



GÜCÜMÜZ

FAALİYET RAPORU 2024

TEMELLERİMİZDE...



İÇİNDEKİLER

SUNUŞ

KISACA AVRUPAKENT GYO	4
BAŞLICA OPERASYONEL VE FİNANSAL GÖSTERGELER	6
YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI	8
VİZYON, MİSYON VE YATIRIM STRATEJİLERİMİZ	10
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	12
İMTİYAZLI PAYLAR VE İMTİYAZLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	13
KİLOMETRE TAŞLARI	14
NEDEN AVRUPAKENT GYO?	16
ARTAŞ HOLDİNG HAKKINDA	18

2024 YILINDA...

EKONOMİK GÖRÜNÜM	22
SEKTÖREL GELİŞMELER	24
PORTFÖY BİLGİLERİ	34
2024 YILI GELİŞMELERİ	70
HİZMET ALINAN KURUMLAR	76
YATIRIMCI İLİŞKİLERİ	77
YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	80

YÖNETİM VE KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI

ORGANİZASYON ŞEMASI	82
YÖNETİM KURULU	83
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BEYANLARI	91
KOMİTELER	92
ÜST YÖNETİM	93
ÖZET YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU	94
KÂR DAĞITIM POLİTİKASI	95
İÇ DENETİM, İÇ KONTROL VE RİSK YÖNETİMİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME	96
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM BEYANI	97
KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	98
KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU	105
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ'NE UYUM BEYANI	112
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU	113
MEVZUAT GEREĞİ YAPILAN EK AÇIKLAMALAR	118

FİNANSAL BİLGİLER

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	122
---	-----

İLETİŞİM BİLGİLERİ

ŞİRKET KÜNYESİ

Ticaret Ünvanı: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kuruluş Tarihi: 06.07.2010

GYO Dönüşüm Tarihi: 30.10.2023

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 1.675.000.000 TL

Çıkarılmış Sermaye: 400.000.000 TL

Ticaret Sicil Memurluğu ve Numarası: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü-740979-0

Vergi Dairesi ve Numarası: İstanbul Bakırköy Vergi Dairesi-1050571029

Merkez Adres: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No: 8/2/7 Bakırköy/İstanbul

Elektronik Posta Adresi: info@avrupakentgyo.com

İnternet Adresi: www.avrupakentgyo.com

Telefon: 0850 833 64 26

Faks: 0850 393 84 63

BİST İşlem Görme Tarihi: 21.12.2023

BİST Endeksleri: BIST KATILIM TUM / BIST HALKA ARZ / BIST TUM-100 / BIST KATILIM 50 / BIST TUM / BIST KATILIM 100 / BIST KATILIM 30 / BIST 500 / BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / BIST MALİ / BIST YILDIZ

BİST İşlem Kodu: AVPGY

KEP: avrupakentgayrimenkul@hs01.kep.tr

Mersis: 0105-0571-0290-0011



2024 yıl sonu itibarıyla Forum Trabzon AVM, ArmoniPark Outlet Center ve ArenaPark AVM alışveriş merkezleri; Swissôtel Resort Bodrum Beach, Mövenpick Living Çamlıvadi, Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul turizm tesisleri ve diğer ticari gayrimenkulleri, ***tamamlanmış Demir Life, Avrupa Konutları Çamlıvadi ve Feza Park Villaları projeleri ve devam eden Avrupa Konutları Şişli projesi ile ülkemizin en değerli portföylerinden birine sahibiz.***



GÜCÜMÜZÜ



DİNAMİZMİMİZDEN ALIYORUZ



*DİNAMİK YAPIMIZ VE YÜKSEK TECRÜBEMİZLE
POTANSİYELİMİZİ EN VERİMLİ ŞEKİLDE
KULLANMAYA ÇALIŞIYORUZ.*

AVRUPAKENT GYO, YÜKSEK BÜYÜME POTANSİYELİ, GÜÇLÜ FİNANSAL YAPISI VE DENEYİMLİ EKİBİ İLE **TÜRKİYE’NİN GELİŞEN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE ÖNCÜ BİR ROL OYNAMAYI HEDEFLERTEKİDİR.**

KISACA AVRUPAKENT GYO

Avrupakent GYO, Artış Holding liderliğinde, gayrimenkul sektöründe büyüme hedefiyle 2010 yılında yola çıkmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun onayıyla 2023 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen Şirket, 21 Aralık 2023 tarihinden itibaren AVPGY kodu ile BIST Yıldız Pazar’da işlem görmeye başlamıştır.

Şirket’in esas faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Fiili olarak gayrimenkul satış ve kiralama (AVM, turizm tesisi, bağımsız ticari üniteler) konusunda faaliyet göstermektedir.

Şirket, 2024 yıl sonu itibarıyla Forum Trabzon AVM, ArmoniPark Outlet Center ve ArenaPark AVM alışveriş merkezleri; Swissôtel Resort Bodrum Beach, Mövenpick Living Çamlıvadi, Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul turizm tesisleri ve diğer ticari gayrimenkulleri, tamamlanmış Demir Life, Avrupa Konutları Çamlıvadi ve Feza Park Villaları projeleri ve devam eden Avrupa Konutları Şişli projesi ile ülkemizin en değerli portföylerinden birine sahip bulunmaktadır.

Şirket yüksek büyüme potansiyeli, güçlü finansal yapısı ve deneyimli ekibi ile Türkiye’nin büyüyen gayrimenkul sektöründe öncü bir rol oynamayı hedeflemektedir.



DEĞERLİ

AVRUPAKENT GYO, SAHİBİ OLDUĞU BİRBİRİNDEN KIYMETLİ VE PRESTİJLİ MÜLKLERDE %100'E YAKIN DOLULUK ORANI, GÜÇLÜ MALİ YAPISI VE SÜREKLİ BÜYÜTTÜĞÜ PORTFÖYÜ İLE ÖNE ÇIKMAKTADIR.

PORTFÖY

GÜÇLÜ FİNANSAL YAPISIYLA GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DOĞRU YATIRIMLAR, AVRUPAKENT GYO'YU **REKABETTE ÖNDE TUTAN EN ÖNEMLİ ETKENLERİN BAŞINDA GELMEKTEDİR.**

BAŞLICA OPERASYONEL VE FİNANSAL GÖSTERGELER

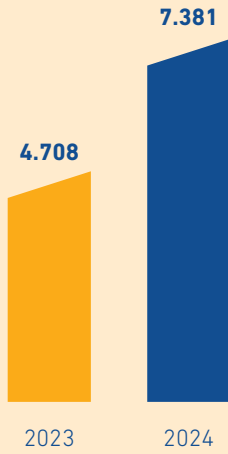
AKTİF TOPLAMI

(MİLYON TL)



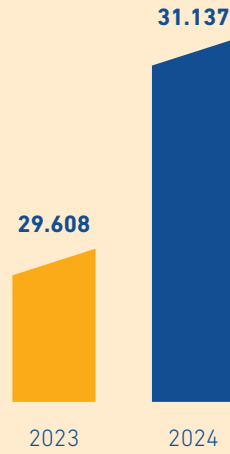
NET DÖNEM KÂRI

(MİLYON TL)



ÖZKAYNAKLAR

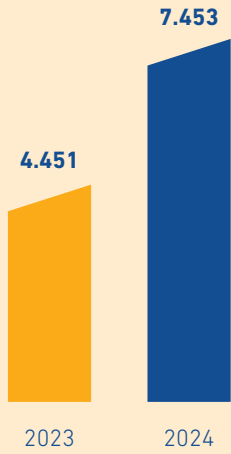
(MİLYON TL)



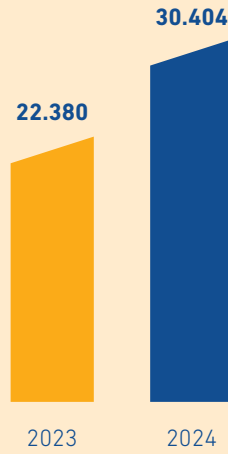
BİLANÇO KALEMLERİ	31.12.2023	31.12.2024
Dönen Varlıklar	7.355.362.232	8.930.333.637
Duran Varlıklar	22.930.989.334	30.493.455.308
Aktif Toplamı	30.286.351.566	39.423.788.945
Kısa Vadeli Yükümlülükler	669.977.009	901.248.934
Uzun Vadeli Yükümlülükler	8.576.172	7.385.839.216
Özkaynaklar	29.607.798.385	31.136.700.795
Pasif Toplamı	30.286.351.566	39.423.788.945

HASILAT

(MİLYON TL)

**YATIRIM AMAÇLI
GAYRİMENKULLER**

(MİLYON TL)



1.710,1

MİLYON TL

KİRA GELİRLERİ

1.491,4

MİLYON TLKONUT VE OFİS SATIŞ
GELİRLERİ

FİNANSAL GÖSTERGELER	31.12.2023	31.12.2024
Hasılat	4.451.047.681	7.452.978.176
Satışların Maliyeti	(1.762.138.006)	(1.263.937.386)
Brüt Kâr	2.688.909.675	6.189.040.790
Net Dönem Kârı	4.708.456.661	7.380.600.157
Aktif Kârlılığı	%15,55	%18,72
Özkaynak Kârlılığı	%15,90	%23,70

MALİ YAPI	31.12.2023	31.12.2024
Toplam Yükümlülükler	678.553.181	8.287.088.150
Özkaynaklar	29.607.798.385	31.136.700.795
Özkaynaklar/Aktif Toplamı	%97,76	%78,98
Finansal Kaldıraç Oranı	%2,24	%21,02

2024 YILINDA, AVRUPAKENT GYO OLARAK BELİRLEDİĞİMİZ STRATEJİLER DOĞRULTUSUNDA ÖNEMLİ ADIMLAR ATTIK. **KONUTUN MARKASI HALİNE GELEN “AVRUPA KONUTLARI” İLE, DEĞERİ YÜKSEK LOKASYONDA PROJE GELİŞTİRDİK.**

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

2024, küresel ekonomik zorluklara rağmen Türkiye'nin stratejik adımlar ve istikrarlı politikalarla gelecek için önemli fırsatlar yakaladığı bir yıl oldu.

2024 yılı, dünya genelinde çok sayıda gelişmenin yaşandığı bir yıl oldu. Küresel makroekonomik görünüme bakıldığında yaşanan bu gelişmeler, ülkelerin politikalarında önemli bir yer tuttu. Özellikle son yıllarda küresel çapta enflasyon oranlarının yükselmesi, ülkelerin para politikalarında yeni dinamikler oluşmasına neden oldu. Ülkeler arasında yaşanan gerilimler, enerji sektöründe yaşanan sorunlar, tedarik zincirinde devam eden sıkıntılar enflasyonist ortamın büyümesine sebep olurken, özellikle gelişmekte olan ülkelerin ekonomisini olumsuz etkiledi ve gelişmiş ekonomilerde resesyon tehlikesini ortaya çıkardı. Türkiye, bu süreçte yaşanan gelişmelerden etkilense de ekonomik anlamda belirlenen stratejiler doğrultusunda atılan adımlarla önemli sonuçların elde edilmesini sağladı. Merkez Bankası'nın para politikasında attığı adımlar, ülkemizdeki enflasyonist ortamın yavaşlamasını sağladı. Türkiye'nin ekonomik politikalarının belirlenmesi ve ekonomik anlamda reformların hızlandırılabilmesi için istikrar ve sürdürülebilirlik büyük önem taşıyor. Ülkemizin iç dinamiklerinin ve küresel çapta yaşanan gelişmelerin, makroekonomik görünümde önemli bir rol oynadığını ifade etmek mümkün. Önümüzdeki dönem, stratejik bir jeopolitik konuma sahip ülkemiz için yeni yatırım alanları, işgücü ve istihdamı artıracak potansiyeller açısından değerlendirdiğimizde önemli fırsatlar barındırıyor.

Gayrimenkul sektörü, Türkiye ekonomisi için önemini her daim korumaktadır.

Gayrimenkul sektörü, Türkiye ekonomisi için büyük öneme sahip sektörlerin başında geliyor. İstihdam verileri, 260'tan fazla alt sektöre ekonomik

destek sağlaması, üretim gibi noktalar incelendiğinde önemli bir ekonomik pozisyonda konumlanan gayrimenkul sektörü son dönemde yaşanan gelişmeler ışığında 2024'ü durgun geçirdi diyebiliriz. Global ölçekte yaşanan gelişmeler neticesinde ortaya çıkan enflasyonist ortam ülkemizi de etkiledi ve bunun bazı sonuçları oldu. Gayrimenkul sektöründe giderlerin temelini oluşturan işçilik, inşaat malzemesi ve arsa gibi ana unsurlarda yaşanan fiyat artışları, konut fiyatlarında yukarı yönlü hızlı bir değişim yaşanmasını sağladı. Tüm bunlara ek olarak konut kredisinde maliyetlerin yüksek seviyelerde seyretmesi, konuta ulaşımı daha da zorlaştırdı. Temel tüketim kalemlerinin başında gelen konut için iç talebe yanıt verilmesi ve yabancı yatırımcı dengesinin yeniden oluşturulması, sektörün geleceği açısından pozitif bir adım olacaktır. Özellikle, deprem kuşağında yer alan ülkemizin sağlam, dayanıklı, güvenli ve nitelikli yapı stokuna ihtiyacı var. Bu noktada kentsel dönüşümle birlikte yeni konut arzlarının oluşmasını sağlayacak alanların açılması, ülkemizin bugünü ve geleceği açısından çok büyük önem taşıyor.

2024 yılı, Şirketimizin yatırımları, portföy genişlemesi ve finansal gücüyle rekabette öne çıktığı bir yıl olmuştur.

1977'de kurulan ve konut, perakende, turizm, sanayi, enerji ve GSYF sektörlerinde çalışmalarını sürdüren Artaş Holding çatısı altında faaliyet gösteren Avrupakent GYO için 2024 yılı, büyüme ve sürdürülebilirlik açısından önemli bir yıl oldu. Türkiye'de gayrimenkul sektörü, konuta ulaşımın zorlaşmasıyla daralsa da Avrupakent GYO olarak belirlediğimiz stratejiler doğrultusunda önemli adımlar attık. Konutun markası haline gelen Avrupa Konutları ile, değeri yüksek lokasyonda proje geliştirdik. Marka değeri ve rekabet gücünü göz önünde bulundurarak attığımız bu adım ile

konut satışımızı sürdürdük. Öte yandan nitelikli kiracı karması ve yüksek doluluk oranlarına sahip değerli ticari gayrimenkullerimize yılın başında bir yenisini ekledik ve Swissôtel Resort Bodrum Beach'i portföyümüze kattık. Ayrıca değerli lokasyon ve projelerde kira getirisi yüksek bağımsız ticari üniteleri de bünyemize katarak portföyümüzü büyötmeyi sürdürdük. Güçlü finansal yapımızla gerçekleştirdiğimiz doğru yatırımlar bizi rekabette önde tutan en önemli etkenlerin başında geliyor.

Yaşama değer katan projeler üretmeye devam edeceğiz.

Gayrimenkul sektöründe 2025 yılının 2024'ten daha iyi olacağını düşünüyorum ve sektörün 2026'da daha verimli bir süreç yaşayacağını düşünüyorum. Ekonomik açıdan izlenen politikalar doğrultusunda 2025 ve 2026 yılında enflasyonun kademeli olarak düşeceği öngörülüyor. Finansal ölçekte atılan adımlarla birlikte özellikle bankaların konut kredisi özelinde önemli fırsatlar sunacağını düşünüyoruz. Tüm bu veriler ışığında önümüzdeki dönem gayrimenkul sektörü için pozitif bir perspektif çiziyor. Avrupakent GYO olarak belirlediğimiz stratejiler doğrultusunda 2025 yılında mevcut projelerimizde çalışmalarımıza devam ederken yeni yatırımlar için planlamalarımızı sürdürüyoruz. Önümüzdeki dönemde yenilikçi ve sürdürülebilir büyüme yaklaşımımızla hali hazırda üst seviyede olan müşteri memnuniyetini daha da artırarak yaşama değer katan projeler üretmeye devam edeceğiz.

Geleceğin kentlerini inşa ederken bizimle birlikte olan tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunuyorum.

Saygılarımla,

Süleyman Çetinsaya
Yönetim Kurulu Başkanı



DEĞERLİ



LOKASYONLAR

ÖNÜMÜZDEKİ DÖNEMDE
YENİLİKÇİ VE SÜRDÜRÜLEBİLİR
BÜYÜME YAKLAŞIMIMIZLA
HALİHAZIRDA ÜST
SEVİYEDE OLAN MÜŞTERİ
MEMNUNİYETİNİ DAHA DA
ARTIRARAK YAŞAMA DEĞER
KATAN PROJELER ÜRETMEYE
DEVAM EDECEĞİZ.

DÜZENLİ GELİR ÜRETEK ÇEŞİTLENDİRİLMİŞ BİR PORTFÖYÜ, PAYDAŞLARI İÇİN EN YÜKSEK DEĞERİ ÜRETECEK ŞEKİLDE YÖNETMEK VE BÜYÜTMEK MİSYONUyla FAALİYETLERİMİZİ SÜRDÜRÜYORUZ.

VİZYON, MİSYON VE YATIRIM STRATEJİLERİMİZ

Vizyonumuz

Türkiye'nin paydaş memnuniyeti daima en yüksek gayrimenkul yatırım ortaklığı olmak.

Misyonumuz

Düzenli gelir üreten çeşitlendirilmiş bir portföyü, paydaşları için en yüksek değeri üretecek şekilde yönetmek ve büyütmek.

Yatırım Stratejilerimiz

- Alışveriş merkezlerinin kârlı ve verimli çalışabilmesi amacıyla doğru yönetim sistemlerini oluşturmak
- Kira getirisi yüksek ve geliştirilebilir gayrimenkul fırsatlarını değerlendirmek
- Sektördeki değişimleri ve riskleri proaktif bir şekilde yöneterek, ortaya çıkan fırsatları değerlendirmek ve sürdürülebilir büyümeyi sağlamak
- Prestijli projeler geliştirerek gayrimenkul sektöründe öncü olmak
- Gayrimenkul sektöründeki gelişmeleri yakından takip ederek gelişen teknolojiyle portföyü daha verimli kullanmak
- Mevcut portföye kira getirili gayrimenkuller ekleyerek temettü verimliliğini artırmak
- Riski dağıtarak dengeli, çeşitli ve nitelikli portföy oluşturmak



PRESTİJLİ

AVRUPAKENT GYO, YÜKSEK DOLULUK ORANLARINA SAHİP KIYMETLİ TİCARİ GAYRİMENKUL PORTFÖYÜNE, SWISSÔTEL RESORT BODRUM BEACH'İ DE EKLEDİ.

YATIRIMLAR

SERMAYENİN 22.570.369 TL'LİK KISMI A GRUBU İMTİYAZLI, 1.422.014 TL'LİK KISMI B GRUBU İMTİYAZLI PAYLARDAN, KALAN 376.007.617 TL'LİK KISMI İSE C GRUBU PAYLARDAN OLUŞMAKTADIR.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Ortak Adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Pay Oranı (%)
ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. *	197.900.472	49,48	49,48
SÜLEYMAN ÇETİNSAYA	111.770.357	27,94	27,94
DİĞER	90.329.171	22,58	22,58
TOPLAM	400.000.000	100,00	100,00

*Artaş İnşaat'ın paylarının %93,075'ine Süleyman Çetinsaya sahiptir.
Kaynak: Kamuyu Aydınlatma Platformu

GÜÇLÜ



MALİ YAPI



İMTİYAZLI PAYLAR VE İMTİYAZLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

İmtiyazlı paylar ve imtiyazlara ilişkin açıklamalar

Sermayenin 22.570.369 TL'lik kısmı A Grubu imtiyazlı, 1.422.014 TL'lik kısmı B Grubu imtiyazlı paylardan, kalan 376.007.617 TL'lik kısmı ise C Grubu paylardan oluşmaktadır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15. maddesi uyarınca; A ve B grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun beş üyeden oluşması durumunda iki Yönetim Kurulu Üyesi, altı üyeden oluşması halinde üç Yönetim Kurulu Üyesi, yedi üyeden oluşması durumunda üç Yönetim Kurulu Üyesi, sekiz üyeden oluşması durumunda dört Yönetim Kurulu Üyesi, dokuz üyeden oluşması durumunda beş Yönetim Kurulu Üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, her durumda bir Yönetim Kurulu Üyesi ise B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dâhil olmak üzere diğer adaylar ise A, B ve C Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü* (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu üye seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. A grubu paylara Süleyman Çetinsaya sahiptir.	1	22.570.369	6,737
B	Nama	Yönetim Kurulu üye seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. B grubu paylara Gökhan Çetinsaya, Serhan Çetinsaya ve Nurcan Çetinsaya sahiptir.	1	1.422.014	0,424

AVRUPAKENT GYO, 21.12.2023 TARİHİNDEN İTİBAREN BORSA İSTANBUL'DA YILDIZ PAZAR'DA “AVPGY” KODU VE SÜREKLİ İŞLEM YÖNTEMİYLE İŞLEM GÖRMEYE BAŞLAMIŞTIR.

KİLOMETRE TAŞLARI

Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ünvanı ile 06.07.2010 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in kuruluş sermayesi 4 milyon TL olup, 07.10.2010 tarihinde 46 milyon TL artırılarak 50 milyon TL'ye çıkartılmıştır. Artış İnşaat, Radisson Residences Avrupa Tem İstanbul'u Şirket'in sermaye artışıyla aynı sermaye olarak koymuş ve Şirket'te %84'lük bir oran ile pay sahibi durumuna geçmiştir.

ArmoniPark Outlet Center Şirket'in portföyüne eklenmiştir.

Şirket'in sahibi olduğu İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesinde bulunan arsalarında proje (Demir Life Projesi) geliştirmek için Demir Grup Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

2010

2014

2020

2013

2016

ArenaPark AVM, Şirket'in portföyüne eklenmiştir.

Ocak 2012 tarihinde İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde bulunan arsalar üzerinde proje (Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi) geliştirmek için kurulan Artış, Aksoylar, Epp Adi ortaklığı Şirket'in %60 oranında pilot ortağı olmasıyla "Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı" hâline gelmiştir.

Forum Trabzon AVM ve Mövenpick Living Çamlıvadi Şirket'in portföyüne eklenmiştir.

İstanbul ili, Şişli ilçesinde bulunan, mülkiyeti Profilo İnşaat Yatırım A.Ş.'ye ait olan arsalar satın alınarak Şirket'in portföyüne eklenmiştir. Mayıs 2023 tarihinde mülkiyeti kendisine ait olan bu arsalar için Artaş İnşaat ile yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirket Borsa İstanbul 1. Grup şirketleri arasına girmiştir.

3.781.188.500 TL'lik Yatırım Amaçlı Gayrimenkul satın alınmıştır.

Arsa sahibi olunan Demir Life Projesi'nin iskanı alınmış ve Şirket'e ait 287 konutun satışına, bir tanesi %50 hisseli olmak üzere toplam 20 ticari alanın kiralanmasına başlanmıştır.

Forum Trabzon AVM'nin kiralanabilir alanı 10.191 m² genişletilmiş ve söz konusu ilave alan kiralanmak üzere değerlendirilmiştir.

Avrupa Konutları Şişli Projesi'nde konut satışına başlanmıştır.

2022

2024

2021

2023

Şirket, İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesinde bulunan arsalarında proje (Feza Park Villaları) geliştirmek için Damga Konut Yapı İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü kapsamında yeni ve mevcut payların halka arz edilmesi işlemine yönelik yaptığı dönüşüm başvurusu 16.10.2023 tarihinde SPK tarafından, 17.10.2023 tarihinde ise Ticaret Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Dönüşüm sonrası Şirket'in ünvanı da Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

21.12.2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da "AVPGY" kodu ve sürekli işlem yöntemiyle işlem görmeye başlamıştır.

NEDEN AVRUPAKENT GYO?

Güçlü ve Çeşitli Portföy

Alışveriş merkezleri, turizm tesisleri, yaşam alanları ve ticari gayrimenkuller gibi farklı sektörlerde geniş bir portföye sahip olması, riskleri dağıtmasına ve gelir kaynaklarını çeşitlendirmesine olanak tanımaktadır.

Deneyimli Yönetim

Hem bağlı olduğu Artas Holding çatısı altında hem de Şirket bünyesinde sektörde uzun yıllar deneyim kazanmış bir yönetim ekibi bulunmaktadır. Bu deneyim, doğru yatırım kararları alınmasını ve risklerin minimize edilmesini sağlamaktadır.

Büyüme Potansiyeli

Türkiye'nin büyüyen gayrimenkul sektöründe, portföy genişletme çalışmaları ve yeni projelerle Şirket kârlılığını sürdürülebilir bir şekilde artırma potansiyeli yüksektir.

Finansal Sağlamlık

- Şirket'in güçlü finansal yapısı, yatırımcılara güven vermektedir.
- Düzenli temettü dağıtımı ile yatırımcılara ek gelir sağlamaktadır.

Şeffaflık ve Hesap Verebilirlik

- Halka arz ile Şirket, daha şeffaf ve hesap verebilir bir yapıya kavuşmuştur.
- Yatırımcılar, düzenli açıklanan yatırımcı sunumlarıyla Şirket'in performansı hakkında sürekli bilgi alabilmektedir.



ŞİRKET'İN GÜÇLÜ YÖNLERİ VE REKABET ÜSTÜNLÜKLERİ

Güçlü Yönler

Çeşitli ve Geniş Portföy

Finansal Güç

Deneyimli ve Uzman Yönetim

Rekabet Üstünlükleri

Marka Gücü

Bağlı bulunduğu Artas Holding ve markası Avrupa Konutları sektörde tanınmış ve güvenilir aktörler haline gelmiştir. Bu durum, hem yatırımcılar hem de müşteriler nezdinde olumlu bir algı oluşturmaktadır.

Yenilikçi Projeler

Sektördeki gelişmeleri yakından takip ederek, yenilikçi ve sürdürülebilir projeler geliştiren Şirket bu sayede rekabet avantajı elde etmekte ve müşteri memnuniyetini artırmaktadır.

ARTAŞ HOLDİNG'İN İLK ŞİRKETİ ARTAŞ İNŞAAT, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE “KONUTUN MARKASI” OLARAK BİLİNER “AVRUPA KONUTLARI” MARKASIYLA ÖNE ÇIKMAKTADIR.

ARTAŞ HOLDİNG HAKKINDA

1977 yılında Süleyman Çetinsaya tarafından kurulan Artaş İnşaat; faaliyet alanlarına perakende, turizm, enerji, sanayi ve girişim sermayesi sektörlerinin de eklenmesiyle günümüzde çalışmalarını Artaş Holding olarak sürdürmektedir. Yarım asra yaklaşan tecrübesi ve 10.000'den fazla çalışanı ile sağlam, dayanıklı ve çağdaş yaşam alanları geliştirmeyi sürdürmektedir.

