

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HEŞAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Görüş

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2023 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, 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 finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere 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.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardının Uygulanması	
<p>Şirket, ilişikteki 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulayarak hazırlamıştır.</p> <p>TMS 29’a göre 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücüne göre yeniden düzenlenmelidir.</p> <p>TMS 29’un uygulanması, Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarında yer alan birçok kaleme önemli değişikliklere neden olmaktadır.</p> <p>TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir.</p> <p>Bununla birlikte, söz konusu uygulamanın denetimini gerçekleştirmek için harcanan ilave denetim eforu da göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29’un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Şirket’in TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin muhasebe politikaları ve ilgili açıklamalar Not 2.1’de yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardının uygulanmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">- TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin sürecin ve Şirket yönetimi tarafından tasarlanan kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi,- Şirket yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemlerin ayrımının TMS 29’a uygun olarak yapıldığının kontrol edilmesi,- Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, tarihi maliyet ve satın alım tarihlerinin, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak doğru bir şekilde hesaplamaya dahil edildiğinin örneklem yoluyla test edilmesi,- Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden elde edilen atsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi,- Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi,- TMS 29’un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS’lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları (Not 9)</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 15.500.808.254 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; alışveriş merkezi, otel, ofis, arsa ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme ekperi 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.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.</p> <p>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.</p> <p>Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.</p> <p>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.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 meslekî 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, sahtekârlık, 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 hâlinde, 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 dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil 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 iletmiş 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 aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



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 2023 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.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2024

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3-4
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....	5
NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	7-66

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		5.094.490.110	4.049.209.725
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.702.177.642	69.361.752
Finansal Yatırımlar	6	2.033.750.958	-
Ticari Alacaklar		339.405.068	677.214.912
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8,26	238.061.788	589.260.252
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	101.343.280	87.954.660
Diğer Alacaklar		15.304.152	30.272.906
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13	15.304.152	30.272.906
Stoklar	10	829.999.174	3.019.967.214
Peşin Ödenmiş Giderler	7	32.408.380	87.407.380
Diğer Dönen Varlıklar	12	141.444.736	164.985.561
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		15.882.521.446	16.006.530.613
Diğer Alacaklar		569.242	463.579
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13	569.242	463.579
Stoklar	10	138.082.392	36.509.014
Finansal Yatırım	6	-	206.552.484
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	-	2.594.530.491
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	15.500.808.254	12.396.187.974
Maddi Duran Varlıklar	11	241.518.908	764.176.244
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.889	2.182.367
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.889	2.182.367
Peşin Ödenmiş Giderler	7	1.539.761	405.778
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24	-	5.522.682
TOPLAM VARLIKLAR		20.977.011.556	20.055.740.338

1 Ocak -- 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 11 Mart 2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		464.041.215	1.291.366.865
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	-	74.337.193
Ticari Borçlar		363.742.032	829.150.619
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8,26	275.065.446	413.506.336
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	88.676.586	415.644.283
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		749.512	3.752.171
Diğer Borçlar		322.601	1.171.895
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13	322.601	1.171.895
Ertelenmiş Gelirler	7	56.143.173	209.431.656
Kısa Vadeli Karşılıklar		20.414.812	26.295.716
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	1.242.667	2.329.218
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	19.172.145	23.966.498
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	75.612.613
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	22.669.085	71.615.002
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.940.051	2.270.839.526
Diğer Borçlar		5.586.843	10.088.728
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13	5.586.843	10.088.728
Ertelenmiş Gelirler	7	353.208	12.949.607
Uzun Vadeli Karşılıklar		-	8.540.208
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		-	8.540.208
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	-	2.239.260.983
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		20.507.030.290	16.034.653.910
Ödenmiş Sermaye	17	400.000.000	335.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	17	2.909.948.197	2.905.850.371
Paylara İlişkin Primleri	17	3.515.200.000	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		(2.941.661.133)	(17.695.440)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıpları)/Kazançları	17	3.455.234	(17.695.440)
- Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi	17	(2.945.116.367)	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları		1.330.619.102	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	340.248.347	221.450.752
Yasal yedekler	17	340.248.347	221.450.752
Geçmiş Yıllar Karları		11.691.492.283	2.486.885.638
Dönem Net Karı		3.261.183.494	10.103.162.589
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	17	-	458.880.037
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		20.507.030.290	16.493.533.947
TOPLAM KAYNAKLAR		20.977.011.556	20.055.740.338

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022
Hasılat	18	3.082.896.216	5.893.908.897
Satışların Maliyeti (-)	18	(1.220.496.607)	(3.912.652.070)
BRÜT KAR		1.862.399.609	1.981.256.827
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(127.997.525)	(92.948.716)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(48.474.789)	(14.321.393)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	1.110.601.264	5.554.148.013
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(202.990.605)	(1.253.502.364)
ESAS FAALİYET KARI		2.593.537.954	6.174.632.367
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	32.000.440	1.996.328.762
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	23	(664.920.192)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	14	203.547.058	2.760.383.610
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		2.164.165.260	10.931.344.739
Finansman Gelirleri	22	95.449.263	17.625.542
Finansman Giderleri (-)	22	(5.376.762)	(141.805.602)
Parasal (kayıp)/kazanç		(160.330.137)	314.480.407
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		2.093.907.624	11.121.645.086
Dönem Vergi Gideri	24	(347.892.436)	(302.144.862)
Ertelenmiş Vergi Geliri /(Gideri)	24	1.515.168.306	(716.337.635)
DÖNEM NET KARI		3.261.183.494	10.103.162.589
Dönem Net Karının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		3.261.183.494	10.103.162.589
Dönem Net Karı		3.261.183.494	10.103.162.589
Sürdürülen Faaliyetlerden Tam 1 TL Pay Başına Kazanç	25	9,43	30,16

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022
DİĞER KAPSAMLI GELİR		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	1.309.468.428	17.695.440
Tanımlanmış Fayda Planları		
Yeniden Ölçüm (Kazançları) / Kayıpları	(21.150.674)	17.695.440
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	1.330.619.102	-
DİĞER KAPSAMLI GİDER	1.309.468.428	17.695.440
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	4.570.651.922	10.120.858.029
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Ana Ortaklık Payları	4.570.651.922	10.120.858.029

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltilme farkları	Paylara ilişkin primleri	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren İşlemlerin Etkisi	Maddi duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Dönem Net Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2022	335.000.000	2.905.850.371	-	-	-	-	115.022.883	36.066.342	2.557.247.165	5.949.186.761	-	5.949.186.761
Transferler	-	-	-	-	-	-	106.427.869	2.450.819.296	(2.557.247.165)	-	-	-
Sermaye arttırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	(17.695.440)	-	-	-	-	-	(17.695.440)	-	(17.695.440)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	10.103.162.589	10.103.162.589	458.880.037	10.562.042.626
31 Aralık 2022	335.000.000	2.905.850.371	-	(17.695.440)	-	-	221.450.752	2.486.885.638	10.103.162.589	16.034.653.910	458.880.037	16.493.533.947
1 Ocak 2023	335.000.000	2.905.850.371	-	(17.695.440)	-	-	221.450.752	2.486.885.638	10.103.162.589	16.034.653.910	458.880.037	16.493.533.947
Transferler	-	-	-	-	-	-	118.797.595	9.984.364.994	(10.103.162.589)	-	-	-
Sermaye arttırımı	65.000.000	4.097.826	-	-	-	-	-	-	-	69.097.826	-	69.097.826
Ortaklara dağıtım	-	-	-	-	(2.945.116.367)	-	-	-	-	(2.945.116.367)	-	(2.945.116.367)
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(779.758.349)	-	(779.758.349)	-	(779.758.349)
Bağlı ortaklık çıkışı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(458.880.037)	(458.880.037)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	3.515.200.000	21.150.674	-	1.330.619.102	-	-	-	4.866.969.776	-	4.866.969.776
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	3.261.183.494	3.261.183.494	-	3.261.183.494
31 Aralık 2023	400.000.000	2.909.948.197	3.515.200.000	3.455.234	(2.945.116.367)	1.330.619.102	340.248.347	11.691.492.283	3.261.183.494	20.507.030.290	-	20.507.030.290

