

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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

Baran Yılmaz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Ağustos 2025

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-36

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

		(Sınırlı denetimden geçmiş) 30 Haziran 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024
	Dipnot		
VARLIKLAR			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		9.729.343.515	10.419.371.256
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	451.195.373	1.233.038.378
Ticari Alacaklar		358.121.563	790.470.466
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,20	82.400.456	288.421.954
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	275.721.107	502.048.512
Diğer Alacaklar		25.472.928	39.986.132
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		25.472.928	39.986.132
Stoklar	9	7.906.757.599	7.752.834.264
Peşin Ödenmiş Giderler	6	194.567.624	23.377.675
Diğer Dönen Varlıklar	11	793.228.428	579.664.341
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		38.212.903.519	35.577.912.839
Diğer Alacaklar		954.912	1.155.380
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		954.912	1.155.380
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	38.102.642.697	35.473.512.647
Maddi Duran Varlıklar	10	102.388.040	102.369.017
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		688.633	875.795
Peşin Ödenmiş Giderler		6.229.237	-
TOPLAM VARLIKLAR		47.942.247.034	45.997.284.095

1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemine ait özet finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 11 Ağustos 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden dipnotlar, ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

		(Sınırlı denetimden geçmiş) 30 Haziran 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024
	Dipnot		
KAYNAKLAR			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.697.949.366	1.051.522.553
Ticari Borçlar		726.300.353	335.091.693
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,20	662.364.821	315.941.496
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	63.935.532	19.150.197
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.859.787	1.811.241
Diğer Borçlar		214.251	249.975
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		214.251	249.975
Ertelenmiş Gelirler	7	451.789.672	628.093.435
Kısa Vadeli Karşılıklar		23.117.196	29.733.590
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	21	451.198.911	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	43.469.196	56.542.619
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.228.102.571	8.617.348.910
Diğer Borçlar		15.269.773	12.958.259
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		15.269.773	12.958.259
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	9.212.832.798	8.604.390.651
ÖZKAYNAKLAR		37.016.195.097	36.328.412.632
Ödenmiş Sermaye	13	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	13	5.175.686.758	5.175.686.758
Geri Alınmış Paylar (-)		(437.838.475)	(437.838.475)
Paylara İlişkin Primleri	13	5.921.438.320	5.921.438.320
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren İşlemlerin Etkisi	13	(4.961.118.831)	(4.961.118.831)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	13	1.569.021.751	1.569.021.751
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	1.467.191.015	1.313.846.409
Geçmiş Yıllar Karları		26.576.496.778	18.736.140.406
Dönem Net Karı		1.305.317.781	8.611.236.294
TOPLAM KAYNAKLAR		47.942.247.034	45.997.284.095

Takip eden dipnotlar, ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2024
Hasılat	14	2.608.384.873	1.751.049.756	5.926.834.377	847.214.546
Satışların Maliyeti (-)	14	(891.810.071)	(568.155.034)	(763.457.163)	(121.173.389)
BRÜT KAR		1.716.574.802	1.182.894.722	5.163.377.214	726.041.157
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(86.553.589)	(25.951.089)	(64.985.839)	(24.529.000)
Pazarlama Giderleri (-)		(8.927.162)	(6.366.862)	(20.448.791)	(4.539.743)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	790.257.969	664.921.949	6.558.903.342	5.908.629.596
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(109.415.431)	(21.954.608)	(30.787.184)	127.942.191
ESAS FAALİYET KARI		2.301.936.589	1.793.544.112	11.606.058.742	6.733.544.201
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-	-	(603.774)	(436.511)
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		2.301.936.589	1.793.544.112	11.605.454.968	6.733.107.690
Finansman Gelirleri	17	155.581.381	57.103.838	362.969.561	101.679.501
Finansman Giderleri (-)		(419.528)	(281.640)	(892.107)	(704.996)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	19	(115.455.073)	72.589.275	(721.382.399)	(509.208.351)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		2.341.643.369	1.922.955.585	11.246.150.023	6.324.873.844
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri		(1.036.325.588)	(853.179.491)	-	-
Dönem Vergi Gideri		(427.883.441)	(331.099.195)	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri		(608.442.147)	(522.080.296)	-	-
DÖNEM NET KARI		1.305.317.781	1.069.776.094	11.246.150.023	6.324.873.844
Sürdürülen Faaliyetlerden Tam 1 TL Pay Başına Kazanç	18	3,26	2,67	28,12	15,81
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları		-	-	(5.820.521)	-
DİĞER KAPSAMLI GİDER		-	-	(5.820.521)	-
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		1.305.317.781	1.069.776.094	11.240.329.502	6.324.873.844