Holding, ilk şirketi Artaş İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş ile konutlar, alışveriş merkezleri, oteller ve ticaret/ sanayi alanında yapılar üretmiştir. Gayrimenkul sektöründe “Konutun Markası” olarak bilinen “Avrupa Konutları” markasıyla öne çıkmaktadır. İstanbul'un sembol mega projeleri Tema İstanbul ve Vadistanbul'un da yüklenici firmalarındandır. Bugüne dek 40 binden fazla konut üretilip sahiplerine teslim eden firma, yüzbinlerce insanın hayatına dokunmuştur. İnşa ettiği konut projelerinde, erken teslim, teslim sonrası destek, başarılı site yönetimi ve kazançlı yatırım sağlayarak müşteri memnuniyetini üst düzeyde tutmuştur.

11 milyon m² yaşam alanına imza atmış olan Artaş Holding, sadece 2024 yılında 821.000 m²'lik inşaata sahip 6 konut projesini tamamlamış ve teslimini gerçekleştirmiştir.

Holding, inşasını gerçekleştirdiği alışveriş merkezleri ve otellerin yönetimi ile işletmeciliğini de üstlenerek, perakende ve turizm sektörlerinde de faaliyet göstermektedir. Radisson, Mövenpick, Marriott gibi uluslararası konaklama markaları ile işbirliği yaparak Türk turizmüne uzun yıllardır katkı sağlamaktadır.

Artaş Holding, sanayi sektörüne 2022 yılı sonunda; Borsa İstanbul' da işlem gören Türkiye'nin ilk çelik halat ve tel fabrikası Çelik Halat'ı satın alarak adım atmıştır.

2023 yılında tamamen öz kaynaklar ile temiz enerji yatırımlarına başlayan holdingin ilk hedefi tüm ticari varlıklarının öz tüketim enerji giderini karşılamaktır. 100 MW güç üretecek güneş enerjisi santrali yatırımına başlamıştır.

GÜÇLÜ
VİZYON



Getirisi ve değeri yüksek Artas Holding projelerini de portföyünde bulunduran ve holding iştiraki olan Avrupakent 2023 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüş ve halka açılmıştır. Avrupakent GYO sahibi olduğu birbirinden kıymetli ve prestijli mülklerde %100'e yakın doluluk oranı, güçlü mali yapısı ve her geçen gün büyüttüğü portföyü ile öne çıkmaktadır. Net aktif değeri ile en büyükler arasında yerini alan Şirket, önümüzdeki yıllarda da nitelikli projeler üretmeye devam edecektir.

Artas Holding son 30 yılda, 20'den fazla şirket ile Türkiye vergi rekortmenleri arasında yer alan bir topluluk haline dönüşmüştür. Faaliyet gösterdiği tüm alanlarda "Kalite, Güven, Memnuniyet" ilkesi ile hareket ederek, dokunduğu insanların yaşam kalitesini, standartlarını yükseltmek, değer üretmek için çalışmaktadır.

Faaliyet gösterdiği alanlar dışında toplum ve insan hayatına fayda değer katmak için yaptığı sosyal sorumluluk çalışmalarını Hacı Ömer Çetinsaya Vakfı altında toplamıştır. Bireysel ve toplumsal ihtiyaçlara cevap verebilmek için eğitim, sağlık, ibadet gibi hizmetlerin verildiği alanların yapımında etkin bir bağışçı kurum olarak çalışmalarını sürdürmektedir.

Artas Holding'in deneyimli liderliği, sektördeki tanınırlığı, itibarı ve güçlü finansal yapısı, Avrupakent GYO'nun sektördeki konumunu önemli ölçüde destekleyen temel unsurlardır.



GÜCÜMÜZÜ



BİLGİMİZDEN VE VİZYONUMUZDAN ALIYORUZ



ARTAŞ HOLDİNG VE ARTAŞ İNŞAAT'IN DENEYİMİ
VE SEKTÖR HAKİMİYETİ İLE PEKİŞEN BİLGİ
BİRİKİMİMİZİ VE İSABETLİ ÖNGÖRÜLERİMİZİ
BİRLEŞTİRİYOR, GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR
HEDEFLERLE İLERLİYORUZ.

2024 YILINDA KÜRESEL PİYASALARIN SEYRİNDE MERKEZ BANKALARININ KARARLARI, **JEOPOLİTİK GELİŞMELER VE ABD BAŞKANLIK SEÇİMLERİ ÖNEMLİ ROL OYNAMIŞTIR.**

EKONOMİK GÖRÜNÜM



KARARLI



*TCMB'NİN SIKI PARASAL DURUŞU VE GÜÇLÜ
REZERV POLİTİKASI, YATIRIMCI GÜVENİNİ
SAĞLAYARAK FON GİRİŞLERİNİ ARTIRMİŞTİR.*

POLİTİKALAR

Dünya Ekonomisi

2024 yılı, küresel ekonomi açısından zorluk ve belirsizliklerin arttığı bir yıl olmuştur. Gelişmiş ülkeler başta olmak üzere merkez bankalarının sıkı para politikalarının, küresel ekonomik aktivite üzerinde baskısı azalsa da hissedilmeye devam etmiştir. Bu durum, özellikle Euro Bölgesi ve Çin'de zayıf ekonomik performansın sürmesine neden olurken, ABD ekonomisi nispeten daha dirençli bir görünüm sergilemiştir. Ancak ABD'nin de potansiyelinin altında büyüdüğü gözlemlenmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF), 2023 yılında %3,3 olan küresel büyüme oranının 2024 yılında %3,2'ye gerilediğini tahmin etmektedir. Bu da "ekonomik aktivitede yumuşak iniş" beklentisini doğrulamaktadır.

Pandemi döneminde yaşanan tedarik zinciri sorunları, parasal genişleme ve Rusya-Ukrayna savaşının enerji fiyatları üzerinde yarattığı artış, küresel enflasyonu önemli ölçüde yükseltmişti. Ancak 2024 yılında, önde gelen merkez bankalarının sıkı para politikaları sayesinde enflasyon büyük ölçüde kontrol altına alınmıştır. Küresel ekonomide arz kaynaklı maliyet baskılarının hafiflemesi ve parasal sıkılaştırma adımları neticesinde zayıflayan talep, enflasyonun ılımlı bir düşüş eğiliminde olmasını sağlayan ana faktörler olarak öne çıkmaktadır. Durağan emtia fiyatlarına bağlı olarak maliyetler üzerinde arz kaynaklı riskler azalsa da jeopolitik risklerin artması ve belirsizliklerin devam etmesi ile başta petrol olmak üzere emtia fiyatlarındaki olası artışlar, global tedarik zincirindeki dalgalanmalar ve küresel gıda fiyatlarında son aylarda yaşanan

artışlar global enflasyon için yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

Gelişmiş ülkelerde dezenflasyon sürecinin başlaması, bu ülkelerde faiz indirimleri için uygun bir ortam yaratmıştır. Euro Bölgesi'nde Haziran ayında, ABD'de ise Eylül ayında başlayan faiz indirimlerinin 2025 yılında da kademeli olarak devam etmesi ve merkez bankalarının faiz indirim patikasında temkinli ilerlemeleri beklenmektedir.

2024 yılında küresel piyasaların seyrinde merkez bankalarının kararları, jeopolitik gelişmeler ve ABD başkanlık seçimleri önemli rol oynamıştır. Özellikle ABD başkanlık seçimini Donald Trump'ın kazanması, küresel ekonomi açısından yeni riskleri gündeme getirmiştir. Trump'ın dış ticarette korumacı politikaları yeniden uygulamaya koyması, küresel ticaret ve ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturabilecek, enflasyonun artışına ve küresel ekonominin büyümesinde sınırlamalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ikinci yarısından itibaren sürdürülen sıkılaştırıcı para politikasının gecikmeli etkileri ile 2024'ün ikinci çeyreğinden itibaren büyüme hızında ivme kaybederek, yılın ilk dokuz aylık döneminde %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Tüketim ve yatırım harcamalarının büyümeye katkısı belirgin şekilde gerilerken, net ihracatın birinci çeyrekte başlayan pozitif katkısının devam ettiği izlenmiştir. Üretim göstergelerindeki yükseliş de ikinci çeyrek itibarıyla yavaşlamıştır.

2024 yılında ekonomi yönetimi sıkı para politikasını makro ihtiyati tedbirlerle desteklemiştir. Mart 2024'te politika faizini %45'ten %50'ye yükselten TCMB, yılın son toplantısına kadar faiz oranını bu seviyede tutmuştur. Hem Türk lirası hem de yabancı para kredi büyümesine getirilen limitler ve zorunlu karşılık oranlarındaki düzenlemeler, enflasyonu dizginlemede temel araçlar olmuştur. Yıl boyunca yüksek seyreden TÜFE Mayıs ayında %75,5 ile zirveyi gördükten sonra, yılın ikinci yarısında baz etkisiyle gerilemeye başlamış ve %44,4 seviyesinde yılı tamamlamıştır.

Enflasyonda izlenen düşme eğilimi TCMB'yi Aralık 2024 itibarıyla 250 baz puanla başlayan bir faiz indirim sürecine yöneltirken, faiz kararlarında veri bazlı hareket edileceğine özellikle vurgu yapılması, indirimlerin temkinli şekilde süreceği beklentisini güçlendirmektedir.

TCMB'nin sıkı parasal duruşu ve güçlü rezerv politikası, yatırımcı güvenini sağlayarak fon girişlerini artırmıştır. Türkiye'nin kredi notunda yükseliş olurken, 5 yıllık CDS risk primi gerilemeye başlamış, 12 Aralık 2024'te 245 baz puan düzeyine kadar düşmüştür.

Dış ticaret açığı, altın ithalatındaki belirgin azalma ve küresel enerji fiyatlarında yaşanan normalleşme ile azalmaya devam ederken, güçlü turizm gelirlerinin desteğiyle cari işlemler açığında da iyileşme sağlanmıştır. 2024 yılsonu itibarıyla cari açığın GSYH'ye oranı %1'in altına düşmüştür.

Kaynak: TCMB, TÜİK, OVP, IMF

İNŞAAT SEKTÖRÜ, SIKILAŞTIRICI PARA POLİTİKALARI VE DARALAN YURT İÇİ
TALEBE RAĞMEN **SEKİZ ÇEYREK DÖNEMDİR EKONOMİK BÜYÜMEYİ AŞAN BİR
BÜYÜME HIZI SERGİLEMEKTEDİR.**

SEKTÖREL GELİŞMELER





İSTİKRARLI

BÜYÜME

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE, GÖRECE SINIRLI BİR BÜYÜME İLE YILIN İLK ÜÇ ÇEYREĞİNDE SIRASIYLA %2,5, %3,7 VE %2,5 BÜYÜME GERÇEKLEŞMİŞTİR.

2024 yılına oldukça yavaş bir seyirle başlayan inşaat ve gayrimenkul piyasalarının hareketliliği yılın ikinci yarısından itibaren artmıştır. Bu hareketlilik özellikle konut satışları tarafında Temmuz 2024'ten itibaren hız kazanmıştır.

İnşaat sektörü, sıkılaştırıcı para politikaları ve daralan yurt içi talebe rağmen sekiz çeyrek dönemdir ekonomik büyümeyi aşan bir büyüme hızı sergilemektedir. Sektör, deprem bölgesinin yeniden imarı, yerel yönetimlerin yatırımları ve kentsel

dönüşüm faaliyetlerinin etkisiyle yıllık bazda sırasıyla %10,9, %6,9 ve %9,2 oranlarında büyüme gerçekleştirirken GSYH'den aldığı pay 2024 3. çeyrek dönem itibarıyla %5,8 olmuştur.

Gayrimenkul sektöründe, görece sınırlı bir büyüme ile yılın ilk üç çeyreğinde sırasıyla %2,5, %3,7 ve %2,5 büyüme gerçekleşmiştir.

Faiz artışları ve kredi sınırlamaları sonucu finansman maliyetlerindeki yükseliş ve finansmana erişimdeki zorluklar, ayrıca inşaat, işçilik,

hammadde ve enerji maliyetlerindeki yüksek seviyeler inşaat işlerini yavaşlatmayı 2024 yılında da sürdürmüştür.

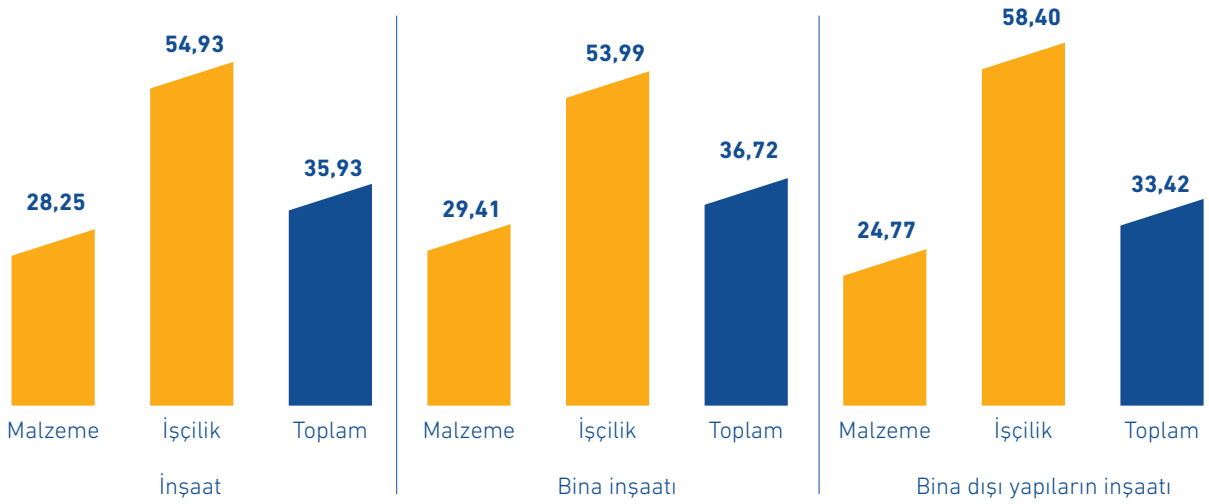
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %35,93 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksinde %0,18 artış görülürken, işçilik endeksi %0,25 azalmıştır. Yıllık bazda malzeme endeksinde %28,25, işçilik endeksinde ise %54,93 artış izlenmiştir.

TÜRKİYE'DE KONUT SATIŞLARI 2024 YILINDA BİR ÖNCEKİ YILA GÖRE **%20,6 ORANINDA ARTARAK 1.478.025 ADET OLARAK GERÇEKLEŞMİŞTİR.**

SEKTÖREL GELİŞMELER

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANLARI

(%), KASIM 2024



Aralık ayında mevcut inşaat işleri seviyesi 1,8 puan azalmıştır. Kasım ayındaki artışın ardından, kış aylarına girilmesi ve yüksek sezonun sona ermesiyle Aralık ayında yeniden düşüşe geçmiştir. Mevcut işler seviyesini mevsimsellik ve beklentilerin yanı sıra ekonomik konjonktür ile deprem bölgesi ve kentsel dönüşüm faaliyetleri belirlemeye devam edecektir.

Alınan yeni iş siparişleri yaz aylarında genel olarak durağan kalmış, Kasım ayındaki artışın ardından Aralık ayında yeniden 0,9 puan gerilemiştir. Yeni alınan iş siparişlerinde öncelikle

ekonomi politikası uygulamaları ve etkileri belirleyici olurken yüksek sezonun bitmiş olması ile de yeni alınan iş siparişleri zayıflamaktadır.

2024 yılı 3. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçüm %18,9 azalmıştır.

2024 yılı 3. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçüm %5,3 azalmıştır.

İnşaat sektörü güven endeksi, yıl boyunca yatay bir seyir izlemiş ve Aralık ayında 85,6 değerini almıştır. Ekonomide uygulanan sıkılaştırma politikaları ile inşaat sektörü üzerindeki baskı sürerken, başlayan faiz indirimi ile sıkılaştırma önlemlerinin önümüzdeki süreçte gevşeme olasılığı, güven endeksindeki toparlanma beklentisinin temel nedenlerindendir.

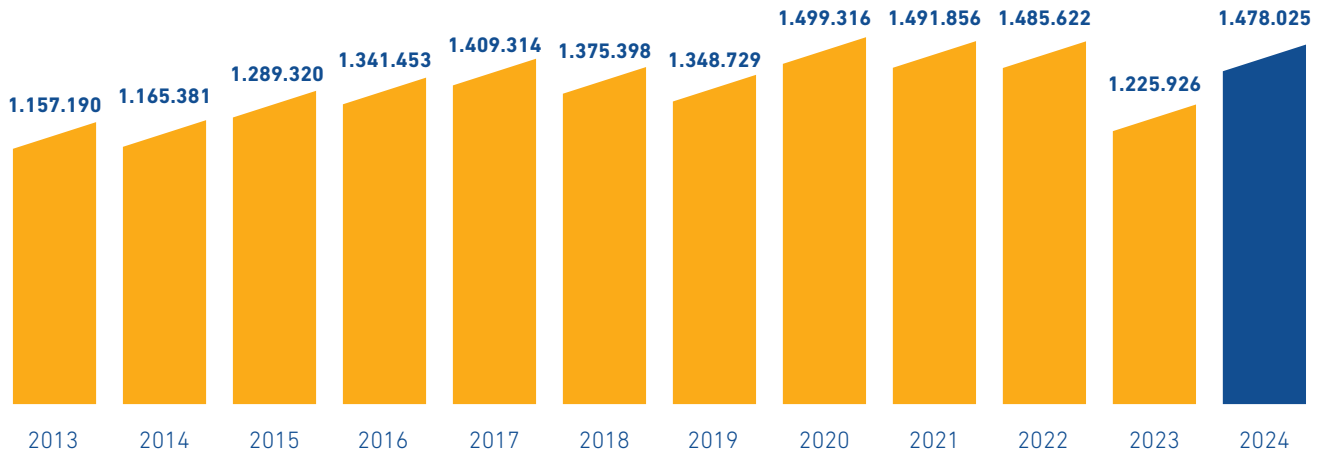
Konut Sektörü

Türkiye’de konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1.478.025 adet olarak gerçekleşmiştir. Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %53,4 oranında artışla 212.637 adet konut satılmıştır.

Konut satış fiyatları artışının enflasyon artışı gerisinde kalması, faiz indirim sürecine girileceği ve konut fiyatlarında artış eğilimi beklentisi, mevduat faizi getirisiyle oluşan servet etkisi ile gayrimenkule yönelim, yılın son aylarında konut satışlarında yukarı yönlü hareketlenmeyi desteklemiştir.

KONUT SATIŞI

(ADET)



TCMB KONUT FİYAT ENDEKSİ'NE GÖRE ARALIK AYINDA KONUT FİYATLARI, BİR ÖNCEKİ AYA GÖRE %1,98 ARTIŞ GÖSTERİRKEN, **YILLIK BAZDA FİYATLAR %29,4 ORANINDA YÜKSELMİŞ, ENDEKS DEĞERİ 158,5 SEVİYESİNE ÇIKMIŞTIR.**

SEKTÖREL GELİŞMELER

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %285,3 oranında artarak 23.277 adet olurken, yıl bazında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında azalarak 158.486 adet olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,9, 2024 yılında %10,7 olarak gerçekleşmiştir.

Özellikle yılın son dört ayında bankaların daha uygun faiz oranlarına sahip konut kredisi olanakları konut satışlarını desteklemiştir. 2024 yılı 3. çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 37 milyar TL'ye ulaşmıştır. 2024 Aralık ayı itibarıyla konut kredilerinde aylık faiz oranı

%2,91, yıllık bileşik faiz ise %36,93 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1.319.539 adet olmuştur.

İlk el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %27,6 oranında artarak 484.461 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el konut satışları ise 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993.564 adet olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı 2024 yılında %32,8'e çıkarken ikinci el konut satışlarının payı %67,2 olmuştur.

Yabancılar yapılan konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre

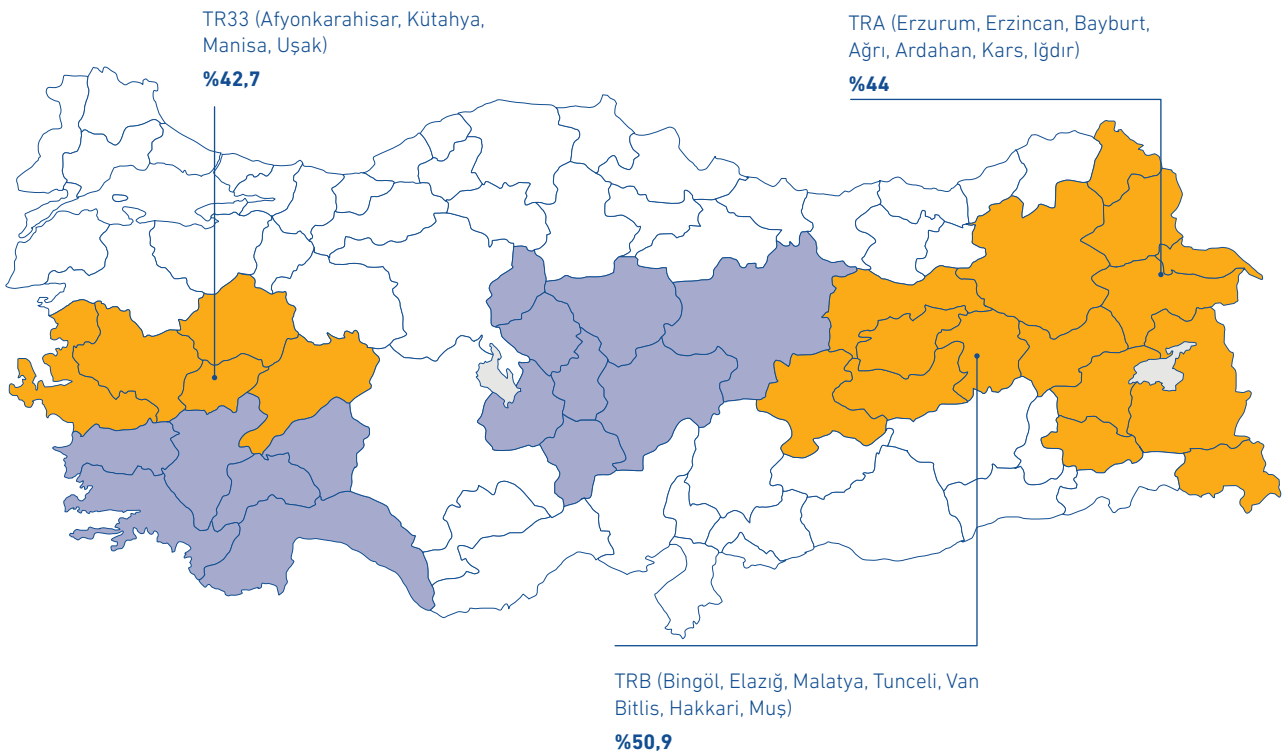
%32,1 oranında azalarak 23.781 adet gerçekleşirken, toplam konut satışları içindeki payı %1,6 olmuştur.

TCMB Konut Fiyat Endeksi'ne göre Aralık ayında konut fiyatları, bir önceki aya göre %1,98 artış gösterirken, yıllık bazda fiyatlar %29,4 oranında yükselmiş, endeks değeri 158,5 seviyesine çıkmıştır.

Reel olarak değerlendirildiğinde, konut fiyatları %10,4 oranında azalış kaydetmiştir. Böylece konut fiyatlarındaki aylık artış oranı, son 3 ayın en düşük seviyesine gerilemiştir.

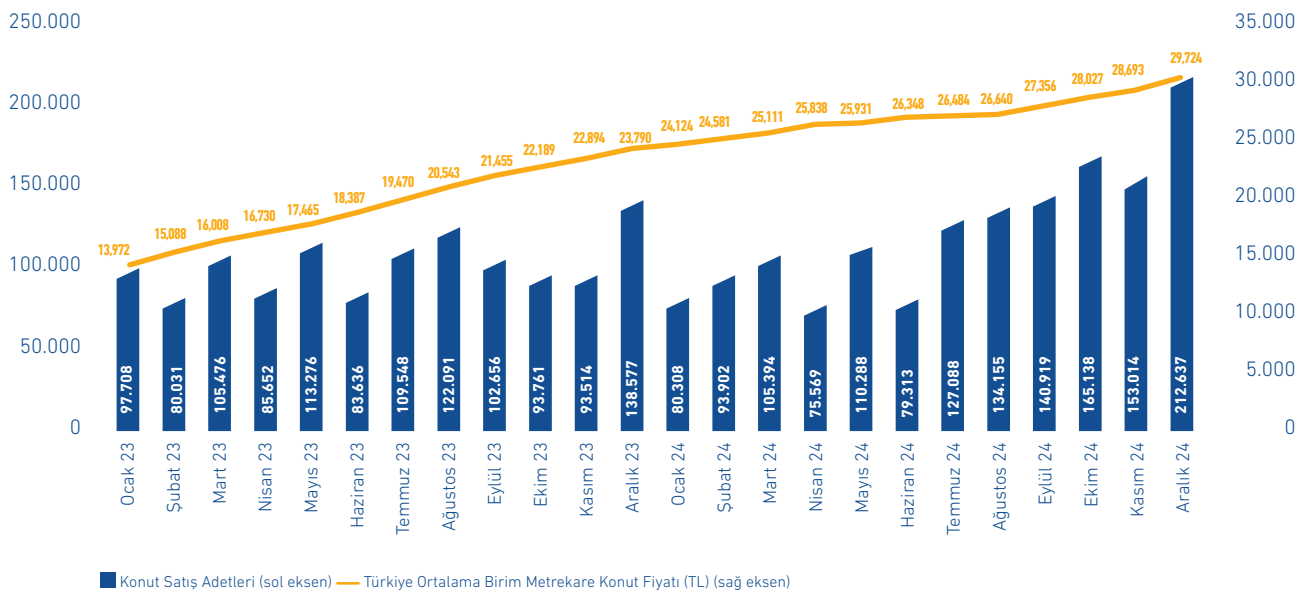
TCMB Yeni Konutlar Fiyat Endeksi Aralık 2024 endeks değeri ise yıllık bazda %28,57 artışla 159,54 seviyesine çıkmıştır.

En Yüksek Yıllık Değişim Gösteren Düzeyler



Endeksa verilerine göre, Türkiye genelinde ortalama konut metrekare satış fiyatı 29.724 TL, ortalama konut fiyatı ise 3,8 milyon TL'ye yükselmiştir.

KONUT SATIŞLARI VE ORTALAMA BİRİM METREKARE FİYATLARI



Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

İstanbul ofis pazarında yeni ofis arzı düşük seyretmekte olup 2024 yılının üçüncü çeyreğinde toplam arz 7,11 milyon m² olmuştur.

Enflasyondaki ve döviz kurundaki artış hızının yavaşlamasına rağmen, sınırlı arz birincil kiralardan hem TL hem de USD bazında yükselmeye devam etmesine neden olmuş; 3. çeyrekteki artış dolar bazında %21,6 olarak kaydedilmiştir. Ayrıca birincil kiralardan rekor seviyelere ulaşması ve kısıtlı nitelikli ofis arzı nedeniyle şirketler, bütçelerine uygun ve ideal özelliklere sahip alan bulmakta zorlanırken,

özellikle son dönemde mevcut alanlarında küçülmeye gitme veya yer değişiminde daha küçük ofisleri tercih etme eğilimi göstermeye başlamıştır.