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
		(1.901.096.308)	(983.684.882)
Dönem Net Karı		3.261.183.494	10.103.162.589
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(3.218.766.605)	(8.648.330.416)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		12.777.583	15.240.728
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	8	41.977.894	24.315.101
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(4.603.306)	(8.336.058)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeleri		(90.072.501)	124.180.060
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	14	(203.547.058)	(2.760.383.610)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	9	(1.090.067.393)	(5.500.935.780)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar/(kayıplar)	21	20.184.142	5.106.285
İştiraklerin elden çıkarılmasından kaynaklanan (kazançlar)/kayıplar	23	-	(432.363.751)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler		46.966.952	-
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler	23	664.920.192	-
İşletme birleşmelerinde pazarlıklı satın sonucunda oluşan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	23	-	(1.156.254.384)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	24	(2.777.633.247)	1.355.581.400
Parasal (Kayıp) / Kazanç		160.330.137	(314.480.407)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.943.513.197)	(2.438.517.055)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(2.286.078.511)	252.327.553
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	8	(502.597.889)	(148.812.752)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		14.863.091	(23.345.785)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	1.252.689.683	378.968
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)	7	53.865.017	378.129.558
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	8	(465.408.587)	(249.424.740)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(5.351.179)	3.723.560
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(165.884.882)	(2.559.110.544)
Ödenen vergi		(347.892.436)	(302.144.862)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		508.911.708	210.102.999
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(629.212)	(341.010)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
		(188.683.234)	870.758.447
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(335.945.056)	(346.814.408)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		6.735.294	8.506.711
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(37.781.469)	1.523.956.303
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	9	7.523.210	9.041.090
Bağlı ortaklıkların kontrolünün kaybı sonucunu doğuracak satışlara ilişkin nakit girişleri		-	(1.845.663.592)
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		170.784.787	-
İştiraklerdeki payların satışı sebebiyle oluşan nakit girişleri	23	-	1.521.732.343
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
		3.530.935.308	(246.260.284)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	-	123.844.200
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(74.337.193)	(245.924.424)
Alınan faiz	22	95.449.263	17.625.542
Ödenen faiz		(5.376.762)	(141.805.602)
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.515.200.000	-
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		191.660.124	404.936.161
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış		4	1.632.815.890
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		4	69.361.752
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		4	1.702.177.642

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 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 2011 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. 12 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. Avrupakent, Artaş Grubu’nun kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren bir şirkettir.

Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 15’tir (31 Aralık 2022:338) ve nihai ana ortağı Süleyman Çetinsaya’dır (Not 17).

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

Şirketlerin esas faaliyet alanları ve iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	31 Aralık 2023 İştirak oranı %	31 Aralık 2022 İştirak oranı %
Artaş Invest Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	72	72
Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	60	60
Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	-	64,32
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	-	28,34
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	-	13,91

31 Aralık 2023 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 Çamlıvadi Konutlarıdır.

Artaş Invest Adi Ortaklığı

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket’in finansal tabloları, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nda (“UFRS”) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir. Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, Yönetim Kurulu tarafından 11 Mart 2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel kurulun finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ye uygunluk beyanı

Şirket’in finansal tabloları, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nda (“UFRS”) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan “TFRS taksonomisi” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi”ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tablolar karşılaştırma amacıyla raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarını da 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu (“TÜİK”) tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden (“TÜFE”) elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,00000	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	1,64773	%156
31 Aralık 2021	686,95	2,70672	%74

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

İş ortaklıkları

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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in iş ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	31 Aralık 2023 İştirak oranı %	31 Aralık 2022 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 Muhasebe Politikalarında Tahminler

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.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TMS 12 ‘de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları;** Geçici istisna, Aralık 2023 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, şirketlere Asgari Vergi Uygulama Kılavuzu uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesi konusunda geçici bir kolaylık sağlar. Ayrıca değişiklikler, etkilenen şirketler için açıklama gereksinimlerini de içerir.
- **TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

b. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

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

2.5 TFRS’ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 31 Aralık 2023 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 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
- İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - 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.
 - İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (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 edilmiştir.

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirilmelerinden 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 konsolidasyona dahil edilmektedir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Şirket, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla MRT Investment Holding B.V.'den, MultiTrabzon Emlak Geliştirme ve A.Ş. (Forum Trabzon) şirketinin satın alımını gerçekleştirmiştir. Söz konusu birleşme işlemini Forum Trabzon'nun finansal tablolarında satın alma tarihinde yer alan tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin makul değerlerini esas alarak muhasebelemiştir. Şirket'in satın alım maliyeti ile Forum Trabzon'un tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide kar veya zarar tablosunda 1.112.274.085 negatif şerefiye olarak yatırım faaliyetlerden gelirlerde muhasebelemiştir (Not 23).

Forum Trabzon

Nakit ve nakit benzerleri	230.373.520
Ticari alacaklar	30.037.856
Dönen varlıklar	60.722.034
Peşin ödenmiş giderler	2.794.507
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	455.757.710
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.975.638.794
Ticari borçlar	(75.401.843)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(126.857.142)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Not 24)	(595.127.759)
Net varlıkların değeri	2.957.937.677
Satın alma bedeli (-)	1.845.663.592
Negatif Şerefiye	1.112.274.085

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ise Mermer Yüksel ve Özkök şirketlerinden, Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş. şirketinin %10 ve %29,52 hisse satın alımını gerçekleştirmiştir. Buna göre, aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde edinen işletme, daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak payını, işlem tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçmüş ve sonuç olarak ortaya çıkan bir kazanç veya kayıp varsa bunu da kar veya zararda muhasebelemiştir. İlave pay alımı için oluşan satın alma bedeli, alınan paylara karşılık olarak konsolide finansal tablolardan çıkarılan diğer iştiraklerin paylarının işlem tarihindeki gerçeğe uygun değeri esas alınarak muhasebelemiştir. Bu iki işlemin neticesinde oluşan değer artışı 403.344.246 TL'dir (Not 23). Şirket'in konsolide edilmesi ile Mersay'ın tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide kar veya zarar tablosunda 43.980.299 TL olarak yatırım faaliyetlerden gelirlerde muhasebelemiştir (Not 23).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.

Nakit ve nakit benzerleri	86.787
Dönen varlıklar	114.494
Maddi duran varlıklar	1.618.231.270
Ticari borçlar	(1.788.547)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Not 24)	(323.646.254)
Kontrol gücü olmayan paylar	(458.880.037)
Net varlıkların değeri	834.117.713
Satın alım bedeli olarak belirlenmiş hisse değerleri (-)	790.137.414
Negatif Şerefiye	43.980.299

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.

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 kar 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 kar veya zarara yansıtılır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 muhasebeleştirilmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi 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 kar veya zararda muhasebeleştirilir ve “finansman gelirleri - faiz gelirleri” kaleminde gösterilir (Not 22).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Gerçeğe uygun değer değişimi kar 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 kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar 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, kar 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 kar 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 kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar 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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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 kar 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, kar 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 kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara 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 tedarikçilere 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.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar (“özellikli varlıklar”) söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

Şirket’in iş ortaklıkları olan Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı ve Artış Invest Adi Ortaklığı tüzel kişilikleri olmaması sebebiyle kurumlar vergisi mükellefiyetleri yoktur.

Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Ödenmiş sermaye

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

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 yapılabildiği 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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin 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 değerin 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 tabii 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 kar 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.

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 tabii 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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 kar veya zarar ile ilişkilendirilmektedir (Not 21).

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 karı 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 gerçekleştiğinde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin “bakım ve onarım” harcamaları oluştuğunda dönem gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 değerlendirmektedir. 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 inşaata 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, gayrimenkülü 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 (Not 17). 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 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 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 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 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 merkezleriyle ilgili Avrupakent Gayrimenkul 'ya kesilen ortak alan gideri faturaları yapılan anlaşmalara istinaden, alışveriş merkezi işletmecilerine ve/veya kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır.

Otelcilik gelirleri

Oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen kazançlar gelir olarak nitelendirilmektedir. Odalar tutulduğunda ve odalara verilen hizmetler sağlandığında gelir muhasebeleştirilmektedir.

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 karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip bedelsiz sermaye artışları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatlarını içermektedir (Not 4).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına 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 (Not 29).

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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 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

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, 2023 ve 2022 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.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

31 Aralık 2023	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m ² TL değeri
Forum Trabzon Avm	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	% 25	%55	% 8	-
Şişli Plaza	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	% 25	%55	% 8	330.967
Arenapark Avm	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	% 25	%59	% 8	-
Armonipark Avm	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	% 25	%55	% 8	-
Avrupa Residence & Office Ataköy	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	% 25	%55	% 8	111.473
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	% 25	%55	% 8	55.414
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	5 Ocak 2024	Maliyet yaklaşımı	% 25	%55	% 8	40.168
Ispartakule Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	% 25	%55	% 8	64.786
Eclipse Maslak	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	% 25	%55	% 8	107.296
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	% 25	%55	% 8	60.494
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	% 25	%65	% 10	77.583
Mövenpick Living Çamlıvadi	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	% 25	%65	% 10	-
Başakşehir Ticari Ünite	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	% 25	%55	% 8	60.288
Demirlife Projesi Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	% 25	%55	% 8	26.320
Yamanevler Projesi	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	% 25	%55	% 8	81.799

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2022	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m ² TL değeri
Forum Trabzon Avm	5 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%65	%8	-
Şişli Plaza	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	254.195
Arenapark Avm	5 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%65	%8	-
Armonipark Avm	5 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%65	%8	-
Avrupa Residence & Office Ataköy	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	61.852
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	41.852
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	5 Ocak 2023	Maliyet yaklaşımı	%22	%65	%8	31.818
Ispartakule Ticari Üniteler	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	48.405
Eclipse Maslak	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	61.577
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	49.326
Başakşehir Ticari Ünite	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	41.663
Küçükçekmece Ticari Üniteler	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	723

31 Aralık 2023 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 3.984.513.254 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2022: 2.034.195.000 TL değerlemelerindeki emsal m² birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 39.845.133 TL az ya da fazla olacaktı (31 Aralık 2022: 20.341.950 TL az ya da fazla olacaktı.)

- i. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kalkınma Mahallesi'nde kain 109.414 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Forum Trabzon AVM 2008 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Ocak 2024 tarihli 2023/3745 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.570.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5329 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 4.560.914.386 TL olarak belirlenmiştir.).

- ii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde kain 6.058 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Şişli Plaza, Ekim 2011 tarihinde hizmete açılmıştır. İş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3749 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.005.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5330 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.537.502.947 TL olarak belirlenmiştir.).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- iii. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde kain 65.781 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Arenapark AVM 2010 yılında hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3744 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.411.600.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5327 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.504.548.363 TL olarak belirlenmiştir.).

- iv. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi'nde kain 71.927 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Armonipark AVM 2008 yılında hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/2743 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.064.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5328 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.886.649.918 TL olarak belirlenmiştir.).

- v. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi'nde kain 4.476 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Avrupa Residence & Office Ataköy 2015 yılında hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3742 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 498.955.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5320 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 456.173.825 TL olarak belirlenmiştir.).

- vi. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde kain 1.847 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Halkalı Atakent Ticari Üniteler 2015 yılında hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3747 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 102.350.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5319 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 127.369.466 TL olarak belirlenmiştir.).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- vii. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi'nde kain 1.760 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Gaziosmanpaşa Ticari Üniteler 2005 yılında tamamlanmış olup Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu olarak hizmete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3750 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 70.695.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5326 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 92.272.834 TL olarak belirlenmiştir.).

- viii. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi'nde kain 630 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Ispartakule2 Ticari Üniteler 2007 yılında tamamlanmış olup Artış İnşaat Grubu olarak hizmete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3754 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 40.815.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5318 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 50.247.502 TL olarak belirlenmiştir.).

- ix. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde kain 466 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Eclipse Maslak 2014 yılında tamamlanmış olup kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3741 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 50.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5322 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 41.498.060 TL olarak belirlenmiştir.).

- x. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi'nde kain 445 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler 2007 yılında tamamlanmış olup konut satış işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3751 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 26.920.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5334 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 36.167.656 TL olarak belirlenmiştir.).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xi. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi'nde kain 12.495 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan TEM Radisson Residence Daire, Otel ve Ticari Üniteler 2019 yılında tamamlanmış olup yönetim işleri Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3746 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 969.400.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5325 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 34.849.472 TL olarak belirlenmiştir.).

- xii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi,'nde kain 2.830 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Mövenpick Living Çamlıvadi Otel 2022 yılında tamamlanmış olup yönetim işleri Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3748 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.400.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xiii. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde kain 400 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Başakşehir Ticari Ünitelerin kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3755 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 24.115.000 TL olarak belirlenmiştir. (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5321 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 27.459.407 TL olarak belirlenmiştir.).

- xiv. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Çakmaklı Mahallesi'nde kain 3.355 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Demirlife Projesi Ticari Ünitelerin kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3753 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 88.308.254 TL olarak belirlenmiştir.

- xv. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yamanevler Projesi'nde kain 1.058 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Yamanevler Projesi Ticari Ünitelerin kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3752 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 178.650.000 TL olarak belirlenmiştir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2023

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / (zararı)	Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman gelirleri (giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Konut ve ofis projeleri	1.836.178.782	1.081.554.160	-	1.033.773.273	1.033.773.273	-	-	1.033.773.273
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	1.182.651.680	772.871.729	1.090.067.393	1.842.754.980	1.874.755.420	-	-	1.874.755.420
Turizm gelirleri	64.065.754	7.973.720	-	6.992.545	6.992.545	-	-	6.992.545
İştirakler	-	-	-	-	-	203.547.058	-	203.547.058
Dağıtılamayan	-	-	-	(289.982.844)	(954.903.036)	-	(70.257.636)	(1.025.160.672)
Toplam	3.082.896.216	1.862.399.609	1.090.067.393	2.593.537.954	1.960.618.202	203.547.058	(70.257.636)	2.093.907.624

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

31 Aralık 2022

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / (zararı)	Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Konut ve ofis projeleri	4.797.479.885	1.274.119.749	-	1.262.485.427	1.262.485.427	-	-	1.262.485.427
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	900.233.336	566.838.091	5.500.935.780	5.586.699.643	7.115.188.574	-	-	7.115.188.574
Turizm gelirleri	196.195.676	140.298.987	-	79.271.139	79.271.139	-	-	79.271.139
İştirakler	-	-	-	-	-	2.760.383.610	-	2.760.383.610
Dağıtılamayan	-	-	-	(753.823.842)	(285.984.011)	-	190.300.350	(95.683.661)
Toplam	5.893.908.897	1.981.256.827	5.500.935.780	6.174.632.367	8.170.961.129	2.760.383.610	190.300.350	11.121.645.089