Takip eden dipnotlar, ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren İşlemlerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Maddi duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2024	400.000.000	5.175.686.758	-	5.921.438.320	(4.961.118.831)	5.820.521	2.241.496.794	573.165.963	19.695.032.616	5.493.632.500	34.545.154.641	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	199.519.969	5.294.112.531	(5.493.632.500)	-	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(746.954.123)	-	-	(746.954.123)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (artış)/azalış	-	-	(391.198.771)	-	-	-	-	-	-	-	-	(391.198.771)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(5.820.521)	-	-	-	-	-	(5.820.521)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.246.150.023	-	11.246.150.023
30 Haziran 2024	400.000.000	5.175.686.758	(391.198.771)	5.921.438.320	(4.961.118.831)	-	2.241.496.794	772.685.932	24.242.191.024	11.246.150.023	44.647.331.249	
1 Ocak 2025	400.000.000	5.175.686.758	(437.838.475)	5.921.438.320	(4.961.118.831)	-	1.569.021.751	1.313.846.409	18.736.140.406	8.611.236.294	36.328.412.632	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	153.344.606	8.457.891.688	(8.611.236.294)	-	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(617.535.316)	-	-	(617.535.316)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.305.317.781	-	1.305.317.781
30 Haziran 2025	400.000.000	5.175.686.758	(437.838.475)	5.921.438.320	(4.961.118.831)	-	1.569.021.751	1.467.191.015	26.576.496.778	1.305.317.781	37.016.195.097	

15 Nisan 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kar dağıtımında 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait 617.535.316 TL kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir.

Takip eden dipnotlar, ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

		(Sınırlı Denetimden Geçmiş) 1 Ocak - 30 Haziran 2025	(Sınırlı Denetimden Geçmiş) 1 Ocak - 30 Haziran 2024
	Dipnot		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.428.168.976	3.201.335.536
Dönem net karı		1.305.317.781	11.246.150.023
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		26.860.785	(10.885.648.156)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		1.316.169	3.368.490
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	5	33.636.837	31.369
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		533.964	668.961
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeleri		(155.099.197)	(257.477.871)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	(782.953.498)	(6.437.732.931)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		1.036.325.588	-
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		-	(3.832.798.275)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkartılmasından kaynaklanan (kazançlar)/kayıplar ile ilgili düzeltmeler		(1.612.728)	-
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		(105.286.350)	(361.707.899)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		95.990.410	2.840.833.669
Finansal yatırımlardaki azalışlar/(artışlar)		-	3.141.660.230
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	5	388.540.128	324.519.020
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		24.885.610	17.680.766
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	9	(153.923.335)	382.967.011
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(177.419.186)	(79.354.519)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	5	391.208.660	(471.390.252)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)		48.546	643.333
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.275.790	341.689
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(176.303.763)	(29.543.252)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(213.564.087)	(419.434.183)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		10.242.047	(27.256.174)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.845.711.854)	(5.365.111.559)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.154.887)	(3.985.945)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		6.857	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(1.848.891.552)	(5.553.327.509)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		4.327.728	299.340.055
Katılım (kar) payı ve diğer finansal araçlardan nakit çıkışları		-	(107.138.160)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(462.436.119)	(489.476.251)
Ödenen temettüleri		(617.535.316)	(746.954.123)
Ödenen faiz		(419.528)	(892.114)
Alınan faiz	17	155.518.725	258.369.986
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		98.135.992	335.143.385
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	4	(781.843.005)	(2.318.108.889)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.233.038.378	2.867.406.399
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	4	451.195.373	549.297.510

Takip eden dipnotlar, ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Avrupakent Gayrimenkul" veya "Şirket") ve iş ortaklıkları Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı ("Aksoylar") ve Artaş İnvest Adi Ortaklığı ("Artaş") ile birlikte bundan sonra "Şirket" olarak anılacaktır. Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanıyla 2010 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. 30 Ekim 2023 tarihi itibarıyla Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., "Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket Artaş İnşaat A.Ş. çatısı altında faaliyet göstermektedir. Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirketin halka açıklık oranı %25'tir.