Bu çeyrekteki 34.985 m² kiralama işlemi ile 2024 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi bir önceki yılın aynı dönemine göre %19 artışla 166.082 m²'ye ulaşmıştır.

3. çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmalarının %41,2'si yeni kiralama işlemidir. Metrekare bazında anlaşmaların %38'i MİA'da gerçekleşmiş olup, MİA dışındaki işlemlerin %62'si Anadolu yakasında ve %38'i ise Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

Son dönemde A sınıfı ofislere artan talep nedeniyle Merkezi İş Alanı (MİA) bölgesinde boşluk oranı, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla %8,7 seviyesine düşmüştür. Levent bölgesindeyse, boşluk oranı yıllık bazda %7,49'dan %5,39'a gerilemiş, ancak 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla stabil kalmıştır. Yeni arzın az olması ve birincil kira seviyelerindeki artışın devam etmesiyle birlikte, MİA bölgesinde talebin kısa ve orta vadede yavaşlaması ve kira artışındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.

2024 4. ÇEYREK DÖNEM İTİBARIYLA, TÜRKİYE GENELİNDE **TOPLAM AVM SAYISI 446, TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN STOKU İSE 14.129 BİN M²'YE ULAŞMIŞTIR.**

SEKTÖREL GELİŞMELER

Bölgelere Göre Ofis Pazarı									
	Ç1'24			Ç3'24			Ç2'24		
	Stok (bin m2)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/ m2/ay)	Stok (bin m2)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/ m2/ay)	Stok (bin m2)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/ m2/ay)
Avrupa Yakası									
Levent-Etiler	886	6.23	38	886	5.32	42	886	5.39	45
Maslak	927	14.56	26	927	13.67	30	920	13.85	32
Zincirlikuyu-Şişli Hattı	529	7.60	28	529	8.31	32	529	8.00	32
Taksim ve Çevresi	256	13.66	18	256	14.06	20	248	11.95	20
Kağıthane	309	17.49	16	309	17.58	19	309	17.58	20
Beşiktaş	105	23.67	30	105	16.99	30	105	23.82	35
Batı İstanbul	838	5.47	10	838	5.16	12	838	4.78	12
Cendere-Seyrantepe	363	20.57	18	363	18.58	21	363	16.72	23
Anadolu Yakası									
Kavacık	93	6.32	12	93	6.32	15	93	7.36	18
Ümraniye	745	8.28	17	745	8.09	20	745	8.07	25
Altunizade	135	23.94	18	135	23.24	20	135	23.59	24
Kozyatağı	758	13.19	23	758	12.61	25	758	12.55	28
Doğu İstanbul	635	17.39	16	635	16.26	15	635	16.70	15
Finans Merkezi	538	-	35	538	-	35	538	-	35

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Aralık sonu itibarıyla 1001,92 puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 178,18 puan artış gösterirken, aylık 7,76 puan artış göstermiştir. 2024 yılına 843,93 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 157,99 puanlık bir artış yaşanmıştır.

Perakende Sektörü

2024 4. çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 446, toplam kiralananabilir alan stoku ise 14.129 bin m²'ye ulaşmıştır. 2024 yılında ülke genelinde toplam 232 bin m² kiralananabilir alana sahip 10 alışveriş

merkezi açılarak perakende pazarı stokuna eklenmiştir.

Toplam kiralananabilir alan stokunun yaklaşık %38,5'i İstanbul'da yer almaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralananabilir alan 166 m²'dir. İstanbul 342 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır.

2025 yılında 162 bin m² kiralananabilir alana sahip 5 adet alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 14,3 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research iş birliğiyle hazırlanan AVM Endeksi'nin Aralık 2024 sonuçlarına göre, metrekare verimlilik endeksi, Aralık 2024 döneminde bir önceki yılın aynı ayına kıyasla nominal olarak %43,8 artarak 4.095 puana ulaşmıştır.

Dördüncü çeyrek bazında değerlendirildiğinde, metrekare başına düşen cirolar %49,7 artışla 14.763 TL olmuştur. Türkiye genelinde Aralık ayında metrekare başına ciro 15.610 TL olarak gerçekleşirken, İstanbul'da bu rakam 19.183 TL, Anadolu'da ise 13.228 TL olarak kaydedilmiştir.

Ziyaretçi sayısı endeksi, Aralık 2024'te bir önceki yılın aynı ayına göre %2 düşüş, Kasım 2024'e göre %4 artış göstermiştir.

Turizm ve Otel Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2024 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı 52,6 milyon olurken %7'lik bir artış

gözlemlenmiştir. 2024 yılında Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçilerin %35,3'ü İstanbul'a, %30,2'si Antalya'ya, %9,2'si ise Edirne'ye gelmiştir. Bu illerimizi %7 ve %3,3 ile Muğla ve İzmir izlemiştir.

2024 yılında turizm geliri 61,1 milyar doları bulurken, yabancı ziyaretçilerin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 972 dolar, geceleme

yapanların gecelik ortalama harcaması 97 dolar olarak belirlenmiştir.

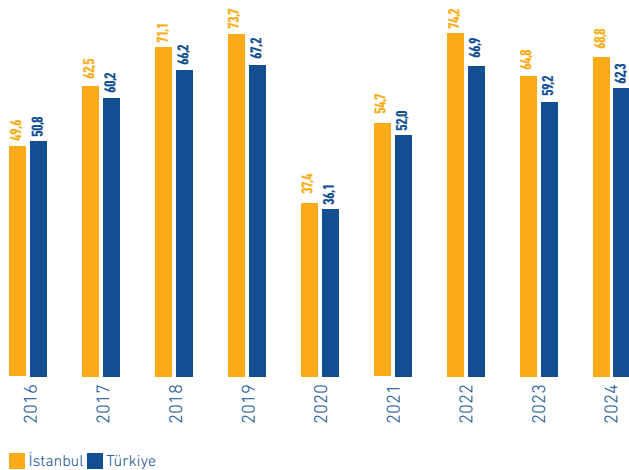
Türkiye'de 887.158 odaya sahip 21.502 faal konaklama tesisi ve 75.981 odalı 716 yatırım belgeli tesis bulunmaktadır. İstanbul, 3.194 tesis ve 136.433 oda ile ilk sırada iken, Antalya ve Muğla ilk üçte yer alan diğer şehirlerdir.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı				
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
Antalya	2,636	291,688	85	16,366
Muğla	2,814	109,456	68	7,288
İstanbul	3,088	125,317	106	11,116
İzmir	1,847	42,376	61	5,950
Ankara	1,573	35,788	12	1,365
Diğer	9,544	282,533	384	33,896
Türkiye	21,502	887,158	716	75,981

2024 yılı doluluk oranları (Ocak-Kasım) bir önceki yıla göre %4,5 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %62,3'tür. Oda fiyatları ise yine 2023 yılına kıyasla %1,7 azalma göstererek, 2024 yılında Türkiye genelinde ortalama 128.2 Euro'dur. 2024 yılı (Ocak-Kasım) İstanbul otel doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %5,4 artarak %68,8 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için İstanbul'da gerçekleşen oda fiyatı ortalaması 2023'e kıyasla %7,3 azalarak 133,4 Euro olmuştur.

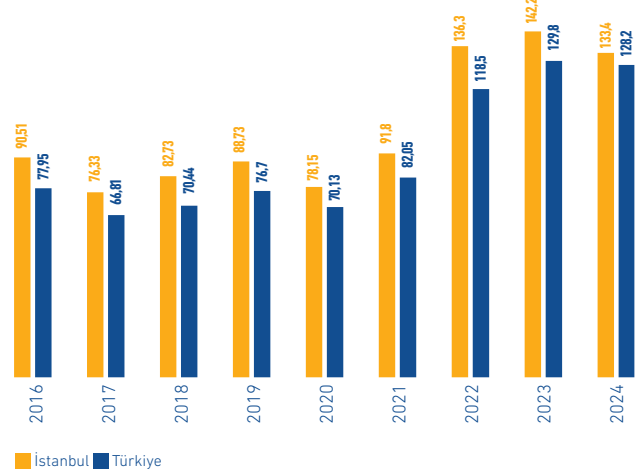
TÜRKİYE-İSTANBUL OTEL DOLULUK ORANI

(%)



YILLARA GÖRE GERÇEKLEŞEN ODA FİYATLARI

(EURO)





GÜCÜMÜZÜ

SÜRDÜRÜLEBİLİR EKONOMİK
BAŞARIMIZDAN ALIYORUZ



ETKİN FİNANSAL YÖNETİMİMİZİ VE SAĞLAM MALİ TEMELLERİMİZİ İTİCİ GÜÇLERİMİZDEN BİRİ KABUL EDİYOR, VERİMLİ VE KÂRLI BÜYÜME ROTASINDA EMİN ADIMLARLA İLERİLİYORUZ.

31.12.2024 TARİHİ İTİBARIYLA AVRUPAKENT GYO'NUN **TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖY DEĞERİ (KDV HARİÇ) 38.486.030.000 TL'DİR.**

PORTFÖY BİLGİLERİ

Ticari Gayrimenkuller

AVM



Trabzon

Forum Trabzon AVM



İstanbul

ArenaPark AVM



İstanbul

ArmoniPark Outlet Center

Turizm



İstanbul

Mövenpick Living Çamlıvadi



İstanbul

Radisson Residences Avrupa
TEM İstanbul



Muğla

Swissôtel Resort Bodrum
Beach

29,3 MİLYAR TL

AVM

31.12.2024 İTİBARIYLA AVRUPAKENT GYO'NUN PORTFÖYÜNDE BULUNAN TİCARİ GAYRİMENKULLERİN EKSPERTİZ DEĞERİ 29,3 MİLYAR TL'Yİ BULMAKTADIR.



31.12.2024 İTİBARIYLA AVRUPAKENT GYO'NUN PORTFÖY DAĞILIMI; **%53 AVM,**
%11 TURİZM, %12 DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER, %15 TAMAMLANAN
PROJELER VE %9 DEVAM EDEN PROJELER ŞEKLİNDEDİR.

PORTFÖY BİLGİLERİ

Diğer Ticari Gayrimenkuller



İstanbul

Avrupa Residence & Office
Ataköy



İstanbul

Avrupa Konutları Yamanevler
2. Etap



İstanbul

Avrupa Konutları Atakent 3



İstanbul

Avrupa Konutları TEM



İstanbul

Avrupa Konutları
Ispartakule 1



İstanbul

Eclipse Maslak



İstanbul

Avrupa Konutları TEM 2



İstanbul

Avrupa Konutları Başakşehir



İstanbul

Avrupa Residence
Yamanevler



İstanbul

Avrupa Konutları Esentepe



İstanbul

Tema İstanbul



İstanbul

Tema Çarşı



İstanbul

Kemberburgaz Arium



İstanbul

Artaş Ticaret ve Sanayi
Merkezi



İstanbul

Arenapark 2

Tamamlanan Projeler



İstanbul
Avrupa Konutları Çamlıvadi



İstanbul
Demir Life



İstanbul
Feza Park Villaları

Devam Eden Projeler



İstanbul
Avrupa Konutları Şişli
Projesi



İstanbul
İnşa Halinde Bina
(Demir Life Projesi yanı)

PORTFÖY BİLGİLERİ

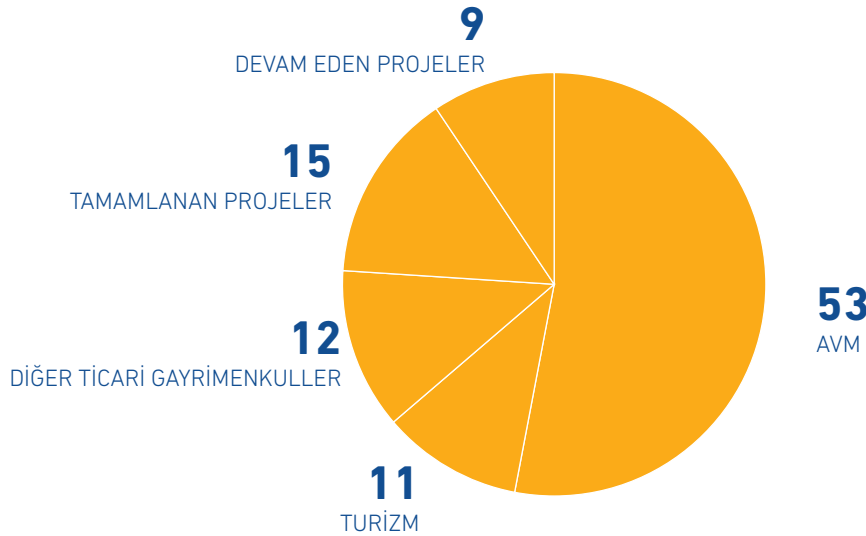
Portföyün 31.12.2024 tarihi itibarıyla ekspertiz değerlerine ilişkin tabloya aşağıda yer verilmektedir.

Gayrimenkul	Lokasyon	Gayrimenkul Türü	31.12.2024 Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç)
TİCARİ GAYRİMENKULLER			29.261.510.000
AVM			20.394.000.000
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	12.276.000.000
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	4.192.000.000
ArmoniPark Outlet Center	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	3.926.000.000
TURİZM			4.129.100.000
Mövenpick Living Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	Rezidans	1.814.000.000
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Rezidans	1.291.400.000
Swissôtel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	1.023.700.000
DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER			4.738.410.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	Bakırköy/İstanbul	9 Adet Dükkan, 8 Adet Büro	753.070.000
Avrupa Konutları Yamaneyler 2. Etap	Ümraniye/İstanbul	4 Adet Dükkan	202.720.000
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	3 Adet Dükkan	110.980.000
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Kreş	88.730.000
Avrupa Konutları İspartakule 1	Avcılar/İstanbul	5 Adet Dükkan	50.245.000
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	6 Adet Dükkan, 8 Adet Büro	831.330.000
Avrupa Konutları TEM 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	1 Adet Dükkan	32.000.000
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	1 Adet Dükkan	27.000.000
Avrupa Residence Yamaneyler	Ümraniye/İstanbul	16 Adet Dükkan, 7 Adet Ofis	602.380.000
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	14 Adet Dükkan, 2 Adet Ofis	384.935.000
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	6 Adet Dükkan	168.420.000
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	Bina	430.865.000
Kemberburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	1 Adet Dükkan	60.000.000
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	21 Adet Dükkan	441.565.000
Arenapark 2	Küçükçekmece/İstanbul	14 Adet Dükkan	554.170.000

Gayrimenkul	Lokasyon	Gayrimenkul Türü	31.12.2024 Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç)
TAMAMLANAN PROJELER			5.602.345.000
Avrupa Konutları Çamlıvadi **	Kağıthane/İstanbul	112 Adet Konut	2.364.365.000
Demir Life **	Büyüçekmece/İstanbul	257 Adet Konut ve 20 Adet İş Yeri	2.894.050.000
Damga Yapı Feza Park Villaları	Büyüçekmece/İstanbul	8 Adet Villa	343.930.000
DEVAM EDEN PROJELER			3.622.175.000
Avrupa Konutları Şişli Projesi*	Şişli/İstanbul	127 Konut, 17 Dükkan	3.574.750.000
İnşa Halinde Bina (Demir Life Projesi yanı)***	Büyüçekmece/İstanbul	-	47.425.000
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (TL- KDV hariç)			38.486.030.000
*Tamamlanması durumunda takdir edilen değer verilmiştir. **Proje içinde Avrupakent GYO A.Ş. payının değeri verilmektedir. ***Projenin tamamlanması durumunda Şirket'e ait olacak hissenin (%35) Pazar değeri			

PORTFÖY DAĞILIMI

(%)



PORTFÖY BİLGİLERİ

AVM

FORUM TRABZON AVM



Rapor No:	2024/2643
Konum:	Ortahisar/Trabzon
Niteliği:	AVM
Kiralanabilir Alan:	60.500 m ²
Doluluk Oranı:	%99
Yıllık Ziyaretçi Sayısı:	9.810.579
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	12.276.000.000 TL

AVM

ARENAPARK AVM



Rapor No:	2024/2644
Konum:	Küçükçekmece/İstanbul
Niteliği:	AVM
Kiralanabilir Alan:	44.000 m ²
Doluluk Oranı:	%99
Yıllık Ziyaretçi Sayısı:	7.476.412
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	4.192.000.000 TL

PORTFÖY BİLGİLERİ

AVM

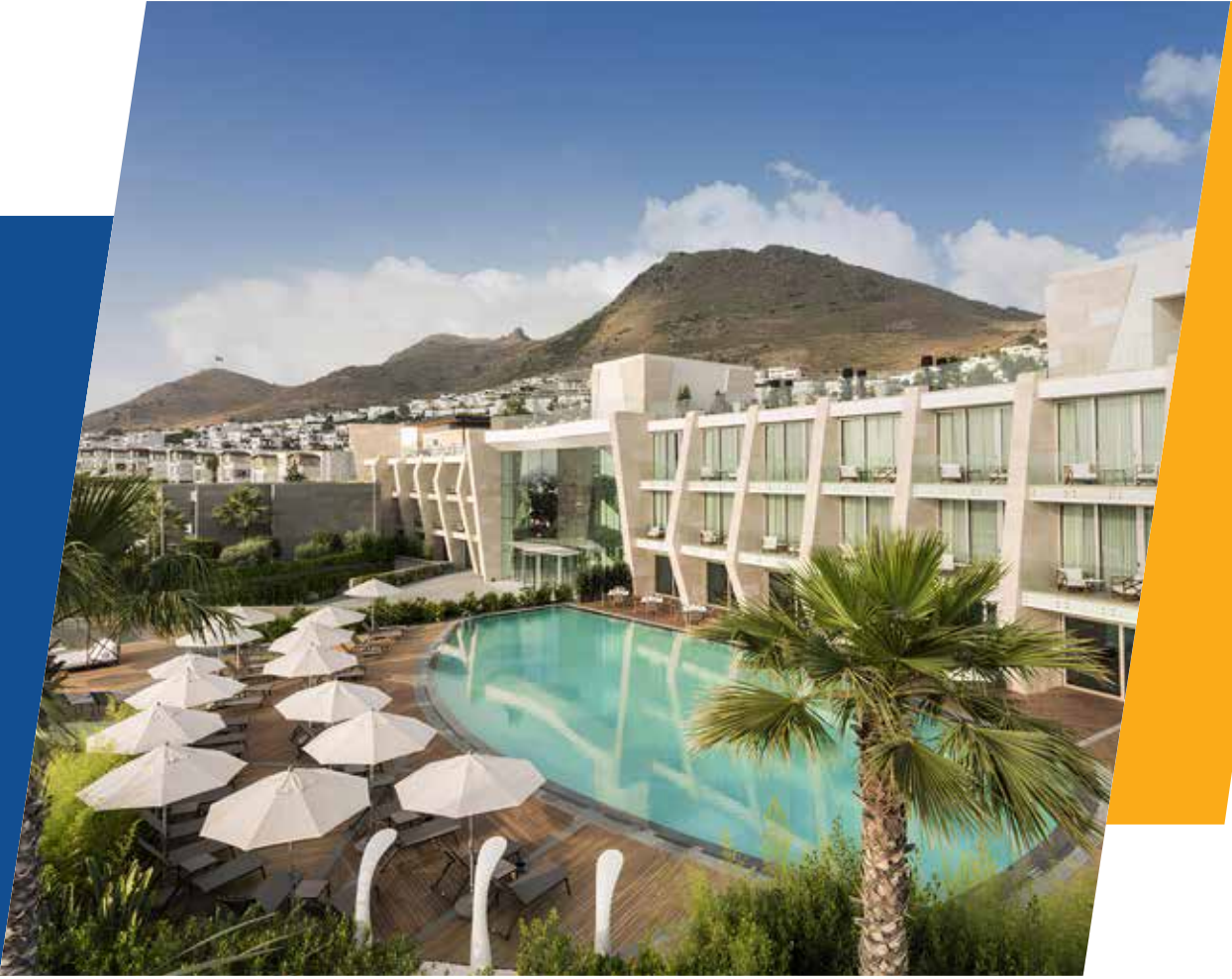
ARMONİPARK OUTLET CENTER AVM



Rapor No:	2024/2645
Konum:	Küçükçekmece/İstanbul
Niteliği:	AVM
Kiralanabilir Alan:	25.376 m ²
Doluluk Oranı:	%99
Yıllık Ziyaretçi Sayısı:	12.474.683
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	3.926.000.000 TL

TURİZM

SWISSÔTEL RESORT BODRUM BEACH



Rapor No:	2024/2648
Konum:	Bodrum/Muğla
Niteliği:	Otel
İşletmeci Şirket:	Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.
Oda Sayısı:	74
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	1.023.700.000 TL

PORTFÖY BİLGİLERİ

TURİZM

MÖVENPICK LIVING ÇAMLIVADI



Rapor No:	2024/2646
Konum:	Kâğıthane/İstanbul
Niteliği:	Rezidans
İşletmeci Şirket:	Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.
Oda Sayısı:	65
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	1.814.000.000 TL

TURİZM

RADİSSON RESIDENCES AVRUPA TEM İSTANBUL



Rapor No:	2024/2646
Konum:	Gaziosmanpaşa/İstanbul
Niteliği:	Rezidans
İşletmeci Şirket:	Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.
Oda Sayısı:	150
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	1.291.400.000 TL

PORTFÖY BİLGİLERİ

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER TEMA İSTANBUL



Rapor No:	2024/2660
Konum:	Küçükçekmece/İstanbul
Niteliği:	6 adet Dükkân
Kullanım Alanı:	1.462,34 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	168.420.000 TL

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

TEMA ÇARŞI



Rapor No:	2024/2661
Konum:	Küçükçekmece/İstanbul
Niteliği:	Bina
Kullanım Alanı:	5.782 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	430.865.000 TL

PORTFÖY BİLGİLERİ

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

KEMERBURGAZ ARİUM



Rapor No:	2024/2662
Konum:	Eyüpsultan/İstanbul
Niteliği:	1 Dükân
Kullanım Alanı:	650 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	60.000.000 TL

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

ECLIPSE MASLAK



Rapor No:	2024/2654
Konum:	Sarıyer/İstanbul
Niteliği:	6 Dükkan ve 8 Büro
Kullanım Alanı:	7.723 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	831.330.000 TL

PORTFÖY BİLGİLERİ

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

AVRUPA RESIDENCE YAMANEVLER



Rapor No:	2024/2657
Konum:	Ümraniye/İstanbul
Niteliği:	16 Dükân ve 7 Ofis
Kullanım Alanı:	4.987 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	602.380.000 TL

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

AVRUPA RESIDENCE – OFİS



Rapor No:	2024/2649
Konum:	Bakırköy/İstanbul
Niteliği:	9 Dükkan ve 8 Ofis
Kullanım Alanı:	5.311 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	753.070.000 TL

PORTFÖY BİLGİLERİ

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

AVRUPA KONUTLARI YAMANEVLER 2. ETAP



Rapor No:	2024/2650
Konum:	Ümraniye/İstanbul
Niteliği:	4 Dükân
Kullanım Alanı:	1.937 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	202.720.000 TL

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

AVRUPA KONUTLARI TEM



Rapor No:	2024/2652
Konum:	Gaziosmanpaşa/İstanbul
Niteliği:	Kreş
Kullanım Alanı:	1.760 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	88.730.000 TL

PORTFÖY BİLGİLERİ

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

AVRUPA KONUTLARI TEM 2



Rapor No:	2024/2655
Konum:	Gaziosmanpaşa/İstanbul
Niteliği:	Dükkân
Kullanım Alanı:	445 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	32.000.000 TL

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE 1



Rapor No:	2024/2653
Konum:	Avcılar/İstanbul
Niteliği:	5 Dükkan
Kullanım Alanı:	630 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	50.245.000 TL

PORTFÖY BİLGİLERİ

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

AVRUPA KONUTLARI ESENTEPE



Rapor No:	2024/2659
Konum:	Kartal/İstanbul
Niteliği:	14 Dükân
Kullanım Alanı:	2.773 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	371.280.000 TL

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

AVRUPA KONUTLARI ESENTEPE



Rapor No:	2024/2658
Konum:	Kartal/İstanbul
Niteliği:	2 Ofis
Kullanım Alanı:	169 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	13.655.000 TL

PORTFÖY BİLGİLERİ

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR



Rapor No:	2024/2656
Konum:	Başakşehir/İstanbul
Niteliği:	1 Dükkan
Kullanım Alanı:	400 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	27.000.000 TL

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3



Rapor No:	2024/2651
Konum:	Küçükçekmece/İstanbul
Niteliği:	3 Dükân
Kullanım Alanı:	1.847 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	110.980.000 TL

PORTFÖY BİLGİLERİ

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

ARENAPARK 2



Rapor No:	2024/2664
Konum:	Küçükçekmece/İstanbul
Niteliği:	14 Dükân
Kullanım Alanı:	4.341,21 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	554.170.000 TL

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

ARTAŞ TİCARET VE SANAYİ MERKEZ



Rapor No:	2024/2663
Konum:	Avcılar/İstanbul
Niteliği:	21 Dükkan
Kullanım Alanı:	3.203 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	441.565.000 TL

PORTFÖY BİLGİLERİ

TAMAMLANAN PROJELER

AVRUPA KONUTLARI ÇAMLIVADI



Rapor No:	2024/2665
Konum:	Kâğıthane/İstanbul
Niteliği:	112 Adet Daire
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)*:	2.364.365.000 TL
Avrupakent GYO A.Ş. Payı:	% 60 (Hasılat Paylaşımı)

* Avrupakent GYO payı karşılığı

TAMAMLANAN PROJELER

DEMİR LİFE



Rapor No:	2024/2666
Konum:	Büyükcçekmece/İstanbul
Niteliği:	257 Adet Daire ve 19 Adet İş Yeri ile 1 Adet Ortak Dükkân
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	2.894.050.000 TL

PORTFÖY BİLGİLERİ

TAMAMLANAN PROJELER

FEZA PARK VİLLALARI



Rapor No:	2024/2668
Konum:	Büyüçekmece/İstanbul
Niteliği:	8 adet Villa
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	343.930.000 TL



PORTFÖY BİLGİLERİ

DEVAM EDEN PROJELER

AVRUPA KONUTLARI ŞİŞLİ PROJESİ



Rapor No:	2024/2667
Konum:	Şişli/İstanbul
Niteliği:	17 Dükân ve 127 Daire
Satılabilir Toplam Alan (Dükân/Daire):	2.756 m ² / 16.662 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç*):	3.574.750.000 TL
Tamamlanma Oranı:	% 46,65

* Projenin tamamlanması halinde

DEVAM EDEN PROJELER

İNŞA HALİNDE BİNA (Demir Life Projesi Yanı Ticari Bina)



Rapor No:	2024/2669
Konum:	Büyükcçekmece/İstanbul
Niteliği:	Parsel ve Üzerindeki İnşai Yatırımlar
Ekspertiz Değeri (KDV Hariç*):	47.425.000 TL

* Projenin tamamlanması halinde Avrupakent GYO Payı



GÜCÜMÜZÜ



PAYDAŞ DEĞERİ YARATMA
KABİLİYETİMİZDEN ALIYORUZ



NİTELİKLİ GAYRİMENKULLERDEN
OLUŞAN PORTFÖYÜMÜZÜ İYİ YÖNETİYOR,
YATIRIMCILARIMIZA DAHA FAZLA DEĞER
YARATMAK İÇİN ÇALIŞIYORUZ.