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	19.780	986.879
Banka	1.702.157.862	61.968.341
-Vadesiz mevduatlar	24.740.777	7.334.942
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.677.417.085	54.633.399
Diğer hazır değerler (*)	-	6.406.532
	1.702.177.642	69.361.752

(*) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	1.702.177.642	69.361.752
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	1.702.177.642	69.361.752

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
30 güne kadar	1.677.417.085	54.633.399
	1.677.417.085	54.633.399

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	761.042	22.403.713	657.060	12.284.783
AVRO	19.500	635.191	-	-
		23.038.904		12.284.783

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023 (%)	31 Aralık 2022 (%)
Türk Lirası	%36	%15
ABD Doları	-	%1

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	-	74.337.193
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	-	74.337.193
Toplam borçlanmalar	-	74.337.193

Şirket'in 31 Aralık 2022 yılında kısa vadeli borçlanmalarda bulunan 74.337.193 TL'lik kredinin tamamı 2023 yılı içerisinde kapatılmıştır.

31 Aralık 2023	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Tutar
Kısa vadeli banka kredileri	-	-	-
Toplam banka kredileri	-	-	-

(*) Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları, kredilerin sabit ve değişken faizlerinin ağırlıklı ortalamalarıdır.

31 Aralık 2022	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Tutar
Kısa vadeli banka kredileri	23	TL	74.337.193
Toplam banka kredileri			74.337.193

(*) Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları, kredilerin sabit ve değişken faizlerinin ağırlıklı ortalamalarıdır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Şirket’in finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	74.337.193	196.106.323
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	123.844.200
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(74.337.193)	(245.924.424)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	-	311.094
31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	-	74.337.193

NOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Menkul kıymet fon alımı	2.033.750.958	-
	2.033.750.958	-

Halka arzdan elde edilen gelire, geçici olarak elde tutmak amacıyla, alınan hisse senetleridir.

Uzun vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	-	206.552.484
	-	206.552.484

Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş. 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda %13,91 oranında bulunmakta olup 13 Ocak 2023 tarihinde hisselerin 52.242.638 TL değere tekabül eden %3,55’i Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.’nin ilave hisse alımı için devredilmiştir. Bu işlem sonrasında kalan %10,36 hissenin gerçeğe uygun değeri olan 154.309.847 TL, 24 Nisan 2023 tarihinde Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20’nci maddelerine göre kısmi bölünme yapmak suretiyle İstanbul Ticaret Sicil numarasında kayıtlı, Şirket’in ortak kontrole tabi olduğu, Artaş Holding Anonim Şirketi’ne devredilmiştir. Bu konulan değer Avrupakent’in ortaklarına verilmesine oybirliği ile karar vermiştir (Not 17).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	32.333.140	85.976.133
Gelecek aylara ait giderler	75.240	1.358.963
Diğer	-	72.284
	32.408.380	87.407.380
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek yıllara ait giderler	1.539.761	405.778
	1.539.761	405.778
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	52.754.819	209.089.997
Ertelenmiş gelirler	3.388.354	341.659
	56.143.173	209.431.656
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Ertelenmiş gelirler	353.208	581.991
Alınan avanslar (*)	-	12.367.616
	353.208	12.949.607

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş uzun vadeli satış taahhütlerinin tamamı Çamlıvadi Konut projesinden oluşmaktadır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 26)	238.061.788	589.260.252
Ticari alacaklar	144.304.424	114.457.945
Alacak senetleri	14.082.158	7.233.614
Eksi: beklenen kredi zarar karşılığı	(57.043.302)	(33.736.899)
	339.405.068	677.214.912

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı	33.736.899	9.660.943
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	41.977.894	24.315.101
Konusu kalmayan karşılıklar	(18.671.491)	(239.145)
Dönem sonu	57.043.302	33.736.899

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	275.065.446	413.506.336
Ticari borçlar	88.676.586	415.149.964
Borç senetleri	-	494.319
	363.742.032	829.150.619

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme fonu	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31.Aralık 2023
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler							
Forum Trabzon Avm	4.560.914.386	30.312.824	-	-	-	978.772.790	5.570.000.000
Arenapark Avm	2.504.548.363	-	-	-	-	(92.948.363)	2.411.600.000
ArmoniPark Avm	1.886.649.918	-	-	-	-	177.350.082	2.064.000.000
Şişli Plaza	2.537.502.947	6.299.382	(151.340.409)	-	-	(387.461.920)	2.005.000.000
Mövenpick Living Çamlıvadi Otel (*)	-	-	(3.242.130)	423.332.921	894.909.209	85.000.000	1.400.000.000
TEM Radisson Residence Daire, Otel ve Ticari Üniteler (*)	34.849.472	-	-	343.140.107	435.709.893	155.700.528	969.400.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	36.167.656	-	-	-	-	(9.247.656)	26.920.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	127.369.466	-	-	-	-	(25.019.466)	102.350.000
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	92.272.834	-	-	-	-	(21.577.834)	70.695.000
Demir Life	-	1.169.263	-	3.488.839	-	83.650.152	88.308.254
Eclipse Maslak	41.498.060	-	-	-	-	8.501.940	50.000.000
Ispartakule Ticari Üniteler	50.247.502	-	-	-	-	(9.432.502)	40.815.000
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	456.173.825	-	-	-	-	42.781.175	498.955.000
Başakşehir Ticari Ünite	27.459.407	-	-	-	-	(3.344.407)	24.115.000
Yamanevler Projesi	-	-	-	71.307.126	-	107.342.874	178.650.000
Küçükçekmece Ticari Üniteler	40.534.138	-	(40.534.138)	-	-	-	-
	12.396.187.974	37.781.469	(195.116.677)	841.268.993	1.330.619.102	1.090.067.393	15.500.808.254

(*) 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 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2022
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler					
Forum Trabzon Avm	-	2.975.638.794	-	1.585.275.592	4.560.914.386
Arenapark Avm	1.572.603.217	-	-	931.945.146	2.504.548.363
Şişli Plaza	-	321.707.289	-	2.215.795.658	2.537.502.947
Armonipark Avm	1.444.304.779	-	-	442.345.139	1.886.649.918
Eclipse Maslak	1.177.097.568	-	(1.172.249.472)	36.649.964	41.498.060
Avrupa Residence & Office Ataköy	383.081.813	-	-	73.092.012	456.173.825
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	60.819.956	-	-	66.549.510	127.369.466
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	39.761.689	-	-	52.511.145	92.272.834
Ispartakule Ticari Üniteler	18.906.426	-	-	31.341.076	50.247.502
Küçükçekmece Ticari Üniteler	23.183.041	-	(5.848.508)	23.199.605	40.534.138
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	17.729.004	-	-	17.120.468	34.849.472
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	17.079.391	-	-	19.088.265	36.167.656
Başakşehir Ticari Ünite	21.437.207	-	-	6.022.200	27.459.407
	4.776.004.091	3.297.346.083	(1.178.097.980)	5.500.935.780	12.396.187.974

NOT 10 - STOKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)		
- Çamlıvadi Konut Projesi (1)	680.689.606	1.063.281.764
- Demirlife Projesi (2)	148.423.425	250.210.444
- Esenyurt Yakuplu Arazi (5)	-	1.618.231.270
- Yamanevler Projesi 2. Etap (3)	-	83.843.776
	829.113.031	3.015.567.254
Diğer stoklar		
- Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	-	2.912.968
- Diğer stoklar	886.143	1.486.992
	829.999.174	3.019.967.214