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 23'tür (31 Aralık 2024: 24) ve nihai ana ortağı Süleyman Çetinsaya'dır (Not 13).

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yanyol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/7, Bakırköy İstanbul/Türkiye.

İş ortaklıkları

Şirket	Faaliyet bulunduğ u ülke	Faaliyet alanı	30 Haziran 2025 İştirak oranı (%)	31 Aralık 2024 İştirak oranı (%)
Artaş İnvest Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	72	72
Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	60	60

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

Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı

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

Artaş İnvest Adi Ortaklığı

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

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

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

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

Şirket, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 "Ara Dönem Finansal Tablolar" standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/ TFRS'ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2024 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 11 Ağustos 2025 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülenler haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir. TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2025	3.132,17	1,0000	%220
31 Aralık 2024	2.684,55	1,1667	%291
30 Haziran 2024	2.319,29	1,3505	%324

Netleştirme/Mahsup

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

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı kullanılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. *30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - UFRS 9 Finansal Araçlar;
 - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı):

- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan özet bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırılmalı bilgiler, 30 Haziran 2025 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in, detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.5 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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

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, 31 Aralık 2024 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket Yönetimi 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerinde önemli bir değişiklik olmadığını ve 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.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

30 Haziran 2025

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları/(azalışları) net (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Kiralık ofis ve							
Alişveriş merkezleri	1.211.665.451	987.672.576	782.953.498	1.589.524.411	1.589.524.411	-	1.589.524.411
Konut ve ofis projeleri	1.396.719.422	728.902.226	-	746.049.017	746.049.017	-	746.049.017
Dağıtılamayan	-	-	-	(33.636.839)	(33.636.839)	39.706.780	6.069.941
Toplam	2.608.384.873	1.716.574.802	782.953.498	2.301.936.589	2.301.936.589	39.706.780	2.341.643.369

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

30 Haziran 2024

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları/(azalışları) net (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Kiralık ofis ve							
Alişveriş merkezleri	988.582.117	733.039.722	6.437.732.931	7.170.772.652	7.170.772.652	-	7.170.772.652
Konut ve ofis projeleri	640.946.889	466.385.099	-	457.194.234	457.194.234	-	457.194.234
Arsa satışları	4.297.305.371	3.963.952.393	-	3.963.952.394	3.963.952.394	-	3.963.952.394
Dağıtılamayan	-	-	-	14.139.462	13.535.688	(359.304.945)	(345.769.257)
Toplam	5.926.834.377	5.163.377.214	6.437.732.931	11.606.058.742	11.605.454.968	(359.304.945)	11.246.150.023

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa	165.858	136.375
Banka	451.022.035	1.232.710.161
-Vadesiz mevduatlar	17.139.588	64.342.302
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	433.882.447	1.168.367.859
Diğer hazır değerler	7.480	191.842
	451.195.373	1.233.038.378

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

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	451.195.373	1.233.038.378
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	451.195.373	1.233.038.378

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

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	477.502	18.976.317	1.439.713	50.793.507
AVRO	53.429	2.490.194	14.143	519.560
	21.466.511		51.313.067	

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Türk Lirası	%44	%44

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	280.666.081	371.186.470
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 20)	82.400.456	288.421.954
Alacak senetleri	89.655.466	201.997.583
Eksi: beklenen kredi zarar karşılığı	(94.600.440)	(71.135.541)
	358.121.563	790.470.466

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Dönem başı	71.135.541	83.018.061
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	33.636.837	27.101
Parasal kayıp/kazanç	(10.171.938)	(17.194.478)
Dönem sonu	94.600.440	65.850.684

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20)	662.364.821	315.941.496
Ticari borçlar	60.002.519	18.367.693
Diğer Borçlar	3.933.013	782.504
	726.300.353	335.091.693

NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen sipariş avansları	173.920.875	16.267.731
Gelecek aylara ait giderler	20.638.253	5.435.674
Diğer	8.496	1.674.270
	194.567.624	23.377.675

NOT 7 - ERTELENMİŞ GELİRLER

Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	447.964.376	625.804.795
Gelecek aylara ait gelirler	3.825.296	2.288.640
	451.789.672	628.093.435