AVRUPAKENT GYO'NUN 2024 YILI **HASILAT KOMPOZİSYONUNUN 1,7 MİLYAR TL'SİNİ KİRA GELİRLERİ, 1,5 MİLYAR TL'SİNİ İSE KONUT VE OFİS SATIŞ GELİRLERİ OLUŞTURMAKTADIR.**

2024 YILI GELİŞMELERİ





2,8 MİLYAR TL

31.12.2024 TARİHİ İTİBARIYLA HALKA ARZ
İLE ELDE EDİLEN FON AMACINA GÖRE
KULLANILMIŞTIR.

YATIRIM FİNANSMANI

	Hasılat Kompozisyonu	
	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Takasa konu edilen varlıkların gerçeğe uygun değer kazancı (*)	4.086.717.760	-
Kira gelirleri	1.710.107.416	1.362.569.126
Konut ve ofis satış gelirleri	1.491.421.488	2.651.052.366
Ortak alan gelirleri	147.007.217	332.116.342
Otel gelirleri	-	92.497.349
Diğer	17.724.295	12.812.498
Satış gelirleri	7.452.978.176	4.451.047.681

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

Konut Satış Bilgileri

01.01.2024 – 31.12.2024 tarihleri arasında Demir Life Projesi'nde yer alan 30 konutun, Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi'nde yer alan 64 konutun satışı gerçekleşmiştir.

2024 YILI GELİŞMELERİ

Halka Arz Gelirinin Kullanımı

31.12.2024 tarihi itibarıyla halka arz ile elde edilen fonun amacına göre kullanılan ve kalan tutarları aşağıdaki tabloda verilmektedir.¹

FON KULLANIM YERLERİ DAĞILIMI	TOPLAM TUTAR (TL)	KULLANILAN TUTAR (TL - KDV dâhil)	KALAN TUTAR (TL)
Yatırım Finansmanı (%80)	2.762.591.571,2	2.909.386.000*	-
Şişli Projesi Finansmanı (%20)	690.647.892,8	653.068.712,49	37.579.180,31
Halka Arz Maliyeti	126.960.536	-	-

* Yatırım finansmanı için halka arzdan ayrılan fonun tamamı ve Şirket'in nakdi varlıkları ilave olarak kullanılmıştır.

¹ 06.02.2025 tarihinde KAP'ta yapılan açıklamada Denetimden Sorumlu Komite'nin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 07.12.2023 tarihi itibarıyla onaylanan halka arza ilişkin İzahname'de belirtildiği üzere, halka arzdan elde edilen net gelirin tamamının fonun kullanım yerlerine ilişkin Şirket yönetiminin taahhüt ettiği şekilde kullanıldığının tespit edildiği bilgisine yer verilmiştir.

Geliştirilmekte Olan Projeler

Avrupa Konutları Şişli Projesi

Proje Detayları:

Konum:	Şişli, İstanbul
Satılabilir Alan:	19.418 m ²
Arsa Sahibi:	Avrupakent GYO
Bağımsız Bölüm Sayısı:	17 Dükkan ve 127 Daire
Ekspertiz Değeri* (KDV hariç):	3.574.750.000 TL
İnşaat İlerleme Seviyesi:	%46,65
Mülkiyet:	%100 Avrupakent GYO
Müteahhit Firma:	Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.

* Projenin tamamlanması halinde bugünkü değerini göstermektedir.

Ayrıca, 11.07.2024 tarihinde kamuya açıklandığı üzere, Şirket portföyünde yer alan İstanbul ili Büyükçekmece ilçesi Çakmaklı Mahallesi 154 ada 3 parselde yer alan 2.500 m² arsa üzerine

Demir Grup Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Demir Grup) ile 07.12.2020 tarihinde imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında toplamda 1.398 m² alana sahip 3 adet ticari

alan yapımına karar verilmiştir. Proje kapsamında arsa sahibi olan Şirket pay oranı %35 iken, yüklenici olan Demir Grup'un pay oranı %65'tir.

Yeni Maddi Duran Varlık Satım Alımları/Varlık Satışlarına ve Kiralamalara İlişkin Bilgi

- Yönetim Kurulu'nun 5.01.2024 tarihli kararı çerçevesinde; Esentepe Adi Ortaklığı'nın inşa ve satışını yapmakta olduğu, İstanbul ili, Kartal ilçesi, Esentepe Mahallesi 10661 ada, 550 no'lu parsel üzerinde kayıtlı bulunan 1 Blok 55 ve 5B Blok 47 no'lu bağımsız bölümlerle, 10661 ada 551 no'lu parsel üzerinde kayıtlı bulunan A1 Blok 37-38-39-41-42, B Blok 54-55-56-57-58, C Blok 63-64-65-66 no'lu bağımsız bölümler 300.000.000 TL (KDV hariç) bedel üzerinden satın alınmıştır.
- Yönetim Kurulu'nun 8.01.2024 tarihli kararı çerçevesinde; Oryataş İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi'nin arsa sahibi olduğu ve Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin hasılat paylaşımı olarak inşaa ve satışını yapmakta olduğu, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi 874 ada, 198 no'lu parsel üzerinde kayıtlı bulunan A2 Blok 3-158-159-160-161-162, A1 Blok 4-5-6-7-8-9-194-195-196-197-198-199-200-201-202, A3 Blok 1, A4 Blok 1, bağımsız bölümlerin İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 5 Ocak 2024 eksper ve 8 Ocak 2024 rapor tarihli toplam tamamlanmış haliyle ekspertiz değeri 519.635.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilen toplam 23 bağımsız bölüm 415.000.000 TL (KDV hariç) bedel üzerinden satın alınmıştır.
- Yönetim Kurulu'nun 15.01.2024 tarihli kararı çerçevesinde; Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 15.01.2024 tarihli değerleme raporları ile toplam piyasa değeri 478.490.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilen İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi 842 ada, 58 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 285-287-288-294-295-296 no'lu bağımsız bölümler ile 842 ada 60 no'lu parsel üzerinde kayıtlı bulunan üç katlı betonarme işyeri ve arsası 478.490.000 TL (KDV hariç) bedel üzerinden satın alınmıştır.
- Yönetim Kurulu'nun 16.01.2024 tarihli kararı çerçevesinde; Çağdaş Bodrum İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 16.01.2024 tarihli değerleme raporu ile toplam piyasa değeri 665.000.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilen Muğla ili, Bodrum ilçesi, Turgutreis Mahallesi 186 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı bulunan Swissôtel Resort Bodrum Beach, 580.000.000 TL (KDV hariç) bedel üzerinden satın alınmıştır.
- Swissôtel Resort Bodrum Beach ile ilgili olarak Yönetim Kurulu'nun 1.02.2024 tarih ve 2024/10 sayılı toplantısında; İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 01.02.2024 tarihli revize değerleme raporu ile yıllık 42.000.000 TL (KDV hariç) kira bedeli takdir edilen Muğla ili, Bodrum ilçesi, Turgutreis Mahallesi, 186 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı bulunan Swissôtel Resort Bodrum Beach'in 01.02.2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 1 yıl süreyle işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile 01.02.2024 tarihinde işletme ve kira sözleşmesi imzalanmasına, kira bedelinin; "garanti edilen aylık asgari kira (3.500.000,00 TL (KDV hariç)) olarak adlandırılan sabit bir tutar veya ciro kirasının (aylık dönemde mecurun işletilmesi sonucu elde edilen hasılatтан operasyon/ işletme giderleri düşüldükten sonra kalan net satış hasılat ile %80'in çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o" olacak şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.
- Yönetim Kurulu'nun 22.01.2024 tarihli kararı çerçevesinde; Doruk Ticari Yatırımlar ve İnşaat A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 22.01.2024 tarihli değerleme raporu ile piyasa değeri 47.665.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilen İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Kemerburgaz Mahallesi 402 ada, 6 no'lu parsel üzerinde kayıtlı bulunan 11 no'lu bağımsız bölüm 47.665.000 TL (KDV hariç) bedel üzerinden satın alınmıştır.
- Yönetim Kurulu'nun 26.01.2024 tarihli kararı çerçevesinde; Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.

2024 YILI GELİŞMELERİ

mülkiyetinde bulunan ve İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25.01.2024 tarihli değerleme raporu ile toplam piyasa değeri 703.125.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilen İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, 1 ada, 157 no'lu parsel üzerinde kayıtlı bulunan 1A Blok 276, 1C Blok 1-7-8-35, 1D Blok 9-12-14-19, 1E Blok 3-5-6, 1A Blok 276, 1E Blok 5-6 no'lu bağımsız bölümler 700.000.000 TL (KDV hariç) bedel üzerinden satın alınmıştır.

- Yönetim Kurulu'nun 1.03.2024 tarihli kararı çerçevesinde; Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul Residence binası içerisinde yer alan ve İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.02.2024 tarihli değerleme raporu ile toplam piyasa değeri 35.200.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilen İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları Mahallesi, 6619 ada 4 parsel üzerinde kayıtlı bulunan 92, 99, 115 ve 121 no'lu bağımsız bölümler peşin 35.200.000 TL (KDV hariç) bedelle satın alınmasına, Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. tarafından mevcut işletme ve kira sözleşmesi şartları kapsamında işletilmesine karar verilmiştir.
- Yönetim Kurulu'nun 24.04.2024 tarihinde yapılan toplantısında Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve

İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 22.04.2024 tarihli değerleme raporu ile toplam piyasa değeri 78.070.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilen İstanbul ili, Avcılar ilçesi, 0 ada, 13656 no'lu parsel üzerinde kayıtlı bulunan Artaş Ticaret Merkezi'ndeki 125-126-172-173 no'lu bağımsız bölümlerin Şirket'in mevcut yatırım stratejisi kapsamında düzenli kira geliri elde etmek amacıyla 78.070.000 TL (KDV hariç) bedel üzerinden satın alınmasına ve bedelin peşin olarak ödenmesine karar verilmiştir.

- Yönetim Kurulu'nun 30.04.2024 tarihinde yapılan toplantısında Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 26.04.2024 tarihli değerleme raporu ile toplam piyasa değeri 287.175.000,00 TL (KDV hariç) olarak takdir edilen İstanbul ili, Avcılar ilçesi, 0 ada, 13656 no'lu parsel üzerinde kayıtlı bulunan Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi'ndeki 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 82, 83, 174, 175, 176 no'lu toplam 17 bağımsız bölüm Şirket'in mevcut yatırım stratejisi kapsamında düzenli kira geliri elde etmek amacıyla toplu olarak %15 iskonto uygulanması suretiyle ile 244.098.750 TL (KDV hariç) bedel üzerinden satın alınmasına ve bedelin peşin olarak ödenmesine

karar verilmiştir.

- Şirket portföyünde bulunan Trabzon ili Ortahisar ilçesi 616 ada 17 parsel üzerinde kayıtlı bulunan Forum Trabzon Alışveriş Merkezi'nin tadilat projesi tamamlanmış olup, 23.02.2024 tarih ve 2024/18 sayı numarası ile yapı kullanım izin belgesi (iskân) alınmıştır. Bahse konu yapı kullanım izin belgesi ile oluşturulmuş 10.191 m² ilave alan, kiralanmak üzere değerlendirilmektedir.
- Yönetim Kurulu'nun 22.05.2024 tarihli toplantısında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Şirket'e muhatap 08.12.2023 tarih ve 46367 sayılı yazısına istinaden, Şirket aktifinde yer alan Arenapark Pınarbaşı Güneş Enerjisi Santrali'nin, kesin kabulü yapılmış olduğu dikkate alınarak, İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin düzenlediği 22.05.2024 tarihli rapor esas alınarak 220.000.000 TL (KDV hariç) üzerinden Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye devredilmesine karar verilmiştir.
- Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul'un, 01.08.2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 31.12.2024 tarihine kadar işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile 31.07.2024 tarihinde mevcut 02.08.2023 tarihinde taraflarca

imzalanan kira sözleşmesi tadil edilmiştir. Buna göre 01.08.2024 - 31.12.2024 tarihleri arası garanti edilen aylık asgari kira "3.300.000 TL (KDV hariç) (05.07.2024 tarihli değerlendirme raporunda yıllık kira değeri için minimum 39.600.000 TL (KDV hariç) değer takdir edilmiştir.) sabit bir tutar veya ciro kirasının (aylık dönemde mecurun işletilmesi sonucu elde edilen hasılatтан operasyon/işletme giderleri düşüldükten sonra kalan net satış hasılat ile %90'ın çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o" olacak şekilde belirleme yapılmıştır. 2025 yılı sabit asgari kira bedelinin ise 2024 yılı sonunda yapılacak değerlendirme raporuna istinaden belirlenmesine karar verilmiştir.

- Mövenpick Living Çamlıvadi'nin 01.08.2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 31.12.2024 tarihine kadar işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile 31.07.2024 tarihinde mevcut 02.08.2023 tarihinde taraflarca imzalanan kira sözleşmesi tadil edilmiştir. Buna göre, 01.08.2024 - 31.12.2024 tarihleri arası garanti edilen aylık asgari kira "2.340.000 TL (KDV hariç) (05.07.2024 tarihli değerlendirme raporunda yıllık kira değeri için minimum 28.000.000 TL (KDV hariç) değer takdir edilmiştir.) sabit bir tutar veya ciro kirasının (aylık dönemde mecurun işletilmesi sonucu elde edilen hasılatтан

operasyon/ işletme giderleri düşüldükten sonra kalan net satış hasılatı ile %90'ın çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o" olacak şekilde belirleme yapılmıştır. 2025 yılı sabit asgari kira bedelinin ise 2024 yılı sonunda yapılacak değerlendirme raporuna istinaden belirlenmesine karar verilmiştir.

- Şirket mülkiyetinde bulunan, 05.07.2024 tarihli değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri (projenin tamamlanması durumunda) 3.556.000.000 TL (KDV hariç) olan ve 22.11.2023 tarihinde yapı ruhsatları alınan İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1961 ada, 21 parsel üzerinde geliştirilen Şişli Residence Projesi'ne ilişkin bağımsız bölümlerde revizyona gidilmiş olup, toplam 127 adet konut (eski ruhsatlarda 102) 17 adet ticari ünite (eski ruhsatlarda 17) olacak şekilde tadilat yapı ruhsatları 25.09.2024 tarihinde alınmıştır. tadilat ruhsatları kapsamında 34.616 m² inşaat alanı ruhsatlandırılmıştır.
- Yönetim Kurulu'nun 25.11.2024 tarihli toplantısında, Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 22.11.2024 tarihli değerlendirme raporu ile toplam piyasa değeri 554.170.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilen İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, 4094 no'lu parsel üzerinde kayıtlı bulunan Avrupa Konutları Ata

projesindeki 6, 7 ve 8. blokta yer alan toplam 14 adet dükkanın Şirket'in mevcut yatırım stratejisi kapsamında düzenli kira geliri elde etmek amacıyla toplu olarak yaklaşık %19 iskonto uygulanması suretiyle ile 450.000.000 TL (KDV hariç) bedel üzerinden satın alınmasına ve bedelin peşin olarak ödenmesine karar verilmiştir.

HİZMET ALINAN KURUMLAR

ETKİN DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Şirket ile Etkin Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. arasında vergi danışmanlığı sözleşmesi imzalanmıştır.

PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Şirket ile PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. arasında bağımsız denetim hizmeti sözleşmesi imzalanmıştır.

İNVEST GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Şirket ile Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında bağımsız denetim hizmeti sözleşmesi imzalanmıştır.

ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Şirket ile Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Avrupa Konutları Şişli Projesi kapsamında yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalanmıştır.

PANTUR OTELCİLİK VE TURİZM HİZMETLERİ A.Ş.

Şirket bünyesinde bulunan Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul, Swissotel Resort Bodrum Beach ve Mövenpick Living Çamlıvadi için Şirket ile Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. arasında işletme ve kira sözleşmesi imzalanmıştır.

MALLSYSTEM TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.

Şirket'in bünyesinde bulunan ArenaPark AVM, Forum Trabzon AVM, ArmoniPark Outlet Center, Tema Çarşı ve Arenapark 2 için Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile Şirket arasında AVM yönetim hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.

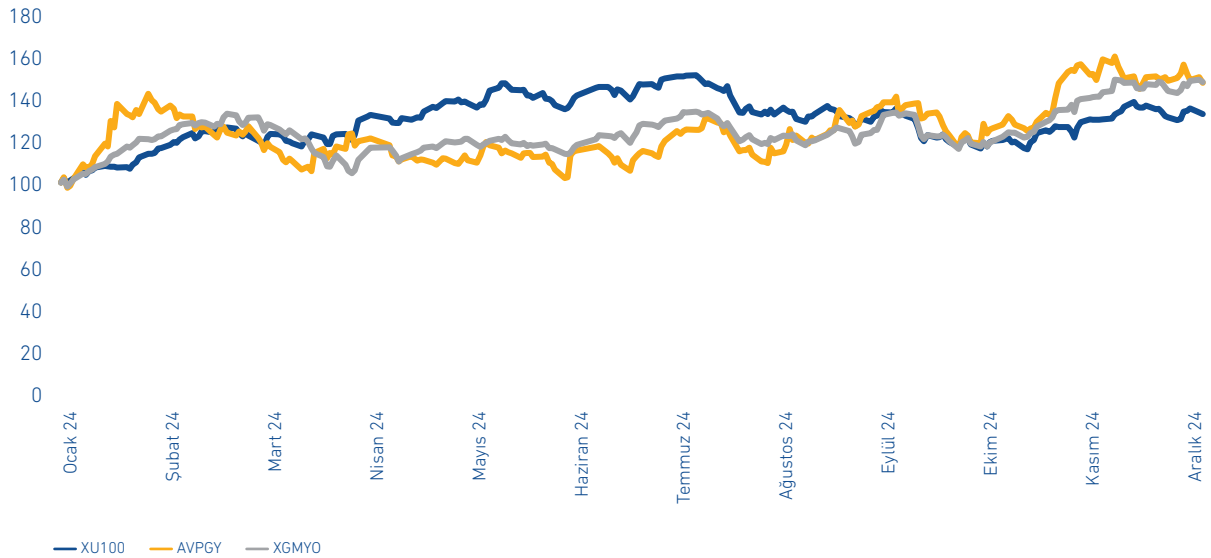
YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

Yatırımcı ilişkileri, Şirket'in mevcut ve potansiyel yatırımcılar ile açık ve şeffaf bir iletişim kanalı kurarak Şirket'in değerini ve performansını aktarmayı sağlayan kritik bir iş alanıdır. Bu iletişim, yatırımcıların Şirket'i daha iyi anlamasına ve bilinçli yatırım kararları vermesine yardımcı olmaktadır.

Hisse Senedi Performansı

Hisse Senedi Performansı 2024 yılında Şirketimiz (AVPGY) pay performansı incelendiğinde yıllık %46,03'lük bir artış olduğu gözlenmiştir; aynı dönemde Şirket'in dâhil olduğu BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları endeksi %46,49, BİST Mali %49,07, BİST Yıldız %33,38 ve BİST 100 endeksi %31,60 değer kazanmıştır. Yıl sonu itibarıyla Şirket değeri 21.600.000.000 TL (612.239.692 ABD doları) olarak gerçekleşmiştir. Yıldız Pazar'da işlem gören Şirket paylarının 2024 yılı günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 278 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

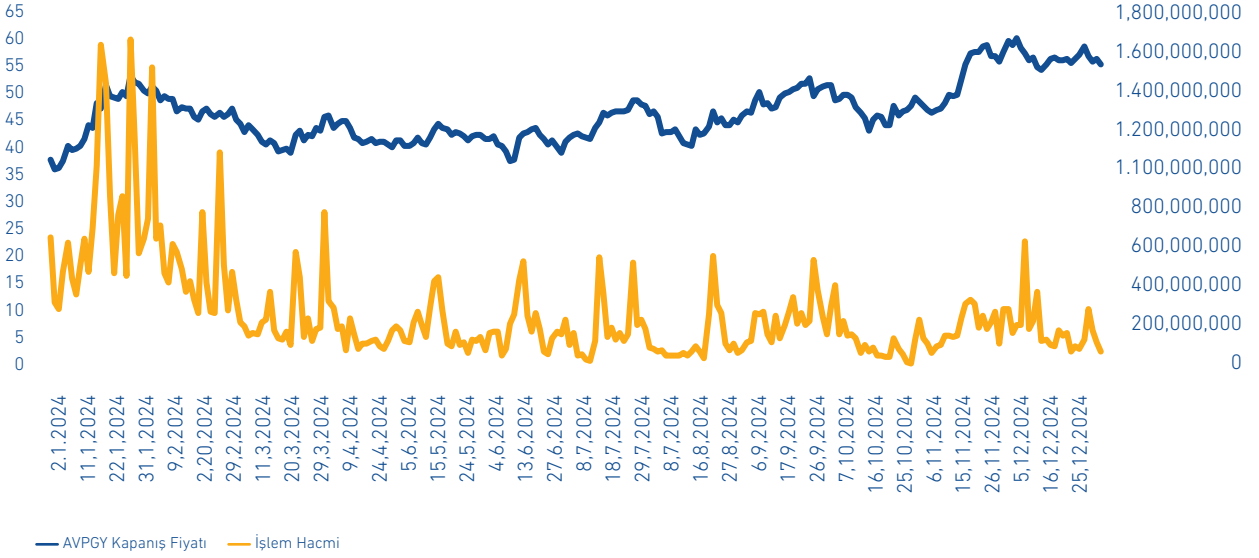
BIST 100 ENDEKSİ, GYO ENDEKSİ, AVPGY KARŞILAŞTIRMA



Hisse Senedi Performansı	31.12.2023	31.12.2024
Piyasa Değeri (TL)	14.792.000.000	21.600.000.000
Pay Başına Kâr (TL)	13,61	18,48
F/K	3,14	2,92

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

AVPGY HİSSE HACİM



Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından mevzuatta tanımlanan görevlerin yanı sıra, pay sahipleri ve Şirket yönetimi arasındaki ilişkinin çift taraflı olarak sağlıklı şekilde işlemesini teminen 3'er aylık ve yıllık finansal raporların Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ilanını takiben Bütçe ve Raporlama bölümü ile birlikte "Yatırımcı Sunumları" hazırlanmıştır. Ayrıca, Şirketimiz ile ilgili olarak 2024 yılında kurumsal yatırımcılarla telefonla ve yüz yüze yapılan görüşmelerin yanında Mayıs ve Kasım aylarında 2 adet yatırımcı/analist toplantısı gerçekleştirilmiştir.

GENEL KURUL TOPLANTILARI

2023 Yılı Olağan Genel Kuruluna İlişkin Bilgiler

2023 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, 4 Nisan 2024 Perşembe günü saat 14.00'de Radisson Collection Hotel, Vadistanbul Ayazağa Mah. Azerbaijan Cad. 1A Apt. No: 3A Sarıyer-İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda, 400.000.000 TL sermayeye tekabül eden 400.000.000 adet

hisseden; 112.770.981 TL/adet hisse asaleten, 202.811.472 TL/adet hisse ise vekaleten temsil edilmiş ve toplantıda kararlar oy birliği veya oy çokluğu ile alınmıştır.

2023 yılı Genel Kurul sonucunda özetle aşağıdaki kararlar alınmıştır:

1. 2023 yılına ilişkin faaliyet raporu onaylanmış,
2. 2023 yılına ait finansal tablolar onaylanmış,
3. Yönetim Kurulu Üyeleri 2023 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmiş,
4. 2023 yılı kârının dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu kâr payı dağıtım önerisi aynen kabul edilmiş,
5. Ücretlendirme politikası hakkında bilgi verilmiş,
6. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri belirlenmiş,
7. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 2024 yılı için denetçi olarak seçilmiş,

8. 2023 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiş ve 2024 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınır belirlenmiş,

9. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 37. maddesi uyarınca 2023 yılında yapılan ilgili alım, satım ve kiralama işlemleri bulunmadığı hususunda pay sahiplerine bilgi verilmiş,

10. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler bulunmadığı hususunda Genel Kurul'a bilgi verilmiş,

11. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi.

12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. sayılı ilkesi çerçevesinde gerçekleştirilen işlem bulunmadığı hususunda pay sahiplerine bilgi verilmiş,

13. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında Sermaye Piyasası Kurulu görüşü hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmiş,

14. Halen yürürlükte bulunan ve 03.04.2013 tarihinde tescil edilerek 09.04.2013 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanan Şirket'in "Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge" sinin Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer yasal mevzuat hükümlerine uyumunun sağlanabilmesi amacıyla tadil edilmesi hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve 15. Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında halka arz aşamasında fiyat istikrarı uygulanması uyarınca geri alınan şirket payları hakkında bilgi verilmiştir.

Olağan Genel Kurul toplantısı, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 15.04.2024 tarihinde tescil edilmiş ve aynı tarihli 11062 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

2023 Yılı Kârının Dağıtılması

Şirket; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Vergi Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile Esas Sözleşme hükümleri çerçevesinde kâr payı dağıtımını yapmaktadır.

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen, 1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin, TMS/TFRS esasına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlara göre oluşan finansal tabloların incelenmesi sonucunda;

- TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre 2.913.291.058 TL tutarında

"Net Dönem Kârı" olduğu; bu tutardan TTK'nin 519. maddesi uyarınca hesaplanan 13.000.000 TL tutarında "Genel Kanuni Yedek Akçe" ayrıldıktan ve 2023 yılında yapılan 614.000 TL tutarında "Bağışlar" ilave edildikten sonra, 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemine ilişkin olarak 2.900.905.058 TL tutarında "Net Dağıtılabilir Dönem Kârı" hesaplandığı,

- Yasal Kayıtlara göre tutulan ve enflasyona göre düzeltilmemiş 01.01.2023 – 31.12.2023 hesap dönemine ait "Dönem Vergi Gideri" ayrıldıktan sonra 1.062.151.452,94 TL tutarında "Net Dönem Kârı" olduğu, bu tutardan TTK'nin 519. maddesi uyarınca hesaplanan 13.000.000 TL tutarında "Genel Kanuni Yedek Akçe" ayrıldıktan sonra, 1.049.151.452,94 TL tutarında "Net Dağıtılabilir Dönem Kârı" olduğu,

ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı İlke Kararı uyarınca yapılacak değerlendirmeye esas olmak üzere enflasyon düzeltmesi sonucunda yasal kayıtlarda 1.061.608.982,46 TL tutarında Dönem Net Kârı bulunduğu anlaşıldığından;

- Kâr dağıtımında 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemine ait Yasal Kayıtların esas alınması, 840.000.000 TL kâr payı dağıtılması,
- Kâr payının üç taksitte nakit olarak ödenmesi,
- 280.000.000 TL tutarındaki ilk taksitin 17.04.2024 tarihinde nakden dağıtılması, kalan kâr payı taksitlerinin eşit tutarlarda belirlenmesi ve kâr payı dağıtım tarihlerinin kesinleştirilmesi konusunda Yönetim Kurulu'nun yetkilendirilmesi ve nakit kâr dağıtımının yapılacağı tarihlerinin, asgari on beş gün öncesinde

alınacak bir Yönetim Kurulu kararı ile belirlenerek Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapılacak özel durum açıklaması ile kamuya duyurulması,

hususlarına ilişkin Yönetim Kurulu kâr dağıtım önerisi 4.04.2024 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmıştır.