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 10 – STOKLAR (Devamı)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)		
- Damga Yapı Projesi (4)	36.509.014	36.509.014
- Demirlife Projesi (2)	101.573.378	-
	138.082.392	36.509.014

- (1) Çamlıvadi projesi, 919 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 119.000 metrekareden oluşmaktadır. 2020 yılında yapılan ön satışlara ait dairelerin teslimleri 2022 yılı itibarıyla başlamıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 743 adet konut satılarak 176 adet bağımsız bölüm kalmıştır. 1 Ocak - 31 Aralık 2023 tarihleri arasında 2.150.806.335 olmak üzere, toplam 5.252.288.605 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. Projenin %60'ı Avrupakent'e aittir.
- (2) Demirlife projesi 2023 yılı içerisinde tamamlanacaktır. Toplam 821 adet bağımsız bölümden oluşan projenin 287 adet daire ve 19 adet iş yeri olmak üzere toplam 306 bağımsız bölümü Avrupakent'e aittir. Ön satışlar henüz başlamadığı için herhangi bir gelir elde edilmemiştir.
- (3) Yamanevler Projesi 2. Etap, 13 adet bloktan oluşmaktadır. 1 Ocak – 31 Aralık 2023 tarihleri arasında 1 adet dükkan satılarak 10.620.000 TL kesin satış geliri elde etmiştir. Geriye 3 adet dükkan ve 1 adet dubleks olmak üzere 4 adet bağımsız bölüm kalmıştır. İlgili bölümler 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kiraya vermeye karar verildiği için yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.
- (4) Damga Yapı Projesi 29.847 metrekarelik arsa üzerinde 22 adet villa projesi olup 2024 yılında bitmesi planlanmaktadır. Projenin %40'ı Avrupakent'e aittir.
- (5) Mersay Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan bu arazi 47.322 metrekarelik bir alana sahiptir. 31 Aralık 2022 Avrupakent finansal tablolarına iştirak oranı artışından kaynaklı bağlı ortaklık durumunda yer alan bu şirketin hisseleri 24 Nisan 2023 tarihi itibarıyla sermaye bölünme suretiyle devredilmiştir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	Transferler (*)	31 Aralık 2023
Binalar	763.467.342	6.797.587	-	(706.336.049)	63.928.880
Tesis, makine ve cihazlar	1.563.947	-	-	(1.563.947)	-
Motorlu taşıtlar	2.371.164	336.296	(2.156.314)	-	551.146
Demirbaşlar	118.821.886	39.465.084	(4.474.605)	(140.491.783)	13.320.582
Yapılmakta olan yatırımlar	14.609.198	287.946.799	-	(125.563.215)	176.992.782
Maliyet Değeri	900.833.537	334.545.766	(6.630.919)	(973.954.994)	254.793.390
Binalar	(88.840.271)	(7.809.434)	-	88.922.713	(7.726.992)
Tesis, makine ve cihazlar	(1.433.640)	-	-	1.433.640	-
Taşıtlar	(1.389.567)	(64.065)	486.406	517.685	(449.541)
Demirbaşlar	(44.993.815)	(4.856.220)	396.500	44.355.586	(5.097.949)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(136.657.293)	(12.729.719)	882.906	135.229.624	(13.274.482)
Net Defter Değeri	764.176.244				241.518.908

(*) 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.

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Binalar	495.617.370	267.849.972	-	763.467.342
Tesis, makine ve cihazlar	1.563.947	-	-	1.563.947
Motorlu taşıtlar	2.371.164	-	-	2.371.164
Demirbaşlar	64.814.087	64.355.238	(10.347.439)	118.821.886
Yapılmakta olan yatırımlar	-	14.609.198	-	14.609.198
Maliyet Değeri	564.366.568	346.814.408	(10.347.439)	900.833.537
Binalar	(82.098.502)	(6.741.769)	-	(88.840.271)
Tesis, makine ve cihazlar	(1.401.291)	(32.349)	-	(1.433.640)
Taşıtlar	(1.142.577)	(246.990)	-	(1.389.567)
Demirbaşlar	(38.648.687)	(8.185.856)	1.840.728	(44.993.815)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(123.291.057)	(15.206.964)	1.840.728	(136.657.293)
Net Defter Değeri	441.075.511			764.176.244

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden katma değer vergisi	141.407.612	148.328.771
Gelir tahakkukları	-	15.908.072
Diğer	37.124	748.718
	141.444.736	164.985.561

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	19.891.081	49.123.871
Gider tahakkukları	2.475.287	20.983.945
Ödenecek SSK primleri	282.614	1.453.304
Diğer	20.103	53.882
	22.669.085	71.615.002

NOT 13 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer çeşitli alacaklar	12.772.106	20.190.324
Verilen depozito ve teminatlar	2.532.046	10.082.582
	15.304.152	30.272.906

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	569.242	463.579
	569.242	463.579

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 13 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR (Devamı)

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	321.662	1.171.206
Diğer çeşitli borçlar	939	689
	322.601	1.171.895

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	5.586.843	10.088.728
	5.586.843	10.088.728

NOT 14 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemi bilanço

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	-	2.594.530.491
Toplam	-	2.594.530.491

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	203.547.058	2.249.298.124
Enlem İnşaat Denizcilik Turizm San. ve Tic. A.Ş.	-	207.451.500
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	-	169.494.149
Mersey Turizm ve Yatırım A.Ş.	-	134.139.837
Toplam	203.547.058	2.760.383.610

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı	2.594.530.491	1.521.703.399
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	203.547.058	2.760.383.610
İştirak çıkışları (*)	(2.798.077.549)	(1.687.556.518)
Dönem sonu	-	2.594.530.491

(*) 24 Nisan 2023 tarihi itibarıyla kalan son iştirak olan Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.’nin çıkış tutarından oluşmaktadır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 14 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş. 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda bulunan %28,34 hissesinin gerçeğe uygun değeri olan 2.798.077.549 TL, 24 Nisan 2023 tarihinde Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20’nci maddelerine göre kısmi bölünme yapmak suretiyle İstanbul Ticaret Sicil numarasında kayıtlı, Şirket’in ortak kontrole tabi olduğu, Artaş Holding Anonim Şirketi’ne devredilmiştir. Bu konulan değer Avrupakent’in ortaklarına verilmesine oybirliği ile karar vermiştir (Not 17).