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Direkt Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2025
Forum Trabzon AVM	14.322.891.703	14.183.516	-	-	14.337.075.219
ArenaPark AVM	4.890.971.165	-	-	-	4.890.971.165
ArmoniPark AVM	4.580.618.509	-	-	-	4.580.618.509
Çamlıvadi Mövenpick Residence	2.116.465.098	-	-	-	2.116.465.098
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	1.506.727.138	217.723	-	-	1.506.944.861
Tema İstanbul 2	-	567.180.180	-	663.379.820	1.230.560.000
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	1.194.391.026	18.477.513	-	-	1.212.868.539
Avrupa Konutları Yenimahalle	-	1.064.569.235	-	119.573.678	1.184.142.913
Avrupa Konutları Şişli	793.697.749	182.282.883	-	-	975.980.632
Eclipse Maslak	969.945.386	-	-	-	969.945.386
Avrupa Residence & Office Ataköy	716.803.793	-	-	-	716.803.793
Avrupa Residence Yamanevler	702.820.422	206.902	-	-	703.027.324
Demir Life	646.256.901	58.607	-	-	646.315.508
Avrupa Konutları Ata	646.571.920	128.501	-	-	646.700.421
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	515.191.241	34.344	-	-	515.225.585
Tema Çarşı	502.707.130	-	-	-	502.707.130
Avrupa Konutları Esentepe	449.118.794	1.552.148	(2.715.000)	-	447.955.942
Avrupa Konutları Yamanevler	236.521.392	-	-	-	236.521.392
Tema İstanbul	196.502.234	-	-	-	196.502.234
Avrupa Konutları Atakent 3	129.484.728	-	-	-	129.484.728
Avrupa Konutları TEM	103.524.778	-	-	-	103.524.778
Kemerburgaz Arium	70.004.358	-	-	-	70.004.358
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	54.836.747	-	-	-	54.836.747
Avrupa Konutları Ispartakule	58.622.816	-	-	-	58.622.816
Avrupa Konutları TEM 2	37.335.658	-	-	-	37.335.658
Avrupa Konutları Başakşehir	31.501.961	-	-	-	31.501.961
	35.473.512.647	1.848.891.552	(2.715.000)	782.953.498	38.102.642.697

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2024	Direkt Alımlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2024
Forum Trabzon AVM	9.382.953.489	643.048.230	-	4.208.126.743	14.234.128.462
ArenaPark AVM	4.062.465.103	1.144.431	-	861.614.992	4.925.224.526
Şişli Residence (*)	3.377.526.345	40.330.310	(2.921.269.386)	143.749.061	640.336.330
ArmoniPark AVM	3.476.914.900	1.042.846	-	1.096.140.271	4.574.098.017
Çamlıvadi Mövenpick Residence	2.358.372.510	34.428.195	-	(10.542.393)	2.382.258.312
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	1.633.004.508	112.710.026	-	(90.625.717)	1.655.088.817
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	-	1.145.831.838	-	191.149.868	1.336.981.706
Eclipse Maslak	84.227.589	1.127.209.628	-	(168.753.545)	1.042.683.672
Avrupa Residence & Office Ataköy	840.515.539	-	-	(69.394.459)	771.121.080
Demir Life	148.759.827	1.291.210	-	594.681.535	744.732.572
Avrupa Residence Yamanevler	-	668.274.279	-	(85.870.193)	582.404.086
Tema Çarşı	-	557.163.617	-	(15.442.939)	541.720.678
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	-	457.131.907	-	36.126.561	493.258.468
Avrupa Konutları Esentepe	-	473.617.491	-	(3.074.207)	470.543.284
Avrupa Konutları Yamanevler	300.945.177	-	-	(59.680.751)	241.264.426
Tema İstanbul	-	213.348.576	-	(7.912.559)	205.436.017
Avrupa Konutları Atakent 3	172.413.876	-	-	(33.144.948)	139.268.928
Avrupa Konutları TEM	119.089.389	-	-	(9.943.064)	109.146.325
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel) (**)	-	-	171.105.616	(107.970.369)	63.135.247
Kemerburgaz Arium	-	76.754.925	-	(9.365.645)	67.389.280
Avrupa Konutları Ispartakule	68.754.981	-	-	(11.258.015)	57.496.966
Avrupa Konutları TEM 2	45.348.134	-	-	(3.908.454)	41.439.680
Avrupa Konutları Başakşehir	40.622.967	-	-	(6.968.842)	33.654.125
	26.111.914.334	5.553.327.509	(2.750.163.770)	6.437.732.931	35.352.811.004