Genel Kurul'un 04.04.2024 tarihli toplantısında 2023 yılı temettü ödemesinin ilk taksitinin 17.04.2024 tarihinde 280.000.000 TL olarak ödenmesine, 2. ve 3. taksit tutar ve ödeme zamanlarının daha sonra belirlenerek kamuya duyurulmasına karar verilmiştir.

2023 yılı temettü ödemesinin 280.000.000 TL tutarındaki ikinci taksiti 13.05.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 29.05.2024 tarihinde ödenmiştir.

2023 yılı temettü ödemesinin 280.000.000 TL tutarındaki üçüncü ve son taksiti 01.07.2024 tarihli yönetim kurulu kararı ile 22.07.2024 tarihinde ödenmiştir.

Yatırımcı İlişkilerini Yürüten Yetkililer

Yatırımcı İlişkileri Direktörü: Dr. Hale Oruç

Muhasebe Şefi: Hasan Ali Yaktı

Telefon: 0850 833 64 26

E-posta: yatirimciiliskileri@avrupakentgyo.com

YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Görüş

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 1 Ocak - 31 Aralık 2024 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 27 Şubat 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıttacak şekilde hazırlar.

Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolarda ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

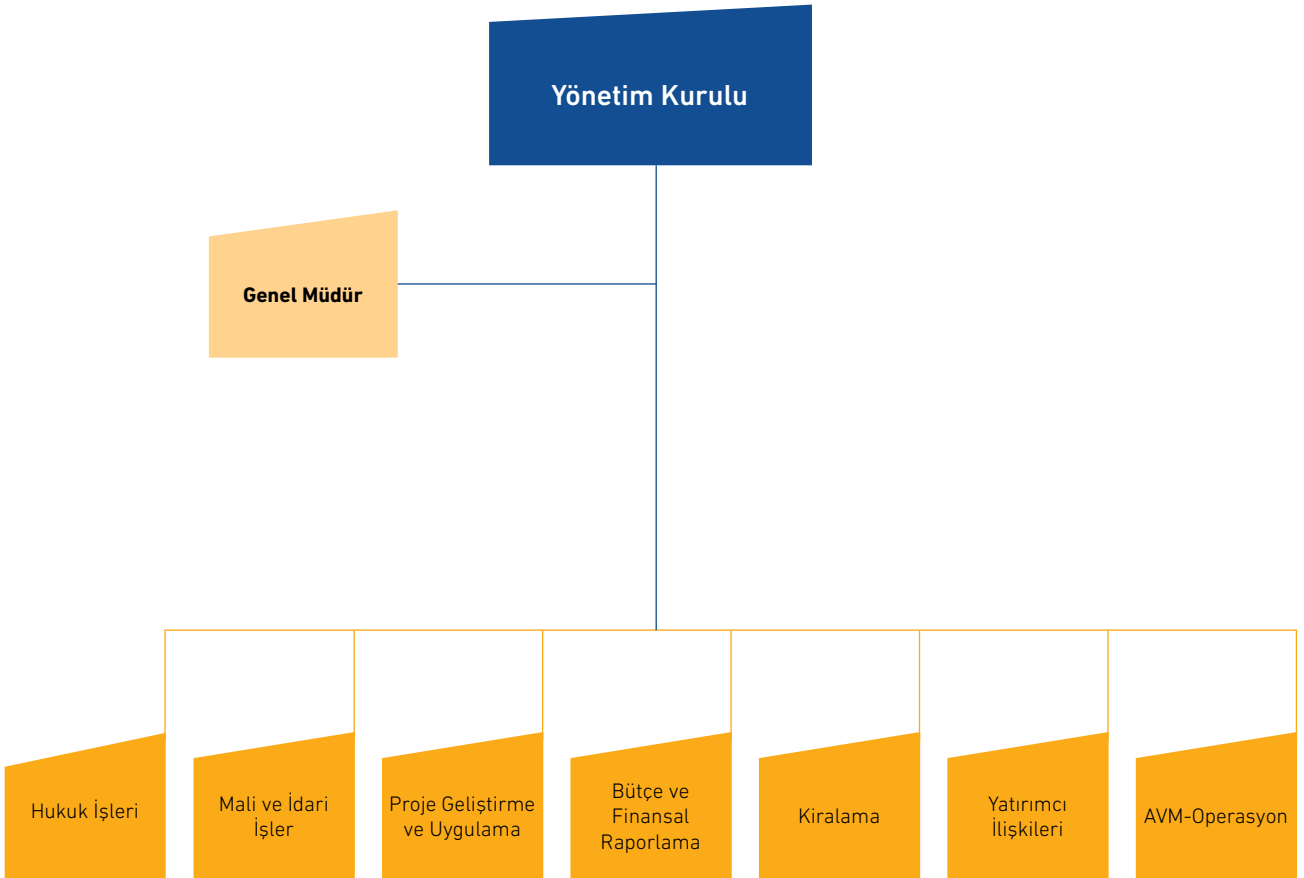
Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 3 Mart 2025

ORGANİZASYON ŞEMASI

Şirket faaliyetleri, 7 kişiden oluşan Yönetim Kurulu ve 24 kişiden oluşan personel tarafından yürütülmektedir.

Şirket'in organizasyon şeması aşağıdaki gibidir.



YÖNETİM KURULU

Şirket'in 20.10.2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında 3 yıl süre ile seçilen Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı -Soyadı	Mevcut Görevi
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Muhsin Erkoç	Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih Rüştü Kaplan	Yönetim Kurulu Üyesi
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Dr. Vahdettin Ertaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Şebnem Ergün	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

YÖNETİM KURULU

Süleyman Çetinsaya Yönetim Kurulu Başkanı

Süleyman Çetinsaya 1954 yılında Kayseri’de doğmuştur. 1971 yılında Kayseri Ticaret Lisesi’nden mezun olmuştur. İstanbul’da gayrimenkul sektörüne adım atarak ticaret hayatına başlayan Çetinsaya, 1977 yılında Artas İnşaat’ı kurmuştur. 80’li yıllarda pek çok apartman ve iş merkezinin yanı sıra otel inşaatı da gerçekleştiren Çetinsaya, 90’lı yılların başında AVM inşaatlarına da başlamıştır. Ortağı olduğu 21 şirkette yönetim kurulu üyeliği devam etmektedir. Şirketlerin faaliyet alanları inşaat, gayrimenkul, perakende, turizm ve enerji sektörleridir. 2006 yılında Avrupa Konutları markalı konut projeleri üretmeye başlamasıyla Artas’ı gayrimenkul sektörünün ve ülkenin önde gelen kurumlarından biri haline getiren Çetinsaya, ortakları ile beraber Vadistanbul ve Tema İstanbul gibi İstanbul’un sembol projelerine de imza atmıştır. Sosyal sorumluluk kapsamında eğitim, sağlık ve ibadet için pek çok yapı inşa eden Süleyman Çetinsaya, TBMM Üstün Hizmet Ödülü sahibidir.

Gökhan Çetinsaya Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Gökhan Çetinsaya, 1984 yılında İstanbul’da doğmuştur. Çetinsaya, Bahçeşehir Üniversitesi İletişim Fakültesi Görsel İletişim Bölümü’nden mezun olmuştur. Gökhan Çetinsaya, 10 yılı aşkın süredir aile şirketi Artas Grubu’nun Avrupa Konutları markalı konut projelerinin hem inşaat hem de teslim sonrası yönetimlerinde yöneticilik yapmaktadır. İnşaat, gayrimenkul, turizm, perakende ve sanayi alanlarında faaliyet gösteren Artas Grubu’nun yönetim kurulu başkan vekilliği görevini sürdüren Gökhan Çetinsaya, GYODER, KONUTDER, KENTSEV gibi ülkenin önde gelen gayrimenkul dernek ve vakıflarında yönetimde bulunmuştur. Platform Office markasıyla hazır ve sanal ofis kiralama alanında da yatırımları bulunmaktadır.

Muhsin Erkoç Yönetim Kurulu Üyesi

Muhsin Erkoç, 2000 yılında Marmara Üniversitesi’nde Endüstri Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. Devamında 2003 yılında Amerika Birleşik Devletleri’nde Clemson Üniversitesi’nde hem Endüstri Mühendisliği hem de Elektronik Ticaret bölümlerinde yüksek lisans eğitimlerini tamamlamıştır. Muhsin Erkoç, gayrimenkul ve çeşitli sektörlerde yönetici olarak 21 yıllık tecrübeye sahip olup, bu tecrübeyi iki lisansüstü eğitim diploması ile desteklemektedir. Yüksek iş hacimli uluslararası ve ulusal firmalarda yöneticilik pozisyonlarında görev almıştır. Yüksek rekabet ortamları, iş geliştirme, yüksek performanslı takımlar oluşturma ve yönetme, tedarikçi yönetimi gibi konularda yüksek tecrübeye sahiptir. Şirket’te 2017-2024 yılları arasında Genel Müdür olarak görev yapmıştır.

Fatih Rüştü Kaplan **Yönetim Kurulu Üyesi**

Fatih Rüştü Kaplan, ilk, orta ve lise eğitimini İstanbul'da tamamlamıştır. 2001 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü'nden mezun olan Fatih Rüştü Kaplan, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Mali İktisat - Makro Ekonomi ve Mali Hukuk - Vergi Hukuku Bölümlerinden çift dal yaparak yüksek lisans derecelerine sahip olmuştur. 2002 yılında bankacılık kariyerine başlayan Fatih Rüştü Kaplan, sırasıyla QNB Finansbank A.Ş., Koçbank A.Ş. ve Akbank T.A.Ş.'de çalışmıştır. Bankacılık ve finans sektöründe mali tahlil, şube ticari bankacılık, kredi tahsis ekiplerinde görev aldıktan sonra, 2011 yılında Akbank'ta Karma Ticari Şube Müdürlüğü yapmıştır. Takip eden yıllarda önce bölge, ardından da Genel Müdürlük Ticari Bankacılık Satış Pazarlama Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Ağırlıklı olarak kurumsal, ticari, yatırım bankacılığı ve proje finansmanı konularında çalışmaları bulunmaktadır. 2019 yılında Akbank Bahçekapı Ticari Şube Müdürü olan Kaplan, 2022 yılında 20 yıllık bankacılık kariyerini sonlandırarak Artaş Grubu'na Finans Grubu Başkanı CFO olarak katılmıştır. Aynı zamanda Çelik Halat ve Tel Sanayi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini yürütmekte olup Serbest Muhasebeci Mali Müşavir'dir.

Ferda Besli **Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

Kurumsal Finansman, proje finansmanı, kredi ve banka ilişki yönetimi, stratejik pazarlama konularında 30 seneden fazla deneyime sahip olan Besli, Besfin'in kurucusu ve CEO'sudur. İş hayatına 1987 yılında Akbank T.A.Ş.'de başladı. Bankacılıkta Teftiş Kurulu ve Şube Müdürü, ardından Kurumsal Bankacılıktan Sorumlu Departman Müdürü, Ticari ve KOBİ Bankacılığı'ndan Sorumlu Başkan görevlerinde bulunmuştur. Besli, 2006 – 2011 yılları arasında Akbank'ta Ticari Bankacılık, KOBİ, Proje Finansmanı ve Nakit Yönetimi Bölümlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmış ve 2011 yılında emekli olmuş ve aynı yıl Besfin'i kurmuştur. Türkiye Sermaye Piyasaları Kurulu Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisanslarına sahiptir. İstanbul Üniversitesi İktisat Bölümü Mezunu olan Besli Akbank'ta görev yaptığı süre boyunca dünyanın önde gelen finans kuruluşu Deutsche Bank'ta staj yapmış, satış ve pazarlama konularında çok sayıda yurtiçi ve yurtdışı eğitimlere katılmıştır. Son olarak London Business School'da "Müşteri Odaklı Pazarlama Stratejisi" eğitimine katılmıştır. Avrupa Politika Araştırmaları Merkezi (CEPS) ve Akdeniz Avrupa Enstitüsü (IEMED) tarafından ortaklaşa kurulan üst düzey bir çalışma grubunun üyesi olan Besli, küçük ve orta büyüklükteki işletmelerin (KOBİ'ler) bölgedeki finansmana erişimini artırmak için pratik yolların incelendiği Barselona ve Brüksel'deki toplantılara aktif olarak katılmıştır. Türkiye'de TUSİAD (Türk Sanayicileri ve İşadamları Derneği), Amerika'da WFS (Dünya Futuristler Derneği), İngiltere'de İngiliz düşünce kuruluşu Chatham House ve çeşitli sosyal kuruluşlarda üye olarak çalışmıştır.

YÖNETİM KURULU

Şebnem Ergün

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1986 yılında Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. Avukatlık stajını tamamladıktan sonra mesleki yaşantısına Sermaye Piyasası Kurulunda Uzman Hukukçu Yardımcısı olarak 1988 yılında başlamış, sırasıyla Uzman Hukukçu, Başuzman Hukukçu ünvanlarını almış, ayrıca bu süreçte Ortaklıklar Finansmanı Dairesinde Daire Başkan Yardımcısı olarak üç yıl görev yapmıştır. 2008 yılında Sermaye Piyasası Kurulundan emekli olduktan sonra, uzmanlık alanı olan Sermaye Piyasası Hukuku, Şirketler Hukuku, Birleşme ve Devralmalar, Ortaklıklar Finansmanı, şirketlerin kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tâbi oldukları mevzuata uygun olup olmadığı hususunda bağımsız hukuk raporu hazırlanması konularında halka açık şirketlere/holdinglere, halka açılma arzusunda olan şirketlere, sermaye piyasası Kurum ve Kuruluşlarına, bireysel ve kurumsal yatırımcılara Hukuk Danışmanı / Avukat olarak hizmet vermektedir. 2017 yılında Adalet Bakanlığı Arabulucular Siciline kayıt olmuştur. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı, Gayrimenkul Değerleme Lisansı, Türev Araçlar Lisansı ve Kredi Derecelendirme Lisansına sahiptir. Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nde iki dönem Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. İstanbul Tahkim Merkezinin kuruluş döneminde Danışma Kurulu üyesi olarak görev almıştır. Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 7 yıl süre ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.'de 6 yıl süre ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Dr. Vahdettin Ertaş

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Vahdettin Ertaş, 1987 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1991 yılında Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nde Master programını tamamlayan Ertaş, 1996 yılında İngiltere'de Lancaster Üniversitesi'nden MBA derecesi, 2012 yılında da Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nden Doktora derecesi almıştır. Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezuniyetini takiben, aynı yıl SPK'nın açmış olduğu uzman yardımcılığı sınavını kazanmış olan Ertaş, 1991 yılında uzman, 1997 yılında yatırım fonları ve ortaklıkları, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları, girişim sermayesi fon ve ortaklıkları ve bireysel emeklilik fonları hakkında düzenleme yapan ve bu kurumların iş ve işlemlerini yürüten Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'na atanmıştır. Vahdettin Ertaş, 2002-2005 Nisan döneminde halka açılmalar, şirketlerin tahvil ve benzeri sermaye piyasası aracı ihraçları, birleşme, bölünme ve çağrı gibi halka açık şirketlerin faaliyetlerini ve işlemlerini düzenleyen ve yürüten Ortaklıklar Finansman Dairesi Başkanlığı'nı yürütmüştür. 2005-2006 yıllarında Altın Borsası Başkanlığı yapmıştır. 2006 Aralık ayında SPK'ya kurul üyesi olarak atanan Ertaş, altı yıllık kurul üyeliği görevini tamamlamasını müteakip 2012 Aralık ayında Kurul başkanlığına görevine gelmiştir. Beş yıllık başkanlık süresini Aralık 2017 yılında tamamlamış olan Ertaş, görev süresi içinde vergi konseyi üyeliği, DASK yönetim kurulu üyeliği, Yatırımcı Tazmin Fonu yönetim kurulu başkanlığı, İslam ülkeleri sermaye piyasası düzenleyici otoritelerini bünyesinde toplayan forumun beş yıl boyunca başkanlığını yürütmüştür.

Üniversitede yüksek lisans dersleri vermiştir. Vahdettin Ertaş, Türkiye Ürün İhtisas Borsası'nda yönetim kurulu üyesi, Nuh Çimento A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyesi, Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyesi ve Çelik Halat ve Tel Sanayi A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevlerini halen yürütmektedir.

Üyeler ve Yönetim Kurulu'na İlişkin Esas Sözleşme'de Yer Alan Hükümler,

Esas sözleşmenin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15'inci maddesi uyarınca; Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az beş, en fazla dokuz üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yine Esas sözleşmenin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 16'ncı maddesi uyarınca, yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilerin Yetki Sınırları, Görev Süreleri, Çalışma Esasları, Şirket Dışında Alınan Görevler,

Esas Sözleşme'nin "Yöneticilere İlişkin Yasaklar" başlıklı 21. maddesi uyarınca Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden SPK tarafından belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve her hâlükârda toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393'üncü maddesi hükmü saklıdır. Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun hareket edilir.

YÖNETİM KURULU

Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerinin görev süresi 22.08.2026'ya kadardır.

Tüzel Kişi Üye Adına Hareket Eden								
Adı-Soyadı	Kişi	Cinsiyeti	Görevi	Mesleği	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum itibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler
SÜLEYMAN ÇETİNSAYA		Erkek	Yönetim Kurulu Başkanı	İş Adamı / İş Kadını	20.10.2023	İcrada Görevli	Yönetim Kurulu Başkanı	Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı
GÖKHAN ÇETİNSAYA		Erkek	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	İş Adamı / İş Kadını	20.10.2023	İcrada Görevli	Yönetim Kurulu Üyesi	Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi
MUHSİN ERKOÇ		Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi	Üst Düzey Yönetici	20.10.2023	İcrada Görevli	Genel Müdür	
FATİH RÜŞTÜ KAPLAN		Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi	Üst Düzey Yönetici	20.10.2023	İcrada Görevli Değil		Grup Şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi
FERDA BESLİ		Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi	Bankacı	20.10.2023	İcrada Görevli Değil		Yönetim Kurulu Üyesi
VAHDETTİN ERTAŞ		Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi	Finans Sektörü Profesyoneli	20.10.2023	İcrada Görevli Değil		Yönetim Kurulu Üyesi
ŞEBNEM ERGÜN		Kadın	Yönetim Kurulu Üyesi	Avukat	20.10.2023	İcrada Görevli Değil		Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı	Sermayedeki Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
Evet	27.94	A VE C GRUBU	Bağımsız Üye Değil				
Evet	0.23	B VE C GRUBU	Bağımsız Üye Değil				
Evet			Bağımsız Üye Değil				
Evet			Bağımsız Üye Değil				Kurumsal Yönetim Komitesi(üye) Riskin Erken Saptanması Komitesi(üye)
Evet			Bağımsız Üye				Riskin Erken Saptanması Komitesi(Başkan) Denetimden Sorumlu Komite(üye)
Evet			Bağımsız Üye				Denetimden Sorumlu Komite(başkan) Kurumsal Yönetim Komitesi(başkan) Riskin Erken Saptanması Komitesi(üye)
Hayır			Bağımsız Üye				Kurumsal Yönetim Komitesi(Üye)

YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu Toplantı Katılımları

Yönetim Kurulu, 1 Ocak-31 Aralık 2024 tarihlerini kapsayan hesap dönemi içinde toplam 39 kez toplanmış, bu toplantılarda 39 adet karar almıştır. Yönetim Kurulu toplantılarına katılımlarda mutlak çoğunluk sağlanmış, bir karar hariç olmak üzere kararlar katılanların oy birliği ile alınmıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden biri toplantıların biri hariç tamamına, diğer bağımsız üyeler ise

tamamına katılmış olup, önemli nitelikte işlemler kapsamında gerçekleştirilen bir işlem bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgi (varsa)

4.4.2024 tarihinde yapılan 2023 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri

yapmak üzere Yönetim Kurulu üyelerine izin verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

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 8.395.632 TL'dir.

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BEYANLARI

Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6 kapsamında Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- a) Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- g) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu ve
- h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu

Yukarıda belirtmiş olduğum hususlar doğrultusunda TTK ve SPK mevzuatında belirtilmiş olan bağımsız üye şartlarını taşıdığımı beyan ederim.

Ferda Besli

Dr. Vahdettin Ertaş

Şebnem Ergün

KOMİTELER

Komiteler ve Üyeleri, Toplantı Sayıları, Komitelerin Faaliyetlerine İlişkin Değerlendirme

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi Ve Kurumsal Yönetim Komitesi 30.10.2023 tarih ve 2023/32 sayılı Yönetim Kurulu kararı ve 10.11.2023 tarihli ve 2023/36 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmesine karar verilmiştir.

Komite üyeleri aşağıdaki gibidir:

Komite Adı	Başkan	Üye	Üye	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Vahdettin ERTAŞ	Ferda BESLİ		
Kurumsal Yönetim Komitesi	Vahdettin ERTAŞ	Fatih Rüştü KAPLAN	Şebnem ERGÜN	Hale ORUÇ
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Ferda BESLİ	Fatih Rüştü KAPLAN	Vahdettin ERTAŞ	

Anılan komitelerin bünyesinde yer alması gereken bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin olarak, Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15. maddesi uyarınca, en az 5 (beş) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'na SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Bağımsız üyelerin SPK'nın kurumsal yönetimine ilişkin düzenlemelerinde yer alan şartları taşıması şarttır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin görev süreleri ile ilgili olarak SPK'nın kurumsal yönetimine ilişkin düzenlemelerine uyulur.

01.01.2024-31.12.2024 hesap döneminde;

- Denetimden Sorumlu Komite tarafından finansal raporlar incelenmiş, ve Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Komite; bu dönemde 6 defa toplanmıştır. Riskin Erken Saptanması Komitesi ile birlikte Şirket'in iç denetim, iç kontrol ve risk yönetimi sistemlerinin oluşturulmasına ve işleyişin iyileştirilmesine ilişkin çalışmalar yürütülmüştür.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve risklerin yönetilmesi amacıyla değerlendirmeler yapılmış, sistematik ve finansal riskler ile sistematik olmayan faaliyet ve operasyonel risklerin gözden geçirilmesi kapsamında, 4 adet rapor hazırlamış, 7 adet karar almıştır.
- Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından ise Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu şablonları kullanılarak 2023 yılı kurumsal yönetim raporlamaları hazırlanarak, Yönetim Kuruluna sunulmuştur. Komite tarafından 1 adet karar alınmıştır.

ÜST YÖNETİM

Adı Soyadı	Ünvanı
Erdem Güler*	Genel Müdür
Emre Erdem	Mali ve İdari İşler Müdürü
Samet Karaalioğlu	Proje Geliştirme ve Uygulama Direktörü
Serdar Soyluoğlu	Alışveriş Merkezlerinden Sorumlu Operasyon Direktörü
Zeynep Başak	Kiralama Direktörü
Dr. Hale Oruç	Yatırımcı İlişkileri Direktörü

*Şirket Yönetim Kurulu üyesi ve genel müdürü Muhsin Erkoç 01.10.2024 tarihi itibarıyla genel müdürlük görevinden ayrılmıştır. Yönetim Kurulu'nun 01.10.2024 tarihli toplantısında Sn. Erkoç'un ayrılması ile boşalan genel müdürlük görevine, Erdem Güler'in atanmasına karar verilmiştir.

ÖZET YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Pay Sahiplerimiz,

2024 yılı, dünya genelinde çok sayıda gelişmenin yaşandığı bir yıl olmuştur. Özellikle son yıllarda küresel çapta enflasyon oranlarının yükselmesi, ülkelerin para politikalarında yeni dinamikler oluşmasına neden olmuştur. Ülkeler arasında yaşanan gerilimler, enerji sektöründe yaşanan sorunlar, tedarik zincirinde devam eden sıkıntılar enflasyonist ortamın büyümesine sebep olurken, özellikle gelişmekte olan ülkelerin ekonomisini olumsuz etkiledi ve gelişmiş ekonomilerde resesyon tehlikesini ortaya çıkarmıştır.

Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ikinci yarısından itibaren sürdürülen sıkılaştırıcı para politikasının gecikmeli etkileri ile 2024'ün ikinci çeyreğinden itibaren büyüme hızında ivme kaybederek, yılın ilk dokuz aylık döneminde %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Merkez Bankası'nın para politikasında attığı adımlar, ülkemizdeki enflasyonist ortamın yavaşlamasını sağlamıştır. Yıl boyunca yüksek seyreden TÜFE Mayıs ayında %75,5 ile zirveyi gördükten sonra, yılın ikinci yarısında baz etkisiyle gerilemeye başlamış ve %44,4 seviyesinde yılı tamamlamıştır. Türkiye'nin ekonomik politikalarının belirlenmesi ve ekonomik anlamda reformların hızlandırılabilmesi için istikrar ve sürdürülebilirlik büyük önem taşımaktadır.

İnşaat sektörü, sıkılaştırıcı para politikaları ve daralan yurt içi talebe rağmen sekiz çeyrek dönemdir ekonomik büyümeyi aşan bir büyüme hızı sergilemektedir. Sektör, deprem bölgesinin yeniden imarı, yerel yönetimlerin yatırımları ve kentsel dönüşüm faaliyetlerinin etkisiyle yıllık bazda sırasıyla %10,9, %6,9 ve %9,2 oranlarında büyüme gerçekleştirirken GSYH'den aldığı pay 2024 3. çeyrek dönem itibarıyla %5,8 olmuştur.

İstihdam verileri, 260'tan fazla alt sektöre ekonomik destek sağlaması, üretim gibi noktalar incelendiğinde önemli bir ekonomik pozisyonda konumlanan gayrimenkul sektörü son dönemde yaşanan gelişmeler ışığında 2024'ü durgun geçirmiştir. Gayrimenkul sektöründe, görece sınırlı bir büyüme ile yılın ilk üç çeyreğinde sırasıyla %2,5, %3,7 ve %2,5 büyüme gerçekleşmiştir.

Avrupakent GYO için 2024 yılı, büyüme ve sürdürülebilirlik açısından önemli bir yıl olmuştur. Konutun markası haline gelen Avrupa Konutları'yla, değeri yüksek lokasyonda proje geliştirilmiştir. Ticari gayrimenkul portföyüne Swissôtel Resort Bodrum Beach eklenmiştir. Ayrıca değerli lokasyon ve projelerde kira getirisi yüksek bağımsız ticari üniteler de bünyeye katılarak portföyün büyümesi sürdürülmüştür.