NOT 15 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dava karşılıkları (*)	19.172.145	23.966.498
İzin karşılıkları	1.242.667	2.329.218
	20.414.812	26.295.716

(*) 31 Aralık 2023 itibarıyla 19.172.145 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 23.966.498 TL.) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 17 adet maddi ve manevi tazminat davası, 261 adet iş davası, 7 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır (31 Aralık 2022: açılmış 316 adet maddi ve manevi tazminat davası, 285 adet iş davası, 31 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.). İlgili davaların 10.365.328 TL tutarı Artaş Invest Adi Ortaklığı aleyhine açılmış davalardır. Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

Dava karşılığının hareket tablosu:

	2023	2022
1 Ocak	23.966.498	32.476.681
Dönem içinde ayrılan karşılık	6.261.852	4.706.081
Dönem içinde ödenen	(11.056.205)	(13.216.264)
31 Aralık	19.172.145	23.966.498

NOT 16 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar	203.500.426	131.699.189

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 16 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	110.074.398	5.868.296.161
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	110.074.398	5.868.296.161

NOT 17 - ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar (%)	31 Aralık 2023	Hissedarlar (%)	31 Aralık 2022
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	46,57	186.276.472	62,65	209.897.837
Süleyman Çetinsaya	27,94	111.760.357	36,73	123.070.369
Gökhan Çetinsaya	0,23	924.014	0,29	956.300
Serhan Çetinsaya	0,03	115.143	0,04	119.194
Nurcan Çetinsaya	0,23	924.014	0,29	956.300
Halka Açık	25,00	100.000.000	-	-
Nominal sermaye	%100	400.000.000	%100	335.000.000
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı		2.909.948.197		2.905.850.371
Toplam Sermaye		3.309.948.197		3.240.850.371

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar
			Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	4.249.130.597	2.909.948.197	(1.339.182.400)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	3.789.120.421	3.515.200.000	(273.920.421)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	148.859.657	340.248.347	191.388.690

Geçmiş Yıl Karları

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

Geçmiş Yıl Karları	Enflasyon Muhasebesi	Enflasyon Muhasebesi
	Öncesi Tutar	Sonrası Tutar
31 Aralık 2022 (*)	1.562.595.373	2.486.885.638
1 Ocak 2022	1.596.552.323	2.593.313.508

(*) Net dönem karı hariç

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılmaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 340.248.347 TL'dir (31 Aralık 2022: 221.450.752 TL).

Kar dağıtımı

18 Eylül 2023 tarihinde yapılan 2022 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısında, Şirket geçmiş yıllar karlarından ayrılması gereken yasal yedekleri ayrıldıktan sonra toplam 779.758.349 TL'nin 31 Aralık 2023 tarihine kadar dağıtılması hususunda yönetim kuruluna yetki verilmesine oy birliği ile karar verilmiştir. İlgili tutar ilişkili taraflardan alacaklarla mahsup edilmiş olup nakit bir kar dağıtımı gerçekleştirilmemiştir.

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	(2.798.077.549)	-
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	(147.038.818)	-
Toplam	(2.945.116.367)	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Paylara İlişkin Primler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hisse Senedi İhraç Primleri	3.515.200.000	-
Toplam	3.515.200.000	-

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları:

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 3.455.234 TL (31 Aralık 2022: (17.695.440) TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazançlarda oluşmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlık değerlendirme fonu hareket tablosunu aşağıda bulabilirsiniz:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	1.330.619.102	-
31 Aralık	1.330.619.102	-

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Konut ve ofis satış gelirleri (*)	1.836.178.782	4.797.479.885
Kira gelirleri	943.746.170	652.687.855
Ortak alan gelirleri	230.031.284	236.506.124
Otel gelirleri	64.065.754	196.195.676
Diğer	8.874.226	11.039.357
Satış gelirleri	3.082.896.216	5.893.908.897
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(754.624.622)	(3.523.360.136)
Ortak alan giderleri	(403.523.905)	(323.440.843)
Otel hizmet maliyetleri	(56.092.034)	(55.896.689)
Diğer	(6.256.046)	(9.954.402)
Satışların maliyeti	(1.220.496.607)	(3.912.652.070)
Brüt kar	1.862.399.609	1.981.256.827

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla “ertelenmiş gelirler” hesabında takip edilen Çamlıvadi Projesi’ne ait 2.781.491.807 TL tutarındaki ertelenmiş konut satışı gelirleri iskan alınması ve teslimatları ile birlikte ertelenmiş gelirler hesabından çıkarılarak hasılat olarak kaydedilmiştir.

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket’in faal alışveriş merkezleri, Forum Trabzon, Armonipark ve Arenapark’tır. Forum Trabzon AVM Eylül 2006 tarihinden itibaren faaliyete geçmiştir. Aralık 2022 tarihinde ise Avrupakent bünyesine katılmıştır. Armonipark AVM, Nisan 2008 tarihinde “outlet center” olarak hizmete açılmıştır. Arenapark AVM ise Ağustos 2011 tarihinde açılmıştır. İlgili AVM’lerin işletmesi ilişkili şirketlerden Mallssystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

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 TEM Radisson Residance’ı, 1 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla ise Mövenpick Living Çamlıvadi’yi, Artış İnşaat A.Ş. bünyesinde kurduğu Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. şirketine kiralamıştır. Devir tarihlerine kadar olan otel gelirleri hasılat olarak kaydedilmiştir.

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 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 19 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Vergi resim ve harç giderleri	27.078.027	10.819.412
Çalışan ücret ve giderleri	26.564.526	34.682.313
Danışmanlık giderleri	26.203.857	6.156.821
Taşınmaz giderleri	19.441.909	6.446.311
Amortisman ve itfa payı giderleri	12.642.353	15.206.964
Sigorta giderleri	5.318.675	2.747.933
Dava giderleri	2.862.911	1.944.067
Bakım onarım giderleri	1.456.391	1.246.443
Otel hizmet maliyetleri	981.175	5.131.159
Diğer	5.447.701	8.567.293
	127.997.525	92.948.716

Pazarlama giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Reklam giderleri	46.819.171	986.606
Komisyon giderleri	1.260.951	4.857.473
Memur ücret ve giderleri	144.188	2.831.250
Seyahat giderleri	93.110	1.760.414
Diğer	157.369	3.885.650
	48.474.789	14.321.393

NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Satılan konut ve ofis maliyetleri	754.624.622	3.523.360.136
Ortak alan giderleri	403.523.905	323.440.843
Otel hizmet maliyetleri	56.092.034	55.896.689
Reklam giderleri	46.819.171	986.606
Vergi resim ve harç giderleri	27.078.027	10.819.412
Çalışan ücret ve giderleri	26.708.714	37.513.563
Danışmanlık giderleri	26.203.857	6.156.821
Taşınmaz giderleri	19.441.909	6.446.311
Amortisman ve itfa payı giderleri	12.777.583	15.240.728
Sigorta giderleri	5.318.675	2.747.933
Dava giderleri	2.862.911	1.944.067
Bakım onarım giderleri	1.456.391	1.246.443
Komisyon giderleri	1.260.951	4.857.473
Otel giderleri	981.175	5.131.159
Seyahat giderleri	93.110	1.760.414
Diğer	11.725.886	22.373.581
	1.396.968.921	4.019.922.179

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

Diğer faaliyet gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalış, net (Not 9)	1.090.067.393	5.500.935.780
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	-	5.106.285
Diğer	20.533.871	48.105.948
	1.110.601.264	5.554.148.013

Diğer faaliyet giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(81.169.339)	-
Önceki dönemlere ait vergi gideri	(60.920.941)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan giderler	(20.184.142)	(481.074.228)
Karşılık giderleri	(6.771.549)	(18.123.068)
Arsaların satışlarından kaynaklanan giderler	-	(738.653.199)
Diğer	(33.944.634)	(15.651.869)
	(202.990.605)	(1.253.502.364)

NOT 22 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	95.449.263	17.625.542
	95.449.263	17.625.542

Finansman giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Faiz gideri	(5.376.762)	(141.805.602)
	(5.376.762)	(141.805.602)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 23 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
İştirak (Baymer) satış karı	32.000.440	-
İştirak değer artışı	-	403.344.246
Negatif şerefiye	-	1.156.254.384
İştirak (Enlem) satış karı	-	367.868.167
İştirak (Vadistanbul Gayrimenkul) satış karı	-	64.495.584
Diğer	-	4.366.381
	32.000.440	1.996.328.762

Yatırım faaliyetlerinden giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Bağlı ortaklık (Mersay) satış zararı	(664.920.192)	-
	(664.920.192)	-

NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye’de faaliyet gösteren şirketler için uygulanan kurumlar vergisi oranı %25’tir (31 Aralık 2022: %23). Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak hisselerinin satışından doğan kazancın %75’lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticaret ile uğraşmaması gerekmektedir.