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - STOKLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)		
- Demir Life Konutlar (1)	3.570.466.267	3.690.151.687
- Avrupa Konutları Şişli (2)	3.460.125.497	2.921.220.970
- Çamlıvadi Konut Projesi (3)	527.678.623	738.758.569
- Feza Park Villaları (4)	347.116.610	401.276.649
	7.905.386.997	7.751.407.875
Diğer stoklar		
- Diğer stoklar	1.370.602	1.426.389
	7.906.757.599	7.752.834.264

- (1) Demir Life projesi 2024 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Toplamda 821 bağımsız bölümden oluşan projede, 287 konut ve 19 iş yeri ile birlikte %50 hisseli 1 iş yeri olmak üzere toplamda 20 iş yeri Avrupakent'e aittir. 4 Ocak 2024 tarihinde proje için iskân alınmış olup, takasa konu edilen arsanın çıkışı yapılmış ve 287 konutun değeri, takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiştir. Proje kapsamında yer alan ve kiralama amacıyla elde tutulan 20 iş yeri, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmaktadır. 01 Ocak – 30 Haziran 2025 tarihleri arasında 14 adet konut satılmıştır.
- (2) Avrupa Konutları Şişli projesindeki konutların, 2024 yılı içerisinde alınan yönetim kurulu kararıyla satışına karar verilmiştir. Ticari üniteler, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır. Konutlar ise, gerçeğe uygun değerinden stoklara transfer edilmiştir. 25 Eylül 2024 tarihinde onaylanan tadilat projesi kapsamında, toplamda 16.662 m² konut alanı ve 2.756 m² ticari üniteler yer almaktadır. 04.06.2025 tarihinde Yapı Kullanım İzin Belgeleri(İskan) alınmasıyla 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla toplam 33 adet konut satılmıştır.
- (3) Avrupa Konutları Çamlıvadi projesi, toplamda 919 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2020 yılında yapılan ön satışlara ait dairelerin teslimatları, 2022 yılı itibarıyla başlamıştır. 01 Ocak – 30 Haziran 2025 tarihleri arasında 34 adet konut satılmıştır. Projenin %60'ı Avrupakent'e ait olup satışa hazır 78 konut bulunmaktadır.
- (4) Feza Park Villaları Projesi, 29.847 metrekarelik arsa üzerinde inşa edilen 22 villa bulunan bir projedir. Projenin %40'ı Avrupakent'e aittir. 30 Aralık 2024 tarihinde takas işlemi gerçekleşmiştir. Takasa konu edilen arsanın çıkışı yapılmış ve villaların değeri, takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiştir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2025
Binalar	107.689.725	-	-	107.689.725
Demirbaşlar	21.694.774	1.154.887	-	22.849.661
Maliyet Değeri	129.384.499	1.154.887	-	130.539.386
Binalar	(17.227.585)	(1.068.046)	-	(18.295.631)
Demirbaşlar	(9.787.897)	(67.818)	-	(9.855.715)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(27.015.482)	(1.135.864)	-	(28.151.346)
Net Defter Değeri	102.369.017			102.388.040

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler (*)	30 Haziran 2024
Binalar	107.691.509	-	-	-	107.691.509
Tesis, makine ve cihazlar	-	-	(298.153.508)	298.153.508	-
Motorlu taşıtlar	928.434	-	-	-	928.434
Demirbaşlar	22.439.211	2.854.960	(1.186.547)	-	24.107.624
Yapılmakta olan yatırımlar	298.153.508	-	-	(298.153.508)	-
Maliyet Değeri	429.212.662	2.854.960	(299.340.055)	-	132.727.567
Binalar	(13.016.518)	(1.500.883)	-	-	(14.517.401)
Taşıtlar	(757.275)	(171.158)	-	-	(928.433)
Demirbaşlar	(8.587.760)	(1.460.002)	-	-	(10.047.762)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(22.361.553)	(3.132.043)	-	-	(25.493.596)
Net Defter Değeri	406.851.109				107.233.971

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

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Devreden katma değer vergisi	708.844.475	551.783.168
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	83.742.721	27.578.891
Diğer	641.232	302.282
	793.228.428	579.664.341