31.12.2024 itibarıyla,

- Toplam aktifler 39.424 milyon TL,
- Özkaynaklar 31.137 milyon TL,
- Gayrimenkul portföy büyüklüğü 38.486 milyon TL
- Net dönem kârı ise 7.381 milyon TL olarak kaydedilmiştir.

Saygılarımızla,

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket, Esas Sözleşmenin “Kârın Dağıtım ve Yedek Akçeler” başlıklı 32. maddesi, TTK, SPK’nın, Kâr Payı Tebliği (II-19.1) ve vergi düzenlemeleri uyarınca hesaplanan dağıtılabilir net dönem kârının, genel kurul tarafından onaylanması ve ilgili mevzuat gereğince kâr dağıtımının kısıtlanmaması şartıyla, her yıl yıllık net dağıtılabilir kârın en az %50’sini pay sahiplerine en fazla üç taksitte nakden dağıtacaktır. Payları Borsa İstanbul’da işlem gören şirketlerin herhangi bir pay dağıtım kararı alma zorunluluğu bulunmamakla birlikte Şirket, süregelen kâr payı dağıtım geleneği oluşturma hedefindedir. Bu politikanın uygulaması ve dağıtılacak olan kâr payının oranı, Şirket’in yatırım ve finansman stratejileri ile ihtiyaçları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, piyasa beklentileri, Şirket’in orta ve uzun vadeli stratejileri, Şirket’in ve/veya iştirakler ile bağlı ortaklıkların sermaye ve yatırım gereksinimleri, kârlılık, finansal durum, borçluluk ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dâhil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere bir takım unsurlara bağlıdır. Bu şartlar doğrultusunda ilgili yılda dağıtılabilir kâr oluşması durumunda, dağıtılabilir kârın oranı yıllık net dağıtılabilir kârın %50’sinden az olmamak kaydıyla, her yıl Yönetim Kurulu’nun önerisi ve genel kurulun onayıyla belirlenecektir.

Kâr payları, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tamamına, bunların ihraç ve iktisap tarihlerine bakılmaksızın eşit olarak, yasal süreler içerisinde genel kurul onayını takiben genel kurulun tespit ettiği tarihte pay sahiplerine dağıtılacaktır.

Şirket’in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket’in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem kârı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %5’i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK’nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5’i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK’nın 519’uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Bu esaslar çerçevesinde ve Şirket paylarının halka arz edilmesinden ve borsada işlem görmeye başlamasından sonra Şirket her yıl yıllık net dağıtılabilir kârın en az %50’sini pay sahiplerine en fazla üç taksitte nakden dağıtacaktır. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yıllık kârın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, SPK’nın konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu’nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz. Genel Kurul, SPK düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

İÇ DENETİM, İÇ KONTROL VE RİSK YÖNETİMİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

Yönetim Kurulu, iç kontrol sistemlerini, ilgili Yönetim Kurulu komitelerinin görüşünü de dikkate alarak oluşturmaktadır. Bu kapsamda sistematik ve disiplinli bir yaklaşımla kurumsal yönetim, risk yönetimi ve iç kontrol süreçlerinin değerlendirilmesi ve gerekli durumlarda iyileştirme yapılabilmesini teminen Şirket tarafından 30.10.2023 tarih ve 2023/32 sayılı; 10.11.2023 tarih ve 2023/36 sayılı Yönetim Kurulu Kararları ile Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir. Komitelerin çalışma esasları ve komite üyeleri hakkında bilgiye www.avrupakentgyo.com adresinden ulaşılması mümkündür.

Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından dönem içinde sistematik riskler; sistematik olmayan faaliyet riski ve finansal riskler (kredi, likidite ve sermaye yönetimi riskleri) ile operasyonel riskler (uyum ve yasal riskler, sigorta, bilgi teknolojileri, itibar ve marka imajı kapsamında) değerlendirilmiştir.

Şirket'in faaliyetlerine ilişkin maruz kaldığı temel risk türleri ve yönetimine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Likidite Riski

Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

Kredi Riski

İlişkili olmayan şirketlerden olan riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda banka teminatları ve alacak senetleri Şirket için önem arz etmektedir.

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.

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

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

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.

Portföy Riski

Şirket'in portföyü; turizm (otel, residence), ticari gayrimenkul (AVM, Ticari Ünite) ve konut projelerinden oluşmaktadır. Çeşitlendirilmiş portföy sayesinde farklı gayrimenkul türlerinden gelir elde etme fırsatı sağlamakta ve segmentte meydana gelebilecek daralma riskini minimize etmektedir.

Kiracı Riski

Şirket, cirosunun önemli bir bölümünü oluşturan kira gelirlerini sürdürülebilir bir yapıda artırmak adına, kiracılarının finansal performanslarının takibinin yanında, doğru marka karması ile doluluk oranını dengeli bir biçimde korumaya çalışmaktadır. Bu kapsamda, sahip olunan ticari mülklerde %100'e yakın olan doluluk oranını ziyaretçilerine en uygun markalarla sağlamaktadır. Kira tahsilatlarının sağlanması adına da titizlikle hazırlanan sözleşmeler sistematik bir düzende takip edilmektedir.

Sigorta Riski

Geniş bir portföy çeşitliliğine sahip olan Şirket, gayrimenkullerde oluşabilecek riskleri minimize etmek amacıyla Şirket portföyündeki gayrimenkulleri her türlü hasara karşı sigortalatmıştır. Endüstriyel paket sigorta poliçesi kapsamında AVM'ler; Bina/Makine/ Demirbaş/Kasa Yangın Yıldırım İnfilak, Sel ve Su Baskını, Terör, Hırsızlık gibi sigorta konuları ile teminat altına alınmıştır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM BEYANI

Şirketimiz, uygulanması zorunlu Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum sağlamaktadır. İlgili mevzuat ile uyulması zorunlu tutulmayan gönüllü ilkelere uyuma ise azami özen gösterilmektedir. Zorunlu olmayan söz konusu ilkelerin büyük çoğunluğuna uyum sağlanmış olup, henüz tam olarak uyum sağlanamayan gönüllü ilkeler ile ilgili olarak kurumsal yönetim uygulamalarımızı geliştirmeye yönelik çalışmalarımız devam etmektedir. Tam uyum sağlanamayan ilkeler açısından Şirketimiz ve menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışması yaşanmamıştır. Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin uyum durumu KAP üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak raporlanmaktadır. İlgili raporlara KAP'tan ve Kurumsal İnternet Sitemizden ulaşılabilir.

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.					X	Özel denetçi tayinine ilişkin dönem içerisinde herhangi bir talep olmamıştır.
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Bu şekilde bir işlem bildirimi söz konusu olmamıştır.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirket'in imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Şirket'in beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullandırılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Esas Sözleşme'de azlık haklarının kapsamı genişletilmemiş olup ilgili mevzuat hükümleri uygulanmaktadır. Bu konuda Esas Sözleşme değişikliği planlanmamaktadır.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.					X	Kâr dağıtımı yapılmıştır.
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		X				Halka arz edilen ve Borsa İstanbul'da işlem gören paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. İmtiyazlı A ve B grubu payların devrinde önalım hakkı Esas Sözleşmenin 9'uncu maddesinde düzenlenmektedir.
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirket'in kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.					X	Özel Durumlar Tebliği'nin 12. maddesi çerçevesinde Borsa'daki işlemler sonucu gerçekleşen pay sahipliği değişiklikleri MKK tarafından takip edilmekte ve güncellenmektedir. Şirket'in kurumsal internet sitesinde KAP'ta yer alan ortaklık yapısına bağlantı verilmiştir.
2.1.4 - Şirket'in kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X					
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmayı temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler Şirket'in kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.			X			Menfaat sahiplerinin hakları mevzuat ve sözleşme ile düzenlenmekte olup, aksi durumda iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır. Konuya ilişkin politika esasları belirlenerek bu yıl içinde yayımlanacaktır.
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.		X				Esas sözleşmede hüküm bulunmamakla birlikte, şirket iç uygulamalarıyla çalışanların yönetime katılımı desteklenmektedir.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X				Karar verme sürecinde anket/ konsültasyon yöntemine başvurulmamaktadır. Ancak tüm menfaat sahipleri için iletişim kanalları açık tutulmaktadır.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.		X				Şirket işe alım politikaları oluştururken ve kariyer planlamaları yaparken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesini benimsemektedir. Kilit yöneticiler için bir halefiyet planlaması bulunmamaktadır.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.			X			Şirketimizin büyüme ve gelişme hedefleri doğrultusunda, insan kaynakları süreçlerimizi sürekli olarak iyileştirmekteyiz. Mevcut durumda daha esnek ve dinamik bir yaklaşım benimsenmektedir. Yazılı ölçütlerin belirlenmesi konusunda çalışmalarımız devam etmektedir.
3.3.3 - Şirket'in bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.			X			Şirketimizin bir insan kaynakları gelişim politikası bulunmamaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için bir eğitim düzenlenmemektedir.
3.3.4 - Şirket'in finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.		X				Dönem dönem ilgili konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar yapılmaktadır.
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Çalışanları etkileyebilecek kararlar, karşılıklı görüşmeler yapılarak kendilerine bildirilmektedir. Sendikali çalışan bulunmamaktadır.

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.			X			Mevcut durumda her çalışan için ayrıntılı bir görev tanımı oluşturmak yerine, genel sorumluluk alanları ve beklentiler belirlenerek, çalışanların daha esnek ve işbirlikçi bir şekilde çalışması teşvik edilmektedir. Ancak, bu durumun dezavantajları dikkate alınarak süreçler gözden geçirilmekte ve esasların belirlenmesine yönelik çalışma yapılmaktadır.
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.		X				Yasal düzenlemelere uyum sağlamanın yanında, çalışan memnuniyeti, sağlığı ve güvenliği için mevcut uygulamalarımızı geliştirmek ve ilkeye tam olarak uyum sağlamak için çalışmalarımızı sürdürüyoruz.
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.		X				Toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.		X				31 Aralık 2024 itibarıyla müşteri memnuniyetini ölçmeye dönük bir çalışma yapılmamıştır.
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek Şirket'in kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.			X			Yönetim Kurulu Etik Davranış Kuralları'nın belirlenerek yayımlanması sürecinin bu yıl içinde tamamlanması hedeflenmektedir.
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin Şirket'in uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun Şirket'in stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, Şirket'in ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.		X				Şirketimizin çalışma prensipleri içerisinde iç kontrolü tesis eden uygulamalar bulunmaktadır. İlerleyen dönemlerde, ayrı bir iç kontrol birimi oluşturulması değerlendirilecektir.
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X			Yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.		X				Yönetim Kurulunda kadın üye oranı için %25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef zaman belirlenmemiş, bu hedeflere ulaşmak için henüz bir politika oluşturulmamıştır. Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı %14.2 dir.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel veya elektronik katılım sağlamıştır.		X				Yönetim Kurulu Kararları çoğunlukla TTK'nın 390/4.maddesi uyarınca elden dolaştırma yöntemiyle alınsa da Yönetim Kurulu düzenli aralıklarla ve ihtiyaç halinde fiziksel toplantı yapmaktadır.
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.		X				Asgari bir süre bulunmamakla beraber, yeterli sürede bilgi ve belgeler tüm üyelere gönderilmektedir.

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
4.4.3 - Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	Görüş bildirme imkanı bulunmakla birlikte toplantıya katılamayan yönetim kurulu üyelerinden bu yönde bir bildirim alınmamıştır.
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.			X			Şirket ihtiyaç ve koşullara uygun şekilde toplantıları düzenlemektedir.
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim kurulu üyelerinin iş deneyimlerinin yönetim kuruluna katkısı dikkate alınarak Şirket dışında başka görev alması sınırlandırılmamıştır. Faaliyet raporumuzda yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmişlerine yer verilmiştir. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları dikkate alınarak, kurumsal yönetim açısından herhangi bir olumsuz durum oluşturmadığı değerlendirilen mevcut uygulamada kısa vadede bir değişiklik öngörülmemektedir.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Şirketimizde 3 adet bağımsız yönetim kurulu üyesi mevcuttur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı tebliği gereği bağımsız yönetim kurulu üyelerinin her komitede bulunma zorunluluğu sebebiyle bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla komitede görev alması durumu ortaya çıkmaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.					X	Bu yönde bir ihtiyaç oluşmamıştır.
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/ kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Yönetim Kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirilmemiş olup bu konudaki en iyi uygulamalar araştırılarak ilerleyen dönemlerde performans değerlendirilmesi yapılması planlanmaktadır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.			X			Kişisel bilgilerin gizliliği açısından önem taşıyan bir konu olan yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel şekilde olağan genel kurul ve finansal tablo dipnotlarında toplu olarak kamuya açıklanmaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PAY SAHİPLERİ

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	8 online konferansa katılmış, 2 yatırımcı/analist toplantısı düzenlenmiştir.
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	Yoktur.
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Yoktur.
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1258247
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Yoktur.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1233529 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1235020 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1240556 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1242096 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1243122 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1246574 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1254037 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1276633 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1279597 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1289928 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1318777 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1318925 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1360289
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1347377
Şirketin kurumsal internet sitesinde, başış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	https://www.avrupakentgyo.com/tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/politikalar/
Başış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1233879
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur.
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Yoktur.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır (No)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Hayır
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%49,48

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

1.5. Azlık Hakları

Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği Hayır (No)

Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz. Yoktur.

1.6. Kar Payı Hakkı

Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı <https://www.avrupakentgyo.com/tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/politikalar/>

Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni Yoktur.

Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı Yoktur.

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yönetilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
04.04.2024	-	0,79	0,28	0,51	Ana Sayfa>Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Genel Kurul >Genel Kurul Toplantı Tutanağı	-	-	25	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1267838

KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi

Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları Yatırımcı İlişkileri/ Şirket Bilgileri/ Kurumsal Yönetim/ Raporlar ve Sunumlar/ Özel Durum Açıklamaları

Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm <https://www.avrupakentgyo.com/tr/yatirimci-iliskileri/sirket-bilgileri/ortaklik-yapisi-ve-pay-gruplari-hakkinda-bilgi/>

Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller Türkçe, İngilizce

2.2. Faaliyet Raporu

2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları

a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları

b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları

c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları

ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Mevzuat Gereği Yapılan Ek Açıklamalar
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Mevzuat Gereği Yapılan Ek Açıklamalar
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Mevzuat Gereği Yapılan Ek Açıklamalar
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.

MENFAAT SAHİPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Tazminat Politikası Bulunmamaktadır.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	Yoktur.
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@avrupakentgyo.com yatirimciiliskileri@avrupakentgyo.com
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Yoktur.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Yoktur.
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Yoktur.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yoktur.
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor.
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yoktur.
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Yoktur.
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yoktur.

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Yoktur.
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Yoktur.

YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Yoktur.
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Yoktur.
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	SÜLEYMAN ÇETİNSAYA Yönetim Kurulu Başkanı GÖKHAN ÇETİNSAYA Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı MUHSİN ERKOÇ Yönetim Kurulu Üyesi FATİH RÜŞTÜ KAPLAN Yönetim Kurulu Üyesi FERDA BESLİ Yönetim Kurulu Üyesi VAHDETTİN ERTAŞ Yönetim Kurulu Üyesi ŞEBNEM ERGÜN Yönetim Kurulu Üyesi
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Yoktur.
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Yönetim ve Kurumsal Yönetim uygulamaları
Yönetim kurulu başkanının adı	Süleyman Çetinsaya
İcra başkanı / genel müdürün adı	Erdem Güler
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Aynı kişi değildir.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Yoktur.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Kadın Üye Sayısı 1, Kadın Üye Oranı %14

Yönetim Kurulunun Yapısı

Adı-Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
SÜLEYMAN ÇETİNSAYA	İcrada Görevli	Bağımsız Üye Değil	20.10.2023	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet
GÖKHAN ÇETİNSAYA	İcrada Görevli	Bağımsız Üye Değil	20.10.2023	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet
MUHSİN ERKOÇ	İcrada Görevli	Bağımsız Üye Değil	20.10.2023	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet
FATİH RÜŞTÜ KAPLAN	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye Değil	20.10.2023	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet
FERDA BESLİ	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye	20.10.2023	-	-	-	Evet
VAHDETTİN ERTAŞ	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye	20.10.2023	-	-	-	Evet
ŞEBNEM ERGÜN	İcrada Görevli Değil	Bağımsız Üye	20.10.2023	-	-	-	Hayır

YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki veya elektronik olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	39
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	%100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	Belli bir süre tanımlanmamıştır.
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirtildiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yoktur.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yoktur.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Yönetim ve Kurumsal Yönetim uygulamaları
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur.

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Denetimden Sorumlu Komite (Audit Committee)		Vahdettin Ertaş	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetimden Sorumlu Komite (Audit Committee)		Ferda Besli	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Vahdettin Ertaş	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Fatih Rüştü Kaplan	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Şebnem Ergün	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Hale Oruç	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Ferda Besli	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Fatih Rüştü Kaplan	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Vahdettin Ertaş	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	https://www.avrupakentgyo.com/tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/komiteler/
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	https://www.avrupakentgyo.com/tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/komiteler/
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	https://www.avrupakentgyo.com/tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/komiteler/
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	https://www.avrupakentgyo.com/tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/komiteler/
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	https://www.avrupakentgyo.com/tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/komiteler/

4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Yoktur.
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim ve Kurumsal Yönetim uygulamaları

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetimden Sorumlu Komite (Audit Committee)		%100	%100	Komite yıl içinde 6 kez toplanmış olup, fiziki toplantı yapılmamıştır.	-
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		%100	%33,33	Komite yıl içinde 7 kez toplanmış olup, fiziki toplantı yapılmamıştır.	-
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		%100	%50	Komite yıl içinde 1 kez toplanmış olup, fiziki toplantı yapılmamıştır.	-

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ'NE UYUM BEYANI

Şirketimiz Sürdürülebilirlik Raporu KAP Platformu üzerinden, 'Sürdürülebilirlik Raporu' şablonu kullanılarak yayımlanmaktadır. İlgili raporlara KAP'tan ve Kurumsal İnternet Sitemizden ulaşılabilir. Şirketimiz faaliyet ve uygulamalarını Sürdürülebilirlik Uyum Çerçevesine uyumlu hale getirmek için çalışmalarını sürdürmektedir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
A. Genel İlkeler							
A1. Strateji, Politika ve Hedefler							
A1.1	Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
	Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
A1.2	ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
A2. Uygulama/İzleme							
A2.1	ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
	Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
A2.2	ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
A2.3	ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
A2.4	İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
A3. Raporlama							
A3.1	Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
A3.2	Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
A3.3	ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.				X	Dava bulunmamaktadır.	
A4. Doğrulama							
A4.1	Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B. Çevresel İlkeler							
B1	Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını kamuya açıklamıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B2	Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B4	Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B5	Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B7	Operasyon süreci dahil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B8	Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olup olmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.			X		Yıl içerisinde, çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dâhil olunmamıştır.	
B9	Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B10	Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B11	Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B12	Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B13	İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B14	Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B15	Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B16	Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B17	Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B18	Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B19	Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.		X			Grup şirketlerimizin GES yatırımları için çalışmaları devam etmektedir.	
B20	Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verileri kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B21	Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B22	Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B23	Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B24	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.				X	Satın alınan karbon kredisi bulunmamaktadır.	
B25	Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.				X	Uygulanmamaktadır.	
B26	Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
C. Sosyal İlkeler							
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları							
C1.1	İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.2	Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.3	Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/ fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.4	Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.5	Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
	Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyumsuzluk çözüm süreçleri belirlenmiştir.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
	Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.6	İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
	İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.7	Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
C1.8	Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.9	Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalar açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.10	Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler							
C2.1	Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C2.2	Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C2.3	Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C2.4	Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C2.5	Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
D. Kurumsal Yönetim İlkeleri							
D1	Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
D2	Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	

MEVZUAT GEREĞİ YAPILAN EK AÇIKLAMALAR

Şirket personeline ait bilgi

Toplam personel sayısı 24 olup, Şirket'in 31.12.2024 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Yatırımlar ve Teşvikler

Yoktur.

Doğrudan ve Dolaylı İştirakler, İş Ortaklıkları ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

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 Çamlıvadi Konutlarıdır.

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.

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket'in 25.03.2024 tarihli yönetim kurulu toplantısında; pay fiyatının istikrarlı ve gerçek değerine uygun oluşumuna katkı sağlamak amacıyla pay geri alımı yapılmasına, pay geri alım işlemlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu'nun İ-SPK.22.7 (14.02.2023 tarih ve 9/177 s.k.) sayılı İlke Kararı'nda belirtilen hususlar çerçevesinde gerçekleştirilmesine, pay geri alımına konu edilebilecek azami pay sayısının Şirket sermayesinin %2,50'sine karşılık gelen 10.000.000 TL nominal değerli 10.000.000 adet pay olarak, payların geri alımı için ayrılacak fonun ise Şirket özkaynaklarından

karşılanmak üzere en fazla 500.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alım programı süresinin 1 yıl olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Pay Geri Alım Programı 04.12.2024 tarihi itibarıyla sonlandırılmış olup, geri alım programı kapsamında 1 TL nominal değerli pay başına ortalama 45,788 TL fiyat ile toplam 2.598.872 adet pay geri alınmış ve yapılan alımların toplam maliyeti 118.997.920,45 TL olarak gerçekleşmiştir.

Ayrıca, Şirketimiz ve Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında paylarımızın likiditesine katkı sağlamak, günlük işlem hacmini ve yatırımcılar için derinliği arttırmak amacıyla 25.03.2024 tarihli yönetim kurulu kararımıza istinaden Şirket paylarında likidite sağlayıcılık faaliyetlerine başlanmasına yönelik likidite sağlayıcılık sözleşmesi imzalanmış olup, Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, Şirketimiz paylarında likidite sağlayıcılık faaliyetinde bulunma talebi Borsa İstanbul A.Ş. tarafından 26.03.2024 tarihinde uygun bulunmuştur. 05.09.2024 tarihi itibarıyla likidite sağlayıcılık sözleşmesi ve işlemleri sona ermiş olup, bu tarihe kadar likidite sağlayıcı işlemler kapsamında net 4.271.519 adet pay 197.321.149,54 TL maliyet ile geri alınmıştır.

Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

Yoktur.

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Yıl içerisinde, Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir idari yahut adli yaptırım uygulanması söz konusu olmamıştır.

Yapılan Bağışlar ve Sosyal Sorumluluk Projeleri

Yoktur.

Şirketin Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasında Çıkan Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek için Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, sermaye piyasası ve ilgili diğer düzenlemelere riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gerekli tedbirleri almaktadır. Şirket ve Şirket'in hizmet aldığı bahsi geçen kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri

Yoktur.

İşletmenin Finansal Kaynakları

Şirket 31.12.2024 tarihi itibarıyla varlıklarının tamamını özkaynakları ile finanse etmiştir.

İlişkili Taraf İşlemleri ve Bakiyelerine İlişkin Ortaklara Sunulması Zorunlu Bilgiler

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

İlişkili taraflara ticari alacaklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (*)	112.704.435	154.081.729
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (*)	47.591.005	64.989.745
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (*)	47.591.005	64.989.745
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (*)	37.590.552	51.365.625
Diğer	1.726.430	8.283.841
	247.203.427	343.710.685

(*) Haziran 2022 tarihi itibarıyla Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti., Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti., Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş., Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Avrupakent şirketleri Çamlıvadi Projesi amacıyla bir araya gelmiştir. Bütün ortakların hissesinin olduğu arazinin üzerinde Çamlıvadi Projesi yapılmıştır.

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Aksoylar Adi Ortaklığı (*)	244.990.913	333.606.811
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (**)	22.515.149	5.703.504
Artas İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	1.400.579	54.137.806
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.	1.522.049	2.683.858
Diğer	361.447	1.004.133
	270.790.137	397.136.112

(*) Aksoylar Adi Ortaklığı ve Artas Invest Adi Ortaklığı finansal tablolara oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak eklenmiştir. Kalan tutarlar alacak ve borçlarda kalmaya devam etmektedir.

(**) Alışveriş merkezlerinin yönetim işlemlerini yapan şirkettir.

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (**)	292.008.327	-
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. (*)	110.485.948	116.306.784
Artas İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	7.302.843	23.084.761
Artas Holding A.Ş.	-	164.775.458
Diğer	4.935.067	945.663
	414.732.185	305.112.666

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunan Swissotel Resort Bodrum Beach, Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul ve Mövenpick Living Çamlıvadi'nin işletmesini yapan şirkettir.

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

MEVZUAT GEREĞİ YAPILAN EK AÇIKLAMALAR

İlişkili taraflardan yapılan alımları	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Artaş İnşaat San.ve Tic.A.Ş. (*)	3.625.292.924	49.796.552
Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (**)	493.852.077	118.999.259
Esentepe Adi Ortaklığı (***)	405.925.848	39.568
Doruk Ticari Yatırımlar ve İnş. A.Ş. (****)	64.494.852	23.406.846
Diğer	265.254	3.084.133
	4.589.830.955	195.326.358

(*) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Avrupakent'in bağlı olduğu şirkettir.

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

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

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

Bunun yanında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. Maddesi hükmü gereğince hazırlanan "AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile MALLSYSTEM TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş. arasında 2024 yılında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden ilişkili taraf işlemlerine ilişkin Yönetim Kurulu Raporu'nda "Avrupakent GYO A.Ş.'nin Mallssystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (Mallssystem) ile 2024 yılında gerçekleştirdiği yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının %10'dan fazla bir orana ulaşması nedeniyle düzenlenen işbu raporda, Mallssystem ile yapılan tüm

işlemlerin koşulları ve fiyat belirleme yöntemi açıklanarak, işlemlerin piyasa koşulları karşısındaki durumu hakkında bilgi sunulmuş ve işlemlerin piyasa koşullarına uygun olduğu değerlendirilmesinde bulunulmuştur." sonucuna ulaşılmıştır.

Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

Şirket'imizin çıkarılmış sermayesinin halka arz dolayısıyla 335.000.000,00.-TL'den 400.000.000 TL'ye artırılmış olması sebebiyle Şirket Yönetim Kurulu kararı ile Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi tadil edilerek 31.01.2024 tarihinde Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiş olup aynı tarihte 11012 numaralı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile yayınlanmıştır.

Faaliyet Döneminin Sona Ermesinden Sonra Meydana Gelen Önemli Olaylara İlişkin Açıklamalar

31 Ocak 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Mövenpick Living Çamlıvadi'nin 1 Ocak – 31 Aralık 2025 döneminde işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile mevcut 2 Ağustos 2023 tarihinde taraflarca imzalanan kira sözleşmesinin tadil edilerek, Garanti Edilen Aylık Asgari Kira bedelinin 3.500.000 TL (8 Ocak 2025 tarihli Değerleme Raporunda yıllık kira değeri için minimum 42.000.000 TL değer takdir edilmiştir.) sabit bir tutar veya Ciro Kirasının (Aylık dönemde Mecur'un işletilmesi sonucu elde edilen hasılatın operasyon/ işletme giderleri düşüldükten sonra

kalan Net Satış Hasılatı ile %90'ın çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o olacak şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.