5 Temmuz 2023 tarihinde TBMM gündemine giren, “6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi’yle birlikte, Kurumlar vergisi oranının 5 puan artırılması sonucunda kurumlar vergisi oranı % 20’den % 25’e çıkartılmış olup taşınmaz satışından elde edilen kazancı kurumlar vergisinden müstesna tutan düzenlemeye son verilmesi önerilmiştir. Söz konusu kanun teklifi 15 Temmuz 2023 tarihinde yasalaşmıştır.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap döneminin takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Gelir vergisi stopajı

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri yüzde 15 oranında stopaja tabidir. Dar mükellef kurumlar ve gerçek kişilere yapılan kar dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ılığ Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar karlarının sermayeye tahsis edilmesi kar dağıtımını sayılmamaktadır dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeler Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13. maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtım hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenler. Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımını kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

31 Aralık 2023 ve 2022 yıllarına ait cari vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	347.892.436	75.612.613
Eksi: peşin ödenen vergiler (-)	(347.892.436)	(615.705)
Vergi varlığı / (yükümlülüğü) - net	-	74.996.908

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi gelir/giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kurumlar vergisi gideri	(347.892.436)	(302.144.862)
Ertelenen vergi (gideri) / geliri	1.515.168.306	(716.337.635)
Vergi varlığı / (yükümlülüğü) - net	1.167.275.870	(1.018.482.497)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vergi öncesi kar	2.093.907.624	11.121.645.089
Yasal vergi oranı	%25	%23
Vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi gideri	(523.476.906)	(2.557.978.370)
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	(18.734.157)	(8.738.312)
Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan iştirak kazançları	50.886.765	634.888.230
Vergi oranı değişikliği etkisi	-	295.304.884
Şirket satın alma ve çıkışı vergi etkisi	166.230.048	459.375.070
İndirimler ve istisnalar	1.515.168.306	158.666.001
Diğer	(22.798.186)	-
Vergi varlığı / (yükümlülüğü) - net	1.167.275.870	(1.018.482.497)

30 Ekim 2023 tarihli, 10946 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Şirket, ticari unvanının 25 Ekim 2023 tarihi itibarıyla Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak tescil edilmesinden dolayı, bu tarihten itibaren faaliyet sonuçları için Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5 inci maddesinin (1)/d-4 bendine göre kurumlar vergisinden istisnadır ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15 inci maddesinin (3) numaralı bendi ile aynı kanunun Geçici 1 inci maddesinin (4) numaralı bendine göre ise gelir vergisi stopaj oranı sıfırdır.

Ertelemiş vergiler

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelemiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak %25 kullanılmıştır (2022: %20).

Türkiye'de işletmelerin vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenen gelir vergisi varlığı/yükümlülüğü	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	8.344.579.865	-	(1.668.915.973)
Stoklar	-	857.317.774	-	(171.463.555)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	-	608.337.609	-	(121.667.522)
Ertelenmiş Gelirler	-	(216.755.227)	-	43.351.045
Şüpheli ticari alacak karşılığı	-	(7.994.480)	-	1.598.896
Kıdem tazminatı karşılığı	-	(8.540.208)	-	1.708.042
Kullanılmamış izin karşılığı	-	(2.329.218)	-	465.844
Dava karşılığı	-	(23.966.498)	-	4.793.300
Bağlı ortaklık çıkışından gelen arazi değer artışı	-	1.618.231.270	-	(323.646.254)
Diğer	-	(189.380)	-	37.876
Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü) – net	-	11.168.691.507	-	(2.233.738.301)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak	(2.233.738.301)	(468.131.708)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	2.233.738.301	(716.337.635)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	-	4.738.838
Bağlı ortaklık çıkışı ertelenmiş vergi iptali	-	(1.054.007.796)
Şirket satın alımı (Not 2.6)	-	(1.054.007.796)
31 Aralık	-	(2.233.738.301)

NOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	345.833.333	335.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	3.261.183.494	10.103.162.589
Hisse başına kazanç	9,43	30,16

15 Eylül 2022 tarihli Türkiye Sicil Gazetesi’nde belirtildiği üzere, Şirket herhangi ilave yeni bir sermaye artışı söz konusu olmadan her bir hisselerin 1 Kuruluşluk değerini her bir hisse 1 TL olacak şekilde düzenlemiştir. Bu düzenleme sebebiyle sunulan geçmiş dönemlerde, hisse başına kazanç, 1 Kuruluşluk hisse adedi yerine 1 TL karşılığı hisse adedi dikkate alınarak hesaplanmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ticari alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (1)	106.720.488	267.668.579
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (1)	45.013.366	113.005.749
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (1)	45.013.366	113.005.749
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (1)	35.576.993	89.259.484
Pantur Otelcilik ve Turizm Hizm.A.Ş. (4)	2.458.799	-
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(3)	1.371.550	-
Artaş Invest Adi Ortaklığı (2)	-	6.320.691
Diğer	1.907.226	-
	238.061.788	589.260.252

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Aksoylar Adi Ortaklığı (2)	231.063.617	298.053.086
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(3)	37.497.068	107.965.445
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (5)	3.950.376	-
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.	1.858.901	5.831.838
Süleyman Çetinsaya	-	1.655.967
Diğer	695.484	-
	275.065.446	413.506.336

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan mal/bağlı ortaklık satışları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Artaş Holding A.Ş. (6)	114.127.206	-
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. (4)	80.556.707	-
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (3)	15.989.027	1.130.685
Vadi İstanbul AVM Hizmetleri	-	7.379.963
Diğer	654.988	571.550
	211.327.928	9.082.198

İlişkili taraflardan yapılan alımları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (5)	82.421.576	-
Artaş İnşaat San.ve Tic.A.Ş. (3)	34.490.217	96.287.301
Doruk Ticari Yatırımlar ve İnş. A.Ş.	8.667.706	-
Vadistanbul Turizm Otelcilik A.Ş.	1.395.838	50.081
Diğer	293.454	2.826
	127.268.791	96.340.208

- (1) 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.
- (2) Aksoylar Adi Ortaklığı ve Artaş Invest Adi Ortaklığı finansal tablolara oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak eklenmiştir. Kalan tutarlar alacak ve borçlarda kalmaya devam etmektedir.
- (3) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Avrupakent'in bağlı olduğu şirkettir.
- (4) Yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunan TEM Radisson Residence ve Mövenpick Living Çamlıvadi'nin işletmesini yapan şirkettir.
- (5) Avm'lerin yönetim işlemlerini yapan şirkettir.
- (6) Artaş Holding A.Ş., Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin bağlı olduğu ana şirkettir.

Üst yönetime sağlanan faydalar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 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 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	1.461.812	1.235.797
İşten ayrılma sonrası faydalar	-	-
Diğer uzun vadeli faydalar	287.997	-
İşten ayrılma nedeniyle sağlanan faydalar	-	-
Hisse bazlı ödemeler	-	-
	1.749.809	1.235.797

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 27 - 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 (Not 9).

