

**AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

**İÇİNDEKİLER**

**SAYFA**

|                                                                    |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....</b>                          | <b>1-2</b>  |
| <b>ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .....</b> | <b>3</b>    |
| <b>ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI .....</b>                    | <b>4</b>    |
| <b>ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>                              | <b>5</b>    |
| <b>ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>      | <b>6-38</b> |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

|                                                 | Dipnot | (Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş)<br>30 Eylül 2025 | (Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş)<br>31 Aralık 2024 |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                |        |                                                       |                                                      |
| <b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>                   |        | <b>8.617.960.459</b>                                  | <b>11.201.280.671</b>                                |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                       | 4      | 543.442.492                                           | 1.325.570.287                                        |
| Ticari Alacaklar                                |        | 789.117.654                                           | 849.790.389                                          |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar         | 5,19   | 228.383.056                                           | 310.066.239                                          |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 5      | 560.734.598                                           | 539.724.150                                          |
| Diğer Alacaklar                                 |        | 25.476.012                                            | 42.986.844                                           |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar  |        | 25.476.012                                            | 42.986.844                                           |
| Stoklar                                         | 8      | 6.372.529.467                                         | 8.334.636.559                                        |
| Peşin Ödenmiş Giderler                          |        | 21.263.715                                            | 25.132.025                                           |
| Diğer Dönen Varlıklar                           | 10     | 866.131.119                                           | 623.164.567                                          |
| <b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>                   |        | <b>41.088.291.004</b>                                 | <b>38.247.815.307</b>                                |
| Diğer Alacaklar                                 |        | 1.401.766                                             | 1.242.084                                            |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar  |        | 1.401.766                                             | 1.242.084                                            |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                   | 7      | 40.970.613.203                                        | 38.135.580.526                                       |
| Maddi Duran Varlıklar                           | 9      | 109.408.218                                           | 110.051.179                                          |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                   |        | 638.580                                               | 941.518                                              |
| Peşin Ödenmiş Giderler                          |        | 6.229.237                                             | -                                                    |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                         |        | <b>49.706.251.463</b>                                 | <b>49.449.095.978</b>                                |

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

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

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

|                                                                             | Dipnot | (Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş)<br>30 Eylül 2025 | (Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş)<br>31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                            |        |                                                       |                                                      |
| <b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                     |        | <b>912.781.145</b>                                    | <b>1.130.432.821</b>                                 |
| Ticari Borçlar                                                              |        | 410.432.692                                           | 360.238.254                                          |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                         | 5,19   | 376.245.431                                           | 339.650.953                                          |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                 | 5      | 34.187.261                                            | 20.587.301                                           |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                            |        | 1.928.655                                             | 1.947.163                                            |
| Diğer Borçlar                                                               |        | 214.251                                               | 268.734                                              |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                  |        | 214.251                                               | 268.734                                              |
| Ertelenmiş Gelirler                                                         | 6      | 31.578.444                                            | 675.227.965                                          |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                     |        | 23.581.601                                            | 31.964.912                                           |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar            |        | 568.942                                               | 673.130                                              |
| - Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                                             | 11     | 23.012.659                                            | 31.291.782                                           |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                                | 20     | 413.402.922                                           | -                                                    |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                             |        | 31.642.580                                            | 60.785.793                                           |
| <b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                     |        | <b>9.341.271.643</b>                                  | <b>9.264.027.686</b>                                 |
| Diğer Borçlar                                                               |        | 19.440.931                                            | 13.930.696                                           |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                  |        | 19.440.931                                            | 13.930.696                                           |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                | 20     | 9.321.830.712                                         | 9.250.096.990                                        |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                          |        | <b>39.452.198.675</b>                                 | <b>39.054.635.471</b>                                |
| Ödenmiş Sermaye                                                             | 12     | 400.000.000                                           | 400.000.000                                          |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları                                                 | 12     | 5.594.107.588                                         | 5.594.107.588                                        |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                     |        | (470.695.546)                                         | (470.695.546)                                        |
| Paylara İlişkin Primler                                                     | 12     | 6.365.805.668                                         | 6.365.805.668                                        |
| Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren İşlemlerin Etkisi      | 12     | (5.333.420.137)                                       | (5.333.420.137)                                      |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir | 12     | 1.686.767.136                                         | 1.686.767.136                                        |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                         | 12     | 1.734.234.399                                         | 1.412.442.462                                        |
| Geçmiş Yıllar Karları                                                       |        | 27.781.945.424                                        | 20.142.171.944                                       |
| Net Dönem Karı                                                              |        | 1.693.454.143                                         | 9.257.456.356                                        |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                     |        | <b>49.706.251.463</b>                                 | <b>49.449.095.978</b>                                |