31 Ocak 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul'un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 döneminde işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile mevcut 2 Ağustos 2023 tarihinde taraflarca imzalanan Kira Sözleşmesinin tadil edilerek, Garanti Edilen Aylık Asgari Kira bedelinin 4.800.000 TL (8 Ocak 2025 tarihli Değerleme Raporunda yıllık kira değeri için minimum 56.500.000 TL değer takdir edilmiştir.) sabit bir tutar veya Ciro Kirasının (Aylık dönemde Mecur'un işletilmesi sonucu elde edilen hasıllattan operasyon/işletme giderleri düşüldükten sonra kalan Net Satış Hasılatı ile %90'ının çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o olacak şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.

31 Ocak 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Swissôtel Resort Bodrum Beach'in 1 Ocak – 31 Aralık 2025 döneminde işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile mevcut 01.02.2024 tarihinde taraflarca imzalanan Kira Sözleşmesinin tadil edilerek, Garanti Edilen Aylık Asgari Kira bedelinin 3.700.000 TL (8 Ocak 2025 tarihli Değerleme Raporunda yıllık kira değeri için 43.800.000 TL değer takdir edilmiştir.) sabit bir tutar veya Ciro Kirasının (Aylık dönemde Mecur'un işletilmesi sonucu elde edilen hasıllattan operasyon/işletme giderleri

düşüldükten sonra kalan Net Satış Hasılatı ile %80'inin çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o olacak şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.

7 Şubat 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 7 Şubat 2025 tarihli Değerleme Raporu ile KDV hariç toplam piyasa değeri 1.090.230.000TL olarak takdir edilen İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3282 ada 8 nolu parsel üzerinde kayıtlı bulunan Avrupa Konutları Yenimahalle projesindeki 26 adet dükkanın 980.000.000TL+KDV bedel üzerinden satın alınmasına ve bedelin peşin olarak ödenmesine karar verilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 199.Maddesi Kapsamında Hazırlanan Bağlı Şirket Raporu'nun Sonuç Bölümü

Türk Ticaret Kanunu'nun 199. maddesi hükmü gereğince hazırlanarak Avrupakent GYO Yönetim Kurulu tarafından onaylanan Şirketler Topluluğu ile ilgili Bağlılık Raporu'nda "Şirket'in hakim ortağı ve hakim ortağın bağlı ortaklıkları ile 2024 yılı içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edimin sağlandığı ve şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi

bir işlem veya önlemin olmadığı" sonucuna ulaşılmıştır.

Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

2.8.2024 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları (Not 8) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 30.403.975.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; alışveriş merkezi, otel, ofis, arsa ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperti tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değeri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı", "gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır; Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır, Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir, Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket'in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir, Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul uzmanı tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir; Değerleme çalışmalarında kullanılan gelir yaklaşımı yönetimlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir, Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir, Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

Finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Burak Özpoğraz, SMMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 27 Şubat 2025

İÇİNDEKİLER

	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI	128-129
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	130-131
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	132
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	134
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	135-136

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		8.930.333.637	7.355.362.232
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.056.824.239	2.457.583.167
Finansal Yatırımlar	5	-	2.936.304.647
Ticari Alacaklar		677.503.932	490.028.868
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,24	247.203.427	343.710.685
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	430.300.505	146.318.183
Diğer Alacaklar		34.271.694	22.095.947
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		34.271.694	22.095.947
Stoklar	9	6.644.872.795	1.198.342.610
Peşin Ödenmiş Giderler	7	20.036.760	46.790.821
Diğer Dönen Varlıklar	11	496.824.217	204.216.172
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		30.493.455.308	22.930.989.334
Diğer Alacaklar		990.264	821.865
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		990.264	821.865
Stoklar	9	-	199.361.661
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	30.403.975.000	22.379.876.517
Maddi Duran Varlıklar	10	87.739.409	348.702.032
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		750.635	4.171
Peşin Ödenmiş Giderler	7	-	2.223.088
TOPLAM VARLIKLAR		39.423.788.945	30.286.351.566

1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 27 Şubat 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		901.248.934	669.977.009
Ticari Borçlar		287.203.570	525.166.277
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,24	270.790.137	397.136.112
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	16.413.433	128.030.165
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.552.396	1.082.136
Diğer Borçlar		214.251	465.767
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		214.251	465.767
Ertelenmiş Gelirler	7	538.332.284	81.058.823
Kısa Vadeli Karşılıklar		25.484.348	29.474.654
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	536.660	1.794.147
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	24.947.688	27.680.507
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	48.462.085	32.729.352
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.385.839.216	8.576.172
Diğer Borçlar		11.106.388	8.066.215
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		11.106.388	8.066.215
Ertelenmiş Gelirler		-	509.957
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	7.374.732.828	-
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		31.136.700.795	29.607.798.385
Ödenmiş Sermaye	14	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	14	4.378.862.541	4.378.862.541
Geri Alınmış Paylar (-)	14	(375.266.757)	-
Paylara İlişkin Primleri	14	5.075.202.573	5.075.202.573
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren İşlemlerin Etkisi	14	(4.252.122.828)	(4.252.122.828)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		1.344.792.058	1.926.120.136
- Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	14	1.344.792.058	1.921.131.512
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		-	4.988.624
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.126.083.953	491.246.383
Yasal yedekler	14	1.126.083.953	491.246.383
Geçmiş Yıllar Kârları		16.058.549.098	16.880.032.919
Dönem Net Kârı		7.380.600.157	4.708.456.661
TOPLAM KAYNAKLAR		39.423.788.945	30.286.351.566

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
	Dipnot		
Hasılat	15	7.452.978.176	4.451.047.681
Satışların Maliyeti (-)	15	(1.263.937.386)	(1.762.138.006)
BRÜT KÂR		6.189.040.790	2.688.909.675
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(121.929.879)	(184.801.254)
Pazarlama Giderleri (-)	16	(38.895.598)	(69.987.305)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	4.958.599.320	1.603.472.460
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(18.962.784)	(293.075.342)
ESAS FAALİYET KÂRI		10.967.851.849	3.744.518.234
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	-	46.201.842
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	20	(603.705)	(960.003.604)
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımların Kârlarından Paylar		-	293.878.742
FİNANSMAN (GİDERİ)/GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI		10.967.248.144	3.124.595.214
Finansman Gelirleri	19	492.045.902	137.808.473
Finansman Giderleri (-)		(1.102.691)	(7.762.904)
Net Parasal Pozisyon Kayıpları	21	(1.197.307.931)	(231.482.682)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI		10.260.883.424	3.023.158.101
Dönem Vergi Gideri		-	(502.282.825)
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	22	(2.880.283.267)	2.187.581.385
DÖNEM NET KÂRI		7.380.600.157	4.708.456.661
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	23	18,48	13,61

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
DİĞER KAPSAMLI GELİR		
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları		
Yeniden Ölçüm (Kazançları)/Kayıpları, vergi sonrası	(4.988.624)	30.537.083
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları, vergi sonrası	(576.339.454)	1.921.131.512
DİĞER KAPSAMLI GİDER	(581.328.078)	1.951.668.595
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	6.799.272.079	6.660.125.256

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri Alınmış Paylar	Hisse Senetleri İhraç Primleri	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren İşlemlerin Etkisi
1 Ocak 2023	335.000.000	4.195.431.065	-	-	(25.548.459)	-
Sermaye arttırımı	65.000.000	183.431.476	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-	-
Kâr payları	-	-	-	-	-	-
Ortaklara dağıtım	-	-	-	-	-	(4.252.122.828)
Bağlı ortaklık çıkışı	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	5.075.202.573	30.537.083	-
Dönem net kârı	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2023	400.000.000	4.378.862.541	-	5.075.202.573	4.988.624	(4.252.122.828)
1 Ocak 2024	400.000.000	4.378.862.541	-	5.075.202.573	4.988.624	(4.252.122.828)
Transferler	-	-	-	-	-	-
Kâr payları	-	-	-	-	-	-
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (artış)/ azalış	-	-	(375.266.757)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(4.988.624)	-
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.6)	-	-	-	-	-	-
Dönem net kârı	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2024	400.000.000	4.378.862.541	(375.266.757)	5.075.202.573	-	(4.252.122.828)

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

2023 yılı temettü ödemesinin 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.

Maddi duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kârları	Dönem Net Kârı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
-	319.727.875	3.590.534.931	14.586.822.020	23.001.967.432	662.525.360	23.664.492.792
-	-	-	-	-	-	248.431.476
-	171.518.508	14.415.303.512	(14.586.822.020)	-	-	-
-	-	(1.125.805.524)	-	-	-	(1.125.805.524)
-	-	-	-	-	-	(4.252.122.828)
-	-	-	-	-	(662.525.360)	(662.525.360)
1.921.131.512	-	-	-	-	-	7.026.871.168
-	-	-	4.708.456.661	-	-	4.708.456.661
1.921.131.512	491.246.383	16.880.032.919	4.708.456.661	29.607.798.385	-	29.607.798.385
1.921.131.512	491.246.383	16.880.032.919	4.708.456.661	29.607.798.385	-	29.607.798.385
-	259.570.813	4.448.885.848	(4.708.456.661)	-	-	-
-	-	(976.992.805)	-	(976.992.805)	-	(976.992.805)
-	375.266.757	(375.266.757)	-	(375.266.757)	-	(375.266.757)
-	-	-	-	(4.988.624)	-	(4.988.624)
(576.339.454)	-	(3.918.110.107)	-	(4.494.449.561)	-	(4.494.449.561)
-	-	-	7.380.600.157	7.380.600.157	-	7.380.600.157
1.344.792.058	1.126.083.953	16.058.549.098	7.380.600.157	31.136.700.795	-	31.136.700.795

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.782.133.697	(2.470.531.431)
Dönem Kârı		7.380.600.157	4.708.456.661
Dönem net kârı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(6.153.200.690)	(2.601.028.783)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	5.733.405	18.448.117
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	2.935.689	1.106.102
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar/(iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.257.487)	275.831
Dava karşılıkları/(iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	6.192.202	10.996.454
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeleri	19	(400.391.420)	(137.808.473)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeleri		1.102.691	7.762.904
Takas işlemlerinden kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	15	(3.741.719.938)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	(4.818.250.396)	(1.573.825.910)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	67.810.308
İştiraklerin dağıtılmamış kârları ile ilgili düzeltmeler		-	(293.878.742)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	22	2.880.283.267	(1.685.298.560)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler			960.003.604
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar	18	(78.903.681)	(2.468.472)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar ile ilgili düzeltmeler		-	29.141.616
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		(8.925.022)	(3.293.562)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		3.554.734.230	(4.577.959.309)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		2.936.304.647	(3.300.612.068)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	6	(214.735.336)	(693.217.699)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(12.344.146)	21.459.148
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		642.359.532	1.808.617.974
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)	7	28.977.149	77.769.650
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(237.962.707)	(671.951.200)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.788.657	(7.725.966)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		456.763.504	(239.502.555)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(256.706.360)	(1.069.605.319)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	-	(908.449)
Vergi ödemeleri		-	(502.282.825)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(5.229.921.792)	(269.950.064)
Bağlı ortaklıkların kontrolünün kaybı sonucunu doğuracak satışlara ilişkin nakit girişleri		-	246.576.977
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.697.555)	(485.033.344)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		336.721.258	12.192.806
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(5.562.945.495)	(54.548.421)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	9	-	10.861.918
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(952.970.833)	5.097.921.017
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	5.075.202.573
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		(375.266.757)	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(107.327.126)
Ödenen temettüleri		(976.992.805)	-
Ödenen faiz		(1.102.691)	(7.762.903)
Alınan faiz	19	400.391.420	137.808.473
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış	4	(1.783.985.498)	2.080.722.990
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	2.457.583.167	100.143.645
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		383.226.570	276.716.532
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.056.824.239	2.457.583.167

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirketin halka açıklık oranı %25'tir.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 24'tür (31 Aralık 2023:15) ve nihai ana ortağı Süleyman Çetinsaya'dır.

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

İş ortaklıklarının esas faaliyet alanları ve iştirak oranları aşağıdakif gibidir:

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, Artaş Invest 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 Invest Adi Ortaklığı

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

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

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleriyle taşınması haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 27 Şubat 2025 tarihinde onaylanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan SPK finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2024 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket, bu nedenle 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,000	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,444	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	2,379	%156

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36, TMS 40 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Kâr veya zarar tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti (yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetleri hariç), yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları, amortisman gideri, varlık satış kârı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış kârı/zararı kalemleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kâr veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

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.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İş ortaklıkları

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

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

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

Netleştirme/Mahsup

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

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.3 Önemli Muhasebe Değerlendirmesi, Tahmin ve Varsayımları

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 31 Aralık 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 muhasebeleştirildiğini 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 ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı önemli riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

a. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar: (devamı)

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmi 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. Diğer taraftan, 16 Aralık 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" uyarınca sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletme kapsamında değişikliğe gidilmiştir.

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

b. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - 11. Değişiklik;** Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması;
 - 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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı):

- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kâr veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kâr 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 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, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

2.5 TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TFRS'leri esas alarak hazırlamıştır. Finansal tablolar ve notlar, KGK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır.

Söz konusu kişinin,

- raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İlişkili taraflar (Devamı)

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

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

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

İşletme Birleşmeleri

Şirket, bir işletme satın aldığı anda, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas alarak yapar.

Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlülükler ve şarta bağlı yükümlülüklerin satın alınan gündeki rayiç değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3'e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlülükleri ve şarta bağlı yükümlülükleri satın alma günündeki rayiç değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren finansallara dahil edilmektedir.

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemler

Ortak kontrole tabi işletmelerin arasında yapılan işlemler, kontrolün işlemin öncesinde ve sonrasında değişmemiş olması sebebiyle özsermaye hesap grubu içerisinde muhasebeleştirilmektedir. Bununla beraber söz konusu işlemleri sermaye azaltım yöntemi ile bölünmeye konu olması durumunda verilen varlıklar özsermayede ortaklara dağıtım olarak sunulur.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kâr veya zarara yansıtılır.

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar teslim tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Faiz geliri kâr veya zararda muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri - faiz gelirleri" kaleminde gösterilir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kâr veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kâr veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kâr veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

Şirket, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde geçmiş deneyimlerin ve geleceğe dair beklentilerin dikkate alındığı bir karşılık matrisi kullanmaktadır. İlgili matriste ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla karşılık etkisi önemsizdir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kâr veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kâr veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş kârlara transfer edilir.

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vadesi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerle alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Tedarikçi ve taşeronlara geliştirilmekte olan projeler kapsamında verilen yabancı para avanslar kur değerlemesine tabi tutulmaz. Konut ve ofis projelerine ilişkin tüzel ve gerçek kişilerden alınan yabancı para avanslar ise; avansın geri ödeme yükümlülüğünün konut veya ofisin teslimine kadar sona ermediği gerçek kişilerden alındığı durumlarda kur değerlemesine tabi tutulurken, tüzel kişilerden alındığı ve söz konusu avansın geri ödenmesine ilişkin herhangi bir yükümlülüğün bulunmadığı durumlarda kur değerlemesi yapılmaz.

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış kârlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Vergilendirme

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 ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar kârları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kâr veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Netleştirme/mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabilirdiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Stoklar

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

Maddi duran varlıklar

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

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

Bütün maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kâr veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen bir yatırım amaçlı gayrimenkule dönüşmesi durumunda, ilgili gayrimenkulün defter değeri maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilir. Gerçeğe uygun değerine ulaşan değerlendirme artışları ise TMS 40 kapsamında özkaynaklarda maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları olarak yer alır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar (Devamı)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

Maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar, otel ve kongre merkezleri, yurt ve AVM'ler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kâr veya zarar ile ilişkilendirilmektedir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştuğu dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket, indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

Şirket, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m² satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Şirket'in mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

Şirket tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değeri üzerinden izlenen bir yatırım amaçlı gayrimenkule dönüşmesi durumunda işletme, kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar, sahip olunan gayrimenkul için TMS 16'yı uygular. İşletme, gayrimenkulün TMS 16'ya göre hesaplanmış olan defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte oluşan herhangi bir farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi değerlendirir. Sonraki dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması durumunda, özkaynaklara dâhil edilmiş olan yeniden değerlendirme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer üzerinden izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde, gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önceki defter değeri arasındaki fark, kâr veya zarar olarak finansal tablolara yansıtılır.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumludur. Yönetim kurulu, işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii olarak belirlenmiştir (Not 3).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılatın kaydedilmesi

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara alır. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket aşağıda yer alan 5 temel prensip doğrultusunda hasılatı finansal tablolara almaktadır:

- Müşteriler ile sözleşmelerinin belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi,
- İşlem fiyatını sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması,
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir. Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir.

- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.

Şirket, bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilme kabiliyetini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır. Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak tanımlamaktadır.

Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak aşağıdaki şekilde tanımlar:

- farklı mal veya hizmet (mal veya hizmetler paketi) veya
- büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devrinde aynı yöntem izlenen bir seri farklı mal veya hizmet

Bir seri birbirinden farklı mal veya hizmet, aşağıdaki şartların birlikte karşılanması durumunda aynı devir şekline tabidir:

- Şirket'in müşterisine devretmeyi taahhüt ettiği seri içerisindeki her bir farklı mal veya hizmetin gerekli şartları karşılayarak zamanla tamamlanacak bir edim yükümlülüğü teşkil etmesi ile
- Standardın ilgili paragrafları uyarınca, Şirket'in seriyi oluşturan her bir farklı mal veya hizmetin müşteriye devrinde edim yükümlülüğünün tam olarak ifa edilmesine yönelik ilerlemesini ölçmede aynı yöntemin kullanılması

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Genel giderler yansıtma gelirleri (Ortak alan giderleri)

Şirket'in sahibi olduğu alışveriş merkezleri, Tema Çarşı ve Arenapark 2 ticari üniteleri ile ilgili Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na kesilen ortak alan gideri faturaları yapılan anlaşmalara istinaden, alışveriş merkezi işletmecilerine ve/veya kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır.

Konut ve ofis satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul (konut veya ofis) müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Temettü ve faiz geliri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Pay başına kazanç

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

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

Grup'un veya iştiraklerin Borsa İstanbul'dan almış olduğu kendi hisse senetleri "geri alınmış paylar" olarak adlandırılır ve özkaynakların içerisinde alış bedeli üzerinden kaydedilir. Hazine hisselerinin alım/satımı kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmez, doğrudan özkaynaklar üzerinde muhasebeleştirilir.

Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatlarını içermektedir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem kârına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

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

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 2024 ve 2023 yıllarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)****Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)**

31 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	%60-10	%8	-
ArenaPark Avm	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%25	%55-10	%8	-
ArmoniPark Outlet Avm	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%25	%55-10	%8	-
Mövenpick Living Çamlıvadi	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%28	%75-15	%10	-
Radisson Residences Avrupa TEM						
İstanbul Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	102.841
Avrupa Konutları Şişli	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	438.691
Avrupa Residence & Office Ataköy	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	147.764
Avrupa Konutları Atakent 3	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	73.455
Avrupa Konutları TEM	5 Ocak 2024	Maliyet yaklaşımı	-	-	-	53.244
Avrupa Konutları Ispartakule 1	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	85.877
Eclipse Maslak	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	80.188
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi						
Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	79.914
Avrupa Konutları Başakşehir	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	75.199
Demir Life	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	34.888
Avrupa Konutları Yamanevler						
2.Etap Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	214.697

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

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

2.8 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" , 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Toplam	Brüt	Yatırım amaçlı	Faaliyet	Yatırım	İştiraklerden	Finansman	Sürdürülen
31 Aralık 2024	bölüm geliri	kâr	gayrimenkul	kârı/	faaliyetlerinden	elde edilen	gelirleri/	faaliyetler
			değer artışları	(zararı)	gelir/(gider)	gelir/(gider)	(giderleri), net	vergi öncesi
			/(azalışları) net ^(*)					kâr/(zarar)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	1.874.838.928	1.491.126.618	4.818.250.396	6.309.377.014	6.309.377.014	-	-	6.309.377.014
Turizm gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-
Konut ve ofis projeleri	1.491.421.488	956.194.234	-	939.099.224	939.099.224	-	-	939.099.224
Arsa satışları	4.086.717.760	3.741.719.938	-	3.741.719.938	3.741.719.938	-	-	3.741.719.938
Dağıtılamayan	-	-	-	(22.344.327)	(22.948.032)	-	(706.364.720)	(729.312.752)
Toplam	7.452.978.176	6.189.040.790	4.818.250.396	10.967.851.849	10.967.248.144	-	(706.364.720)	10.260.883.424

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

	Toplam	Brüt	Yatırım amaçlı	Faaliyet	Yatırım	İştiraklerden	Finansman	Sürdürülen
31 Aralık 2023	bölüm geliri	kâr	gayrimenkul	kârı/	faaliyetlerinden	elde edilen	gelirleri/	faaliyetler
			değer artışları	(zararı)	gelir/(gider)	gelir/(gider)	(giderleri), net	vergi öncesi
			/(azalışları) net ^(*)					kâr/(zarar)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	1.707.497.966	1.115.862.707	1.573.825.910	2.689.688.617	2.689.688.617	-	-	2.689.688.617
Turizm gelirleri	92.497.349	11.512.359	-	10.095.751	10.095.751	-	-	10.095.751
Konut ve ofis projeleri	2.651.052.366	1.561.534.609	-	1.533.237.413	1.533.237.413	-	-	1.533.237.413
İştirakler	-	-	-	-	-	293.878.742	-	293.878.742
Dağıtılamayan	-	-	-	(488.503.547)	(1.402.305.309)	-	(101.437.113)	(1.503.742.422)
Toplam	4.451.047.681	2.688.909.675	1.573.825.910	3.744.518.234	2.830.716.472	293.878.742	(101.437.113)	3.023.158.101

^(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artış/azalışlarını ifade etmektedir.**NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	116.886	28.558
Banka	1.056.542.928	2.457.554.609
- Vadesiz mevduatlar	55.147.111	35.720.430
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.001.395.817	2.421.834.179
Diğer hazır değerler ^(*)	164.425	-
Toplam	1.056.824.239	2.457.583.167

^(*) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	1.056.824.239	2.457.583.167
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	1.056.824.239	2.457.583.167

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
30 güne kadar	1.001.395.817	2.421.834.179
	1.001.395.817	2.421.834.179

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

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	1.439.713	50.793.507	1.098.783	32.346.196
AVRO	14.143	519.560	28.154	917.081
		51.313.067		33.263.277

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024 (%)	31 Aralık 2023 (%)
Türk Lirası	44	36

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Menkul kıymet fon alımı	-	2.936.304.647
	-	2.936.304.647

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	318.140.024	208.344.955
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	247.203.427	343.710.685
Alacak senetleri	173.130.006	20.331.647
Eksi: beklenen kredi zarar karşılığı	(60.969.525)	(82.358.419)
	677.503.932	490.028.868

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı	82.358.419	48.708.920
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	6.225.989	11.850.292
Konusu kalmayan karşılıklar	(3.290.300)	(10.744.190)
Parasal kayıp/kazanç	(24.324.583)	32.543.397
Dönem sonu	60.969.525	82.358.419
Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	270.790.137	397.136.112
Ticari borçlar	16.413.433	128.030.165
	287.203.570	525.166.277

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	13.942.901	46.682.190
Gelecek aylara ait giderler	4.658.859	108.631
Diğer	1.435.000	-
	20.036.760	46.790.821
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek yıllara ait giderler	-	2.223.088
	-	2.223.088
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar ^(*)	536.370.715	76.166.760
Gelecek aylara ait gelirler	1.961.569	4.892.063
	538.332.284	81.058.823

^(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla alınan avansların büyük çoğunluğu satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş olan Avrupa Konutları Şişli projesine ait konut satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler ^(*)	Yeniden değerleme fonu	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2024
Forum Trabzon AVM ^(**)	8.041.897.566	658.567.992	-	-	-	3.575.534.442	12.276.000.000
ArenaPark AVM	3.481.838.452	980.863	-	-	-	709.180.685	4.192.000.000
ArmoniPark Outlet Center	2.979.977.842	893.797	-	-	-	945.128.361	3.926.000.000
Mövenpick Living Çamlıvadi	2.021.302.800	29.507.527	-	-	-	(236.810.327)	1.814.000.000
Radisson Residences Avrupa							
TEM İstanbul	1.399.607.810	95.869.165	-	-	-	(204.076.975)	1.291.400.000
Swiss Otel Resort Bodrum							
Beach	-	994.558.398	-	-	-	29.141.602	1.023.700.000
Eclipse Maslak	72.189.386	951.388.705	-	-	-	(192.248.091)	831.330.000
Avrupa Konutları Şişli ^(*)	2.894.794.367	101.496.331	-	(2.503.747.803)	-	187.727.105	680.270.000
Avrupa Residence & Office							
Ataköy	720.385.099	-	-	-	-	(106.020.099)	614.365.000
Avrupa Residence							
Yamanevler	-	572.761.371	-	-	-	29.618.629	602.380.000
Arenapark 2	-	559.867.634	-	-	-	(5.697.634)	554.170.000
Demir Life ^(***)	127.498.373	35.018.841	-	-	-	391.382.786	553.900.000
Artaş Ticaret ve Sanayi							
Merkezi	-	444.175.975	-	-	-	(2.610.975)	441.565.000
Tema Çarşı	-	468.167.811	-	-	-	(37.302.811)	430.865.000
Avrupa Konutları Esentepe	-	405.925.848	-	-	-	(20.990.848)	384.935.000
Avrupa Konutları Yamanevler							
2.Etap	257.932.675	-	-	-	-	(55.212.675)	202.720.000
Tema İstanbul	-	179.270.385	-	-	-	(10.850.385)	168.420.000
Avrupa Konutları Atakent 3	147.771.673	-	-	-	-	(36.791.673)	110.980.000
Avrupa Konutları TEM	102.068.572	-	-	-	-	(13.338.572)	88.730.000
Kemerburgaz Arium	-	64.494.852	-	-	-	(4.494.852)	60.000.000
Avrupa Konutları Ispartakule	58.928.196	-	-	-	-	(8.683.196)	50.245.000
Demir Life (154 Pafta 3							
Parsel)	-	-	-	146.650.395	-	(99.650.395)	47.000.000
Avrupa Konutları TEM 2	38.866.765	-	-	-	-	(6.866.765)	32.000.000
Avrupa Konutları Başakşehir	34.816.941	-	-	-	-	(7.816.941)	27.000.000
Toplam	22.379.876.517	5.562.945.495	-	(2.357.097.408)	-	4.818.250.396	30.403.975.000

^(*) 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.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler ⁽¹⁾	Yeniden değerleme fonu	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2023
Forum Trabzon AVM	6.584.992.157	43.765.282	-	-	-	1.413.140.127	8.041.897.566
ArenaPark AVM	3.616.036.156	-	-	-	-	(134.197.704)	3.481.838.452
ArmoniPark Outlet Center	2.723.921.973	-	-	-	-	256.055.869	2.979.977.842
Avrupa Konutları Şişli	3.663.615.579	9.094.970	(218.503.422)	-	-	(559.412.760)	2.894.794.367
Mövenpick Living Çamlıvadi	-	-	(4.680.948)	611.202.870	1.292.058.921	122.721.957	2.021.302.800
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	50.315.240	-	-	495.421.471	629.072.591	224.798.508	1.399.607.810
Avrupa Residence & Office Ataköy	658.618.164	-	-	-	-	61.766.935	720.385.099
Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap	-	-	-	102.952.352	-	154.980.323	257.932.675
Avrupa Konutları Atakent 3	183.894.470	-	-	-	-	(36.122.797)	147.771.673
Demir Life	-	1.688.168	-	5.037.143	-	120.773.062	127.498.373
Avrupa Konutları TEM	133.222.385	-	-	-	-	(31.153.813)	102.068.572
Eclipse Maslak	59.914.389	-	-	-	-	12.274.997	72.189.386
Avrupa Konutları Ispartakule	72.546.725	-	-	-	-	(13.618.529)	58.928.196
Avrupa Konutları TEM 2	52.218.417	-	-	-	-	(13.351.652)	38.866.765
Avrupa Konutları Başakşehir	39.645.554	-	-	-	-	(4.828.613)	34.816.941
Avrupa Konutları Atakent 4	58.522.690	-	(58.522.690)	-	-	-	-
Toplam	17.897.463.899	54.548.420	(281.707.060)	1.214.613.836	1.921.131.512	1.573.825.910	22.379.876.517

⁽¹⁾ 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.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 9 - STOKLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)		
- Demir Life Projesi ⁽¹⁾	3.162.790.242	214.291.918
- Avrupa Konutları Şişli Projesi ⁽²⁾	2.503.747.803	-
- Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi ⁽³⁾	633.182.208	982.771.290
- Feza Park Villaları ⁽⁴⁾	343.930.000	-
	6.643.650.253	1.197.063.208
Diğer stoklar		
- Diğer stoklar	1.222.542	1.279.402
	6.644.872.795	1.198.342.610
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)		
- Demir Life Projesi ⁽¹⁾	-	146.650.395
- Feza Park Villaları ⁽⁴⁾	-	52.711.266
	-	199.361.661

⁽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. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 30 konut satılmış olup satışa hazır 257 konut bulunmaktadır. 1 Ocak - 31 Aralık 2024 tarihleri arasında konut satışlarından toplamda 216.544.529 TL kesin satış geliri elde edilmiştir.