Finansal varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar (289.000.000) TL az, 298.300.000 TL fazla olacaktır (31 Aralık 2022: (142.600.000) TL az, 148.100.000 TL fazla.)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%25	%0,50	62.700.000	(60.500.000)
Arenapark Avm	%25	%0,50	53.600.000	(51.900.000)
Armonipark Avm	%25	%0,50	145.000.000	(139.600.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%25	%0,50	37.000.000	(37.000.000)

31 Aralık 2022	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%22	%0,50	123.744.462	(119.130.820)
Arenapark Avm	%22	%0,50	69.039.853	(66.568.259)
Armonipark Avm	%22	%0,50	51.244.378	(49.267.103)

31 Aralık 2023	Yıllık kira artış oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%60	%0,50	27.000.000	(27.000.000)
Arenapark Avm	%55	%0,50	7.500.000	(7.500.000)
Armonipark Avm	%55	%0,50	7.000.000	(7.000.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%75	%0,50	4.020.353	(4.020.353)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2022	Yıllık kira artış oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%65	%0,50	14.335.244	(14.170.471)
Arenapark Avm	%65	%0,50	5.767.052	(5.767.052)
Armonipark Avm	%65	%0,50	4.448.869	(4.448.869)

31 Aralık 2023	Kapitalizasyon oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%8	%0,50	154.000.000	(135.000.000)
Arenapark Avm	%8	%0,50	66.400.000	(58.600.000)
Armonipark Avm	%8	%0,50	57.000.000	(50.000.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%10	%0,50	25.200.000	(22.800.000)

31 Aralık 2022	Kapitalizasyon oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%0,50	%0,50	131.324.016	(115.835.362)
Arenapark Avm	%0,50	%0,50	73.323.949	(64.755.757)
Armonipark Avm	%0,50	%0,50	54.375.063	(47.948.919)

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite riski

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla Şirket’in yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

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	364.064.633	364.064.633	-	364.064.633	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	22.669.085	22.669.085	-	22.669.085	-	-
	386.733.718	386.733.718	-	386.733.718	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar (uv)	5.586.843	5.586.843	-	-	5.586.843	-
	5.586.843	5.586.843	-	-	5.586.843	-
Yükümlülükler, toplamı	392.320.561	392.320.561	-	386.733.718	5.586.843	-
31 Aralık 2022	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						
Kısa vadeli borçlanmalar	74.337.193	76.460.509	-	76.460.509	-	-
Ticari ve diğer borçlar	830.322.514	830.322.514	-	830.322.514	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	71.615.002	71.615.002	-	71.615.002	-	-
	976.274.709	978.398.025	-	978.398.025	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar (uv)	10.088.728	10.088.728	-	10.088.728	-	-
	10.088.728	10.088.728	-	10.088.728	-	-
Yükümlülükler, toplamı	986.363.437	988.486.753	-	988.486.753	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 28 - 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	238.061.788	101.343.280	15.304.152	1.702.157.862
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	101.343.280	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	238.061.788	101.343.280	15.304.152	1.702.157.862
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	57.043.302	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(57.043.302)	-	-
- 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 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2022	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	589.260.252	87.954.660	30.272.906	61.968.341
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	87.954.660	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	589.260.252	87.954.660	30.272.906	61.968.341
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	33.736.899	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(33.736.899)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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 2023 ve 31 Aralık 2022 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	23.038.898	16.139.639
Net bilanço pozisyonu	23.038.898	16.139.639

Aşağıdaki tablolar 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 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 2023	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	23.038.898	19.500	761.042
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	23.038.898	19.500	761.042
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	23.038.898	19.500	761.042
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler	-	-	-
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	23.038.898	19.500	761.042
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	23.038.898	19.500	761.042
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2022	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	16.139.639	148.512	704.827
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	16.139.639	148.512	704.827
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	16.139.639	148.512	704.827
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)	16.139.639	148.512	704.827
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	16.139.639	148.512	704.827
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 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2023	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	2.240.371	(2.240.371)	2.240.371	(2.240.371)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	2.240.371	(2.240.371)	2.240.371	(2.240.371)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	63.519	(63.519)	63.519	(63.519)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	63.519	(63.519)	63.519	(63.519)
31 Aralık 2022	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.317.907	(1.317.907)	1.317.907	(1.317.907)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	1.317.907	(1.317.907)	1.317.907	(1.317.907)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	296.057	(296.057)	296.057	(296.057)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	296.057	(296.057)	296.057	(296.057)

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 belirlemede yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net borç/ özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam finansal borçlar	-	74.337.193
Hazır değerler	(1.702.177.642)	(69.361.752)
Net borç	-	4.975.441
Özkaynaklar	20.507.030.290	16.034.653.910
Yatırılan sermaye	18.804.852.648	16.039.629.351
Net borç/yatırılan sermaye oranı	%0	%0,03

NOT 29 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 5 Ocak 2024 tarihinde; Esentepe Adi Ortaklığı'nın inşaa ve satışını yapmakta olduğu 330.000.000 TL değerindeki 16 adet bağımsız bölümleri satın almıştır. İlgili tutar 5 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 8 Ocak 2024 tarihinde; Oryataş İnşaat Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin arsa sahibi olduğu ve Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.' nin hasılat paylaşımı olarak inşaa ve satışını yapmakta olduğu 389.670.000 TL değerindeki 23 adet bağımsız bölümleri satın almıştır. İlgili tutar 8 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 15 Ocak 2024 tarihinde; Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan 478.490.000 TL değerindeki 6 adet bağımsız bölümleri ve 1 adet betonarme işyeri ve arsasını, düzenli kira getirisi elde etmek satın almıştır. İlgili tutar 15 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 16 Ocak 2024 tarihinde; Çağdaş Bodrum İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetinde yer alan 665.000.000 TL değerindeki Swissôtel Resort Bodrum Beach'i satın almıştır. İlgili tutar 16 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 22 Ocak 2024 tarihinde; Doruk Ticari Yatırımlar ve İnşaat A.Ş. mülkiyetinde bulunan 47.665.000 TL değerindeki bağımsız bölümü düzenli kira getirisi elde etmek amacıyla satın almıştır. İlgili tutar 22 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 26 Ocak 2024 tarihinde; Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan 703.125.000 TL değerindeki 12 adet bağımsız bölümleri düzenli kira geliri elde etmek amacıyla satın almıştır. İlgili tutar 26 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 1 Mart 2024 tarihinde; Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul rezidans binası içerisinde yer alan 35.200.000 TL değerindeki 4 adet bağımsız bölümlerin satın alınmasına, Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. tarafından mevcut işletme ve kira sözleşmesi şartları kapsamında işletilmesine karar vermiştir. 1 Mart 2024 itibarıyla otel gelirlerinde etkisi görülecektir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde yer alan, Şişli Plaza projesinde inşası devam eden 102 konut ve 17 ticari ünitelerden oluşan proje 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde yer almaktadır. 2024 yılı mart ayı içerisinde alınan yönetim kurulu kararı ile proje kapsamında bulunan 102 adet konutun satılmasına karar verilmiştir. Bu sebeple 1 Mart 2024 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 1.754.724.300 TL olan Şişli Plaza'daki konutlar yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara transfer edilecektir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 30 - 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 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	3.735.928.600	69.361.752
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	16.468.889.820	15.452.664.202
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	2.594.530.491
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		772.193.136	1.939.183.893
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	20.977.011.556	20.055.740.338
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	74.337.193
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	20.507.030.290	16.493.533.947
Diğer kaynaklar		469.981.266	3.487.869.199
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	20.977.011.556	20.055.740.338

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	-
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	1.702.177.642	69.361.752
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	110.074.398	5.868.296.161
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)	1.518.089.342	6.516.149

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022 Azami Oran	Asgari /
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)	%78,51	%77,05	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%17,81	%13,28	<%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 İşletmecisi Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%0,54	%36,03	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%8,11	%0,35	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%7,24	%0,03	<%10

NOT 31 - 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 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	4.250.000	4.120.000
Toplam	4.250.000	4.120.000

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

.....