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	36.900.545	30.391.420
Gider tahakkukları	847.212	19.650.074
Diğer	5.721.439	6.501.125
	43.469.196	56.542.619

NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar	333.991.516	256.301.778

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

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	30.442.020	125.629.047
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	-	-
	30.442.020	125.629.047

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar (%)	30 Haziran 2025	Hissedarlar (%)	31 Aralık 2024
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	49,48	197.900.472	49,48	197.900.472
Süleyman Çetinsaya	22,22	88.809.514	27,94	111.770.357
Diğer	28,32	113.290.014	22,58	90.329.171
Nominal sermaye	100	400.000.000	100	400.000.000
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı		5.175.686.758		5.175.686.758
Toplam Sermaye		5.175.686.758		5.175.686.758

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

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	6.047.729.064	5.175.686.758	(872.042.306)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	4.875.117.343	5.921.438.320	1.046.320.977
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.333.615.013	1.467.191.015	133.576.002

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılmaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 1.467.191.015 TL'dir (31 Aralık 2024: 1.313.846.409).

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	4.713.058.561	4.713.058.561
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	248.060.270	248.060.270
Toplam	4.961.118.831	4.961.118.831

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Paylara İlişkin Primler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Hisse Senedi İhraç Primleri	5.921.438.320	5.921.438.320
Toplam	5.921.438.320	5.921.438.320

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	1.569.021.751	1.569.021.751
30 Haziran 2025	1.569.021.751	1.569.021.751

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Konut ve ofis satış gelirleri	1.396.719.422	1.110.913.374	640.946.889	330.664.663
Kira gelirleri	1.029.767.349	511.261.072	891.378.071	472.101.469
Ortak alan gelirleri	174.294.177	123.933.095	81.758.846	39.165.622
Arsa satış gelirleri (*)	-	-	4.297.305.371	-
Diğer	7.603.925	4.942.215	15.445.200	5.282.792
Satış gelirleri	2.608.384.873	1.751.049.756	5.926.834.377	847.214.546
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(667.817.196)	(482.406.532)	(174.561.790)	(23.436.698)
Ortak alan giderleri	(223.931.595)	(85.746.358)	(255.542.395)	(97.736.691)
Arsa satış maliyetleri (*)	-	-	(333.352.978)	-
Diğer	(61.280)	(2.144)	-	-
Satışların maliyeti	(891.810.071)	(568.155.034)	(763.457.163)	(121.173.389)
Brüt kar	1.716.574.802	1.182.894.722	5.163.377.214	726.041.157

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

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

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

NOT 15 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Genel yönetim giderleri				
Vergi resim ve harç giderleri	19.894.221	3.363.390	7.955.926	3.528.204
Çalışan ücret ve giderleri	18.867.450	9.838.090	19.672.938	7.066.654
Taşınmaz giderleri	15.702.061	7.251.139	8.729.204	4.253.151
Danışmanlık giderleri	10.284.731	4.303.820	8.968.685	3.359.984
Dava giderleri	8.295.775	-	1.512.213	819.438
Bakım onarım giderleri	6.951.400	-	612.632	71.397
SPK ve MKK giderleri	2.765.781	521.118	6.079.067	-
Amortisman ve itfa payı giderleri	1.316.169	618.555	3.368.490	1.684.273
Sigorta giderleri	250.719	54.977	2.186.096	-
Diğer	2.225.282	-	5.900.588	3.745.899
	86.553.589	25.951.089	64.985.839	24.529.000

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Diğer faaliyet gelirleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 8)	782.953.498	663.309.221	6.437.732.931	5.792.489.965
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	1.612.728	1.612.728	-	-
Diğer	5.691.743	-	121.170.411	116.139.631
	790.257.969	664.921.949	6.558.903.342	5.908.629.596

NOT 17 - FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Vadeli mevduat faiz gelirleri	155.518.725	57.041.182	258.369.986	68.980.505
Fon karı	-	-	104.599.575	32.698.996
Diğer	62.656	62.656	-	-
	155.581.381	57.103.838	362.969.561	101.679.501

NOT 18 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	400.000.000	400.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.305.317.781	11.246.150.023
Hisse başına kazanç	3,26	28,12

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/(KAYIPLAR)