⁽²⁾ Avrupa Konutları Şişli projesindeki konutların, 2024 yılı içerisinde alınan yönetim kurulu kararıyla satışına karar verilmiştir. Ticari üniteler, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır. Konutlar ise, gerçeğe uygun değerinden stoklara transfer edilmiştir. 25 Eylül 2024 tarihinde onaylanan tadilat projesi kapsamında, toplamda 16.662 m² konut alanı ve 2.756 m² ticari üniteler yer almaktadır.

⁽³⁾ Avrupa Konutları Çamlıvadi projesi, toplamda 919 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2020 yılında yapılan ön satışlara ait dairelerin teslimatları, 2022 yılı itibarıyla başlamıştır. 1 Ocak - 31 Aralık 2024 tarihleri arasında 64 konut satılmış ve geriye 112 bağımsız bölüm kalmıştır. Bu dönemde 1.251.786.854 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. Projenin %60'ı Avrupakent'e aittir.

⁽⁴⁾ Feza Park Villa Projesi, 29.847 metrekaarelik arsa üzerinde inşa edilen 22 villa bulunan bir projedir. Projenin %40'ı Avrupakent'e aittir. 30 Aralık 2024 tarihinde takas işlemi gerçekleştirilmiştir. Takasa konu edilen arsanın çıkışı yapılmış ve villaların değeri, takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 1 villa satışı gerçekleştirilmiş olup satışa hazır 8 villa bulunmaktadır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler ^(*)	31 Aralık 2024
Binalar	92.299.732	-	-	-	92.299.732
Tesis, makine ve cihazlar	-	-	(255.540.005)	255.540.005	-
Motorlu taşıtlar	795.737	-	(795.737)	-	-
Demirbaşlar	19.232.092	2.446.880	(3.084.609)	-	18.594.363
Yapılmakta olan yatırımlar	255.540.005	-	-	(255.540.005)	-
Maliyet Değeri	367.867.566	2.446.880	(259.420.351)	-	110.894.095
Binalar	(11.156.136)	(3.609.446)	-	-	(14.765.582)
Tesis, makine ve cihazlar	-	-	-	-	-
Taşıtlar	(649.042)	-	649.042	-	-
Demirbaşlar	(7.360.356)	(1.982.480)	953.732	-	(8.389.104)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(19.165.534)	(5.591.926)	1.602.774	-	(23.154.686)
Net Defter Değeri	348.702.032				87.739.409

^(*) 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 ^(*)	31 Aralık 2023
Binalar	1.102.284.769	9.814.273	-	(1.019.799.310)	92.299.732
Tesis, makine ve cihazlar	2.258.007	-	-	(2.258.007)	-
Motorlu taşıtlar	3.423.457	485.540	(3.113.260)	-	795.737
Demirbaşlar	171.553.579	56.979.203	(6.460.380)	(202.840.310)	19.232.092
Yapılmakta olan yatırımlar	21.092.581	415.734.051	-	(181.286.627)	255.540.005
Maliyet Değeri	1.300.612.393	483.013.067	(9.573.640)	(1.406.184.254)	367.867.566
Binalar	(128.266.492)	(11.275.165)	-	128.385.521	(11.156.136)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.069.872)	-	-	2.069.872	-
Taşıtlar	(2.006.240)	(92.496)	702.267	747.427	(649.042)
Demirbaşlar	(64.961.517)	(7.011.351)	4.244.914	60.367.598	(7.360.356)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(197.304.121)	(18.379.012)	4.947.181	191.570.418	(19.165.534)
Net Defter Değeri	1.103.308.272				348.702.032

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**Diğer dönen varlıklar**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden katma değer vergisi	472.927.556	204.162.573
Gelir tahakkukları	23.637.578	-
Diğer	259.083	53.599
	496.824.217	204.216.172

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve harçlar	26.048.167	28.718.498
Gider tahakkukları	16.841.872	3.573.789
Ödenecek SSK primleri	643.225	408.035
Diğer	4.928.821	29.030
	48.462.085	32.729.352

NOT 12 - KARŞILIKLAR**Kısa vadeli karşılıklar**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dava karşılıkları ⁽¹⁾	24.947.688	27.680.507
İzin karşılıkları	536.660	1.794.147
	25.484.348	29.474.654

⁽¹⁾ 31 Aralık 2024 itibarıyla 24.947.688 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 27.680.507 TL). 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış olan davaların 10.791.181 TL tutarı, Artas 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	27.680.508	34.602.535
Dönem içinde ayrılan karşılık	6.225.989	12.198.993
Dönem içinde ödenen	(33.787)	(1.202.539)
Parasal kayıp/kazanç	(8.925.022)	(17.918.481)
31 Aralık	24.947.688	27.680.508

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar	472.519.061	293.811.415

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

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

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

Şirket tarafından verilen

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİK")	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	115.414.883	158.924.063
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
	115.414.883	158.924.063

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR**Sermaye**

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

	Hissedarlar (%)	31 Aralık 2024	Hissedarlar (%)	31 Aralık 2023
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	49,48	197.900.472	46,57	186.276.472
Süleyman Çetinsaya	27,94	111.770.357	27,94	111.770.357
Diğer	22,58	90.329.171	25,49	101.953.171
Nominal sermaye	100	400.000.000	100	400.000.000
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı		4.378.862.541		4.378.862.541
Toplam Sermaye		4.778.862.541		4.778.862.541

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 Kârları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	5.575.264.870	4.378.862.541	1.196.402.329
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	4.791.808.364	5.075.202.573	(283.394.209)
Yasal Yedekler	1.283.880.043	1.126.083.953	157.796.090

Kârdan 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 kârın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş

sermayenin %5'ini aşan dağıtılan kârın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun

dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 1.126.083.953 TL'dir (31 Aralık 2023: 491.246.383 TL).

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vadistanbul AVM Hizmetleri A.Ş.	(4.039.512.977)	(4.039.512.977)
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	(212.609.851)	(212.609.851)
Toplam	(4.252.122.828)	(4.252.122.828)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Paylara İlişkin Primler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hisse Senedi İhraç Primleri	5.075.202.573	5.075.202.573
Toplam	5.075.202.573	5.075.202.573

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	1.344.792.058	1.921.131.512
31 Aralık 2024	1.344.792.058	1.921.131.512

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. 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü nedeniyle 576.339.454 TL ertelenmiş vergi yükümlülüğü oluşmuştur ve tutar net bir şekilde ifade edilmiştir.

Geri Alınan Paylar

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Mart 2024 tarihinde aldığı karara istinaden pay alım programı başlatılmıştır. Mevcut program kapsamında 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket sermayesinin %0,6497'sine denk gelen 2.598.872 adet payını 118.997.920 TL bedel ile geri alınmıştır. 4 Aralık 2024 tarihi itibarıyla geri alım işlemleri sona ermiştir.

Ayrıca 4.271.519 adet pay 197.321.150 TL maliyet ile likidite sağlayıcı işlemleri kapsamında geri alınmıştır. Likidite sağlayıcılık kapsamında 4 Eylül 2024 tarihinde yapılan işlem sonrası herhangi bir işlem yapılmamış olup likidite sağlayıcılık sözleşmesi ve işlemleri sona ermiştir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Takasa konu edilen varlıkların gerçeğe uygun değer kazancı ^(*)	4.086.717.760	-
Kira gelirleri	1.710.107.416	1.362.569.126
Konut ve ofis satış gelirleri	1.491.421.488	2.651.052.366
Ortak alan gelirleri	147.007.217	332.116.342
Otel gelirleri	-	92.497.349
Diğer	17.724.295	12.812.498
Satış gelirleri	7.452.978.176	4.451.047.681
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(535.227.254)	(1.089.517.758)
Takasa konu edilen arsaların elden çıkarma maliyeti ^(*)	(344.997.822)	-
Ortak alan giderleri	(383.712.310)	(582.602.856)
Otel hizmet maliyetleri	-	(80.984.990)
Diğer	-	(90.017.392)
Satışların maliyeti	(1.263.937.386)	(1.762.138.006)
Brüt kâr	6.189.040.790	2.688.909.675

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

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in alışveriş merkezleri, Forum Trabzon AVM, ArmoniPark Outlet AVM ve ArenaPark AVM'dir. Forum Trabzon AVM Eylül 2008 tarihinde faaliyete geçmiş ve Mart 2022 tarihinde ise Avrupakent bünyesine katılmıştır. Armonipark Outlet Avm, Nisan 2008 tarihinde "Outlet Center" olarak hizmete açılmış ve Eylül 2014 tarihinde şirket bünyesine katılmıştır. ArenaPark AVM ise Ağustos 2011 tarihinde açılmış ve Kasım 2013 tarihinde şirket bünyesine katılmıştır. İlgili AVM'lerin işletmesi ilişkili şirketlerden Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

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.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

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

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Çalışan ücret ve giderleri	39.158.013	38.353.536
Vergi resim ve harç giderleri	18.701.937	39.094.923
Taşınmaz giderleri	16.984.308	28.069.989
Danışmanlık giderleri	14.411.351	37.832.807
Sigorta giderleri	10.367.334	7.679.038
Dava giderleri	9.861.443	4.133.436
Amortisman ve itfa payı giderleri	5.623.111	18.252.874
Bakım onarım giderleri	573.895	2.102.719
Diğer	6.248.487	9.281.932
	121.929.879	184.801.254
Pazarlama giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Reklam giderleri	34.386.372	67.596.944
Çalışan ücret ve giderleri	4.069.612	208.177
Diğer	439.614	2.182.184
	38.895.598	69.987.305

NOT 17 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satılan konut ve ofis maliyetleri	535.227.254	1.089.517.758
Ortak alan giderleri	383.712.310	582.602.856
Takasa konu edilen arsaların elden çıkarma maliyeti	344.997.822	-
Çalışan ücret ve giderleri	43.227.625	38.561.713
Reklam giderleri	34.386.372	67.596.944
Vergi resim ve harç giderleri	18.701.937	39.094.923
Taşınmaz giderleri	16.984.308	28.069.989
Danışmanlık giderleri	14.411.351	37.832.807
Sigorta giderleri	10.367.334	7.679.038
Dava giderleri	9.861.443	4.133.436
Amortisman ve itfa payı giderleri	5.733.405	18.448.117
Otel hizmet maliyetleri	-	80.984.990
Diğer	7.151.702	22.403.994
	1.424.762.863	2.016.926.565

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLERİ**Diğer faaliyet gelirleri**

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalış, net (Not 8)	4.818.250.396	1.573.825.910
Maddi duran varlık satış gelirleri	78.903.681	2.468.472
Diğer	61.445.243	27.178.078
	4.958.599.320	1.603.472.460

NOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ**Finansman gelirleri**

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Vadeli mevduat faiz gelirleri	400.391.420	137.808.473
Fon kârı	91.654.482	-
	492.045.902	137.808.473

NOT 20 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLERİ/GİDERLER**Yatırım faaliyetlerinden gelirler**

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
İştirak (Baymer) satış kârı	-	46.201.842
	-	46.201.842

Yatırım faaliyetlerinden giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Bağlı ortaklık (Mersay) satış zararı	-	(960.003.604)
Diğer	(603.705)	-
	(603.705)	(960.003.604)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 21 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/(KAYIPLAR)

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

PARASAL OLMAYAN KALEMLER

Finansal Durum Tablosu

Stoklar	(149.115.193)
Peşin ödenmiş giderler	(17.710.372)
Maddi duran varlıklar	(324.202.990)
Maddi olmayan duran varlıklar	(127.411)
Ertelenmiş gelirler	(138.881.980)
Ödenmiş sermaye	(1.008.284.849)
Hisse senetleri ihraç primleri	(1.560.002.573)
Yasal yedekler	(274.392.615)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	(516.284.510)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	2.447.926.390
Geçmiş yıllar kârları/zararları	(6.638.180.156)

Kâr veya Zarar Tablosu

Hasılat	(589.168.491)
Satışların maliyeti	98.977.772
Genel Yönetim Giderleri	10.129.738
Pazarlama Giderleri	5.631.366
Esas Faaliyetlerden Gelirler	7.538.444.654
Esas Faaliyetlerden Giderler	1.579.279
Finansman Gelirleri	(83.919.668)
Finansal Giderler	176.114
Yatırım faaliyetlerinden giderler	97.564

NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)

(1.197.307.931)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - 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.

2024 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

Dönem vergi geliri/(gideri):

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kurumlar vergisi gideri	-	(502.282.825)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(2.880.283.267)	2.187.581.385
Vergi gideri	(2.880.283.267)	1.685.298.560

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.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kâr dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: %0).

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	7.374.732.828	-
Vergi varlığı/(yükümlülüğü) - net	7.374.732.828	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenen gelir vergisi varlığı/yükümlülüğü	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	18.293.319.864	-	(5.487.995.959)	-
Stoklar	4.449.537.163	-	(1.334.861.149)	-
Maddi duran varlıklar	1.874.457.959	-	(562.337.388)	-
Dava karşılıkları	(24.947.688)	-	7.484.306	-
Ertelenmiş gelirler	(9.924.540)	-	2.977.362	-
Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü) - net			(7.374.732.828)	-
			31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak			-	(3.225.043.916)
Geçmiş yıllar kârları ile ilişkilendirilen			(3.918.110.107)	-
Kâr veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen			(2.880.283.267)	3.225.043.916
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen			(576.339.454)	-
31 Aralık			(7.374.732.828)	-

NOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	399.427.467	345.833.333
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem kârı	7.380.600.157	4.708.456.661
Hisse başına kazanç (Tam 1 TL)	18,48	13,61

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflara ticari alacaklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. ^(*)	112.704.435	154.081.729
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. ^(*)	47.591.005	64.989.745
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. ^(*)	47.591.005	64.989.745
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. ^(*)	37.590.552	51.365.625
Diğer	1.726.430	8.283.841
	247.203.427	343.710.685

^(*) Haziran 2022 tarihi itibarıyla Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti., Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti., Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş., Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Avrupakent şirketleri Çamlıvadi Projesi amacıyla bir araya gelmiştir. Bütün ortakların hissesinin olduğu arazinin üzerinde Çamlıvadi Projesi yapılmıştır.

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Aksoylar Adi Ortaklığı ^(*)	244.990.913	333.606.811
Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. ^(**)	22.515.149	5.703.504
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	1.400.579	54.137.806
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.	1.522.049	2.683.858
Diğer	361.447	1.004.133
	270.790.137	397.136.112

^(*) Aksoylar Adi Ortaklığı ve Artaş Invest Adi Ortaklığı finansal tablolara oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak eklenmiştir. Kalan tutarlar alacak ve borçlarda kalmaya devam etmektedir.

^(**) Alışveriş merkezlerinin yönetim işlemlerini yapan şirkettir.

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. ^(**)	292.008.327	-
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. ^(*)	110.485.948	116.306.784
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	7.302.843	23.084.761
Artaş Holding A.Ş.	-	164.775.458
Diğer	4.935.067	945.663
	414.732.185	305.112.666

^(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunan Swissotel Resort Bodrum Beach, Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul ve Mövenpick Living Çamlıvadi'nin işletmesini yapan şirkettir.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan yapılan alımları	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Artaş İnşaat San.ve Tic.A.Ş. ^(*)	3.625.292.924	49.796.552
Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. ^(**)	493.852.077	118.999.259
Esentepe Adi Ortaklığı ^(***)	405.925.848	39.568
Doruk Ticari Yatırımlar ve İnş. A.Ş. ^(****)	64.494.852	23.406.846
Diğer	265.254	3.084.133
	4.589.830.955	195.326.358

^(*) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Avrupakent'in bağlı olduğu şirkettir.

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

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

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

Üst yönetime sağlanan faydalar

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	8.395.632	2.526.353
	8.395.632	2.526.353

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, alacakların kısa vadeli olması nedeniyle gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)**Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %1 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kâr (1.164.965.000) TL az, 1.252.960.000 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2023: (819.752.792) TL az, 881.638.931 TL fazla).

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kâr etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%28	%1	655.000.000	(610.000.000)
Arenapark Avm	%28	%1	225.000.000	(209.000.000)
Armonipark Avm	%28	%1	211.000.000	(196.000.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%28	%1	105.160.000	(97.365.000)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	%28	%1	56.800.000	(52.600.000)

31 Aralık 2024	Kapitalizasyon oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kâr etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%8	%1	768.000.000	(598.000.000)
Arenapark Avm	%8	%1	264.000.000	(205.000.000)
Armonipark Avm	%8	%1	248.000.000	(192.000.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%10	%1	76.195.000	(62.340.000)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	%10	%1	40.500.000	(33.100.000)

31 Aralık 2024	Yıllık kira artış oranı (%)	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kâr etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	53-15	%1	692.000.000	(652.000.000)
Arenapark Avm	64-15	%1	333.000.000	(237.000.000)
Armonipark Avm	64-15	%1	322.000.000	(232.000.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	50-15	%1	112.930.000	(105.660.000)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	35-15	%1	64.300.000	(60.000.000)

31 Aralık 2023	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kâr etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%25	%1	425.917.376	(395.597.834)
Arenapark Avm	%25	%1	184.516.070	(171.521.980)
Armonipark Avm	%25	%1	157.372.861	(147.266.347)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%25	%1	113.832.624	(105.366.631)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2023	Kapitalizasyon oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kâr etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%8	%1	475.006.158	(369.609.655)
Arenapark Avm	%8	%1	205.450.992	(159.827.300)
Armonipark Avm	%8	%1	176.142.101	(137.159.833)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%10	%1	76.844.017	(62.872.378)

31 Aralık 2023	Yıllık kira artış oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kâr etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%60-10	%1	717.562.494	(672.805.075)
Arenapark Avm	%55-10	%1	321.098.388	(301.607.253)
Armonipark Avm	%55-10	%1	282.982.392	(265.656.939)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%75-10	%1	120.966.844	(113.141.980)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite riski

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla Şirket'in yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	287.417.821	287.417.821	-	287.417.821	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	48.462.085	48.462.085	-	48.462.085	-	-
	335.879.906	335.879.906	-	335.879.906	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	11.106.388	11.106.388	-	11.106.388	-	-
	11.106.388	11.106.388	-	11.106.388	-	-
Yükümlülükler, toplamı	346.986.294	346.986.294	-	346.986.294	-	-
31 Aralık 2023	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	525.632.044	525.632.044	-	525.632.044	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	32.729.352	32.729.352	-	32.729.352	-	-
	558.361.396	558.361.396	-	558.361.396	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	8.066.215	8.066.215	-	8.066.215	-	-
	8.066.215	8.066.215	-	8.066.215	-	-
Yükümlülükler, toplamı	566.427.611	566.427.611	-	566.427.611	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları

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

- Banka teminatları
- Alacak senetleri

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

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

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	247.203.427	430.300.505	34.271.694	1.056.542.928
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	219.673.561	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	247.203.427	430.300.505	34.271.694	1.056.542.928
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	60.969.525	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(60.969.525)	-	-
- 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	-	-	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kredi riski açıklamaları (Devamı)**

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	343.710.685	146.318.183	22.095.947	2.457.554.609
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	293.811.415	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	343.710.685	146.318.183	22.095.947	2.457.554.609
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	82.358.419	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(82.358.419)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

Döviz kuru riski

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

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

Yabancı para pozisyonu

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

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar	51.313.067	33.263.278
Net bilanço pozisyonu	51.313.067	33.263.278

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yabancı para pozisyonu (Devamı)

Aşağıdaki tablolar 31 Aralık 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:

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.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Yabancı para pozisyonu (Devamı)**

	31 Aralık 2023	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	33.263.278	28.154	1.098.783	
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen varlıklar	33.263.278	28.154	1.098.783	
5. Ticari alacaklar	-	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-	-
9. Tüm varlıklar	33.263.278	28.154	1.098.783	
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)	33.263.278	28.154	1.098.783	
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	33.263.278	28.154	1.098.783	
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yabancı para pozisyonu (Devamı)

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kâr/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	51.966	(51.966)	51.966	(51.966)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	51.966	(51.966)	51.966	(51.966)
	Kâr/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	3.234.619	(3.234.619)	3.234.619	(3.234.619)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	3.234.619	(3.234.619)	3.234.619	(3.234.619)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	91.709	(91.709)	91.709	(91.709)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	91.709	(91.709)	91.709	(91.709)

Sermaye yönetimi

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

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Sermaye yönetimi (Devamı)**

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam finansal borçlar	-	-
Hazır değerler	(1.056.824.239)	(5.393.887.814)
Net borç	(1.056.824.239)	(5.393.887.814)
Özkaynaklar	31.136.700.795	29.607.798.385
Yatırılan sermaye	30.079.876.556	24.213.910.571

Net borç/yatırılan sermaye oranı	-	-
---	---	---

NOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31 Ocak 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Mövenpick Living Çamlıvadi'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2025 döneminde işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile mevcut 2 Ağustos 2023 tarihinde taraflarca imzalanan kira sözleşmesinin tadil edilerek, Garanti Edilen Aylık Asgari Kira bedelinin 3.500.000 TL (8 Ocak 2025 tarihli Değerleme Raporunda yıllık kira değeri için minimum 42.000.000 TL değer takdir edilmiştir.) sabit bir tutar veya Ciro Kirasının (Aylık dönemde Mecur'un işletilmesi sonucu elde edilen hasılatattan operasyon/işletme giderleri düşüldükten sonra kalan Net Satış Hasılatı ile %90'ın çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o olacak şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.

31 Ocak 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul'un 1 Ocak - 31 Aralık 2025 döneminde işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile mevcut 2 Ağustos 2023 tarihinde taraflarca imzalanan Kira Sözleşmesinin tadil edilerek, Garanti Edilen Aylık Asgari Kira bedelinin 4.800.000 TL (8 Ocak 2025 tarihli Değerleme Raporunda yıllık kira değeri için minimum 56.500.000 TL değer takdir edilmiştir.) sabit bir tutar veya Ciro Kirasının (Aylık dönemde Mecur'un işletilmesi sonucu elde edilen hasılatattan operasyon/işletme giderleri düşüldükten sonra kalan Net Satış Hasılatı ile %90'ının çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o olacak şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.

31 Ocak 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Swissôtel Resort Bodrum Beach'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 döneminde işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile mevcut 01.02.2024 tarihinde taraflarca imzalanan Kira Sözleşmesinin tadil edilerek, Garanti Edilen Aylık Asgari Kira bedelinin 3.700.000 TL (8 Ocak 2025 tarihli Değerleme Raporunda yıllık kira değeri için 43.800.000 TL değer takdir edilmiştir.) sabit bir tutar veya Ciro Kirasının (Aylık dönemde Mecur'un işletilmesi sonucu elde edilen hasılatattan operasyon/işletme giderleri düşüldükten sonra kalan Net Satış Hasılatı ile %80'inin çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o olacak şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.

7 Şubat 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 7 Şubat 2025 tarihli Değerleme Raporu ile KDV hariç toplam piyasa değeri 1.090.230.000TL olarak takdir edilen İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3282 ada 8 nolu parsel üzerinde kayıtlı bulunan Avrupa Konutları Yenimahalle projesindeki 26 adet dükkanın 980.000.000TL+KDV bedel üzerinden satın alınmasına ve bedelin peşin olarak ödenmesine karar verilmiştir.

NOT 28 - BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2022 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2022 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	8.467.272	6.136.098
Toplam	8.467.272	6.136.098

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 29 - 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	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.056.824.239	5.393.887.814
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	37.048.847.795	23.777.580.788
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		1.318.116.911	1.114.882.964
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	39.423.788.945	30.286.351.566
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	31.136.700.795	29.607.798.385
Diğer kaynaklar		8.287.088.150	678.553.181
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	39.423.788.945	30.286.351.566
Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.056.824.239	2.457.583.167
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.056.824.239	2.457.583.167
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	107.675.336	158.924.063
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)	532.635.177	2.605.041.310

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 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)	%96,66	%86,62	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b) İştirakler(A+C-A1)/D)	%0,00	%17,81	<%50
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	%0,35	%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)	%1,35	%8,60	<%10

İLETİŞİM BİLGİLERİ

Adres: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa
Residence-Office No:8/2/7
Bakırköy/İstanbul

Telefon: 0 850 833 6426

E-posta: info@avrupakentgyo.com

yatirimciiliskileri@avrupakentgyo.com

www.avrupakentgyo.com

0850 833 6426