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

PARASAL OLMAYAN KALEMLER

Finansal Durum Tablosu	30 Haziran 2025
Stoklar	913.645.736
Peşin ödenmiş giderler	(2.446.318)
Maddi duran varlıklar	3.699.553
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.171.010.226
Ertelenmiş gelirler	(92.690.632)
Ödenmiş sermaye	(66.695.721)
Geri alınan paylar	52.742.822
Hisse senetleri ihraç primleri	(586.122.003)
Yasal yedekler	(158.411.072)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler	(157.642.446)
Geçmiş yıllar kârları/zararları	(4.208.522.362)
Kar veya Zarar Tablosu	
Hasılat	(107.708.197)
Satışların maliyeti	22.715.087
Genel yönetim giderleri	1.724.811
Pazarlama giderleri	1.593.387
Esas faaliyetlerden gelirler	18.274.861
Esas faaliyetlerden giderler	385.472
Finansman gelirleri	(11.737.859)
Finansal giderler	59.273
Ertelenmiş vergi gideri	(909.329.691)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	(115.455.073)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflara ticari alacaklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (1)	37.074.238	131.496.694
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (1)	16.902.812	55.526.296
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (1)	15.693.751	55.526.296
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (1)	12.395.972	43.858.374
Artaş Enerji Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	333.683	284.479
Diğer	-	1.729.815
	82.400.456	288.421.954

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Tema İstanbul Eğlence Parkı Tur. San. ve Tic. A.Ş. (4)	567.270.800	-
Aksoylar Adi Ortaklığı (2)	47.346.153	285.840.528
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (5)	43.001.188	26.269.309
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(3)	2.469.825	1.634.111
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.	1.788.410	1.775.834
Diğer	488.445	421.714
	662.364.821	315.941.496

- (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 Tema İstanbul 2'nin satın alındığı şirkettir.
- (5) Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., Şirket'in sahip olduğu AVM'lerin, Tema Çarşı'nın ve ArenaPark 2'nin yönetim işlerini üstlenen şirkettir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ilişkili taraflardan yapılan alımlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Artaş İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. (1)	1.801.775.899	487.610.836	3.204.465.961	598.694.313
Tema İstanbul Eğlence Parkı Tur. San. ve Tic. A.Ş. (7)	567.180.180	567.180.180	-	-
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (4)	285.716.023	154.070.525	257.251.888	142.985.652
Esentepe Adi Ortaklığı (6)	-	-	473.617.491	-
Doruk Ticari Yatırımlar İnşaat A.Ş. (3)	-	-	75.249.926	-
Diğer	-	-	309.486	144.971
	2.654.672.102	1.208.861.541	4.010.894.752	741.824.936

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan 30 Haziran 2024
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. (5)	58.127.553	36.516.728	49.226.423	25.197.832
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (4)	7.321.647	2.330.213	324.563.083	308.988.598
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (1)	4.606.173	4.473.146	8.320.452	1.920.405
Aksoylar Adi Ortaklığı (2)	2.152.978	1.161.491	1.869.901	1.284.881
Diğer	1.584.079	815.883	738.594	277.828
	73.792.430	45.297.461	384.718.453	337.669.544

- (1) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Şirket'in %49,48 hissedarı olup Şişli Projesi'nin müteahhit firması ve aynı zamanda dönem içerisinde kiralanabilir gayrimenkul satın aldığı şirkettir.
- (2) Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı, Çamlıvadi Konut Projesi inşaatı için kurulan adi ortaklıktır. Şirket, %60 ortaklığa sahiptir. Daire satışlarına istinaden yapılan harcamaların yansıtılmalarını ifade etmektedir.
- (3) Doruk Ticari Yatırımlar ve İnşaat A.Ş., Şirket'in dönem içerisinde kiralanabilir gayrimenkul satın aldığı şirkettir.
- (4) 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) Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş., Şirket'in sahip olduğu turizm tesislerinin işletme ve yönetim işlerini yapan şirkettir.
- (6) Esentepe Adi Ortaklığı, Avrupa Konutları Esentepe Projesi'nin inşaatı için kurulan adi ortaklık olup Şirket'in dönem içerisinde kiralanabilir gayrimenkul satın aldığı şirkettir.
- (7) Yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunan Tema İstanbul 2'nin satın alındığı şirkettir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst yönetime sağlanan faydalar

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	3.809.485	2.823.622	2.951.569	2.270.279

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

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

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

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılında gayrimenkul yatırım ortaklıklarına Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

Dönem vergi geliri/(gideri):

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Kurumlar vergisi gideri	427.883.441	331.099.195	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	608.442.147	522.080.296	-	-
	1.036.325.588	853.179.491	-	-

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	9.212.832.798		8.604.390.651	
Vergi varlığı / (yükümlülüğü) - net	9.212.832.798		8.604.390.651	
	Birikmiş geçici farklar		Ertelenen gelir vergisi varlığı/yükümlülüğü	
	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	23.178.436.023	21.343.535.296	(6.953.530.807)	(6.403.060.589)
Stoklar	5.454.509.509	5.191.449.895	(1.636.352.853)	(1.557.434.969)
Maddi duran varlıklar	2.210.507.511	2.187.003.776	(663.152.253)	(656.101.133)
Ertelenmiş gelirler	(111.618.157)	(11.579.351)	33.485.447	3.473.805
Dava karşılıkları	(22.392.227)	(29.107.449)	6.717.668	8.732.235
Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü) – net	(9.212.832.798)		(8.604.390.651)	
	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
1 Ocak	(8.604.390.651)		-	
Geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilen	-		(3.360.539.696)	
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(608.442.147)		(4.571.413.061)	
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	-		(672.437.894)	
31 Aralık	(9.212.832.798)		(8.604.390.651)	

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kredi riski açıklamaları

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

- Banka teminatları
- Alacak senetleri

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

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

30 Haziran 2025	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	82.400.456	275.721.107	25.472.928	451.022.035
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	333.991.516	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	82.400.456	275.721.107	25.472.928	451.022.035
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	94.600.440	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(94.600.440)	-	-
- 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 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	288.421.954	502.048.512	39.986.132	1.232.710.161
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	256.301.778	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	288.421.954	502.048.512	39.986.132	1.232.710.161
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	71.135.541	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(71.135.541)	-	-
- 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 sığırına yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

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

Yabancı para pozisyonu

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

Şirket 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	21.466.511	51.313.067
Net bilanço pozisyonu	21.466.511	51.313.067

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablolar 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	21.466.511	53.429	477.502
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	21.466.511	53.429	477.502
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	21.466.511	53.429	477.502
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler	-	-	-
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	21.466.511	53.429	477.502
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	21.466.511	53.429	477.502
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2024	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	51.313.067	14.143	1.439.713
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	51.313.067	14.143	1.439.713
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	51.313.067	14.143	1.439.713
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler	-	-	-
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	51.313.067	14.143	1.439.713
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	51.313.067	14.143	1.439.713
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

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

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Mart 2025				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.897.631	(1.897.631)	1.897.631	(1.897.631)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	1.897.631	(1.897.631)	1.897.631	(1.897.631)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	249.019	(249.019)	249.019	(249.019)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	249.019	(249.019)	249.019	(249.019)
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2024				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	5.079.351	(5.079.351)	5.079.351	(5.079.351)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	5.079.351	(5.079.351)	5.079.351	(5.079.351)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	51.956	(51.956)	51.956	(51.956)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	51.956	(51.956)	51.956	(51.956)

Sermaye yönetimi

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

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	-	-
Hazır değerler	(451.195.373)	(1.233.038.378)
Net borç	(451.195.373)	(1.233.038.378)
Özkaynaklar	37.016.195.097	36.328.412.632
Yatırılan sermaye	36.564.999.724	35.095.374.254
Net borç/yatırılan sermaye oranı	-	-

NOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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; 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	451.195.373	1.233.038.378
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	46.009.400.296	43.226.346.911
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		1.481.651.365	1.537.898.806
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	47.942.247.034	45.997.284.095
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	37.016.195.097	36.328.412.632
Diğer kaynaklar		10.926.051.937	9.668.871.463
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	47.942.247.034	45.997.284.095

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	451.195.373	1.233.038.378
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	451.195.373	1.233.038.378
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	30.442.020	125.629.047
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)	137.116.148	2.605.041.310

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0,00	%0,00	%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md. 24/(a),(b)	%96,91	%96,66	%51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,00	%2,68	%49
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0,00	%0,00	%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0,00	%0,00	%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%0,80	%0,35	%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,00	%0,00	%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%0,29	%5,66	%10

.....