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

|                                                             | Dipnot<br>referansı | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2025 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2025 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2024 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Hasılat                                                     | 13                  | 5.082.729.765                                                     | 2.278.601.729                                                       | 7.455.638.708                                                     | 1.084.032.042                                                       |
| Satışların Maliyeti (-)                                     | 13                  | (2.848.705.218)                                                   | (1.627.093.857)                                                     | (1.151.579.908)                                                   | (330.830.003)                                                       |
| <b>BRÜT KAR</b>                                             |                     | <b>2.234.024.547</b>                                              | <b>651.507.872</b>                                                  | <b>6.304.058.800</b>                                              | <b>753.202.039</b>                                                  |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                 | 14                  | (117.418.372)                                                     | (24.369.471)                                                        | (104.661.427)                                                     | (34.798.802)                                                        |
| Pazarlama Giderleri (-)                                     |                     | (12.930.094)                                                      | (3.333.004)                                                         | (25.903.236)                                                      | (3.919.890)                                                         |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                          | 15                  | 851.946.009                                                       | 2.384.064                                                           | 6.934.094.226                                                     | (117.014.274)                                                       |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                      |                     | (172.694.604)                                                     | (55.068.221)                                                        | (37.651.017)                                                      | (4.553.445)                                                         |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                                   |                     | <b>2.782.927.486</b>                                              | <b>571.121.240</b>                                                  | <b>13.069.937.346</b>                                             | <b>592.915.628</b>                                                  |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler                           |                     | -                                                                 | -                                                                   | (744.443)                                                         | (95.359)                                                            |
| <b>FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ<br/>FAALİYET KARI</b> |                     | <b>2.782.927.486</b>                                              | <b>571.121.240</b>                                                  | <b>13.069.192.903</b>                                             | <b>592.820.269</b>                                                  |
| Finansman Gelirleri                                         | 16                  | 198.994.751                                                       | 31.737.949                                                          | 468.921.228                                                       | 78.713.045                                                          |
| Finansman Giderleri (-)                                     |                     | (745.041)                                                         | (294.030)                                                           | (1.289.274)                                                       | (330.220)                                                           |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)                 | 18                  | (825.901.879)                                                     | (438.906.160)                                                       | (1.345.343.612)                                                   | (569.825.922)                                                       |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER<br/>VERGİ ÖNCESİ KARI</b>         |                     | <b>2.155.275.317</b>                                              | <b>163.658.999</b>                                                  | <b>12.191.481.245</b>                                             | <b>101.377.172</b>                                                  |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri</b>                  |                     | <b>(461.821.174)</b>                                              | <b>652.274.245</b>                                                  | -                                                                 | -                                                                   |
| Dönem Vergi Gideri                                          | 20                  | (390.087.452)                                                     | 69.905.997                                                          | -                                                                 | -                                                                   |
| Ertelenmiş Vergi Gideri                                     | 20                  | (71.733.722)                                                      | 582.368.248                                                         | -                                                                 | -                                                                   |
| <b>DÖNEM NET KARI</b>                                       |                     | <b>1.693.454.143</b>                                              | <b>815.933.244</b>                                                  | <b>12.191.481.245</b>                                             | <b>101.377.172</b>                                                  |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Tam<br>1 TL Pay Başına Kazanç     | 17                  | 4,23                                                              | 2,04                                                                | 30,48                                                             | 0,25                                                                |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>     |                     |                                                                   |                                                                     |                                                                   |                                                                     |
| Tanımlanmış Fayda Planları                                  |                     |                                                                   |                                                                     |                                                                   |                                                                     |
| Yeniden Ölçüm (Kazançları) / Kayıpları                      |                     | -                                                                 | -                                                                   | (6.257.321)                                                       | -                                                                   |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GİDER</b>                                 |                     | -                                                                 | -                                                                   | <b>(6.257.321)</b>                                                | -                                                                   |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>                                |                     | <b>1.693.454.143</b>                                              | <b>815.933.244</b>                                                  | <b>12.185.223.924</b>                                             | <b>101.377.172</b>                                                  |

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

|                                                                     | Ödenmiş Sermaye    | Sermaye düzeltme farkları | Geri Alınmış Paylar  | Pay İhraç Primleri   | Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren İşlemlerin Etkisi | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları | Maddi duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Karları | Net Dönem Karı        | Toplam Özkaynaklar |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>1 Ocak 2024</b>                                                  | <b>400.000.000</b> | <b>5.594.212.176</b>      | <b>-</b>             | <b>6.365.916.741</b> | <b>(5.333.513.196)</b>                                                   | <b>6.257.321</b>                                                                             | <b>2.409.709.381</b>                                | <b>616.179.065</b>                                | <b>21.172.925.140</b>               | <b>5.905.900.829</b>  | <b>37.137.587.457</b> |                    |
| Transferler                                                         | -                  | -                         | -                    | -                    | -                                                                        | -                                                                                            | -                                                   | 325.579.808                                       | 5.580.321.021                       | (5.905.900.829)       | -                     | -                  |
| Kar payları                                                         | -                  | -                         | -                    | -                    | -                                                                        | -                                                                                            | -                                                   | -                                                 | (1.110.472.410)                     | -                     | -                     | (1.110.472.410)    |
| Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (artış)/azalış | -                  | -                         | (394.782.417)        | -                    | -                                                                        | -                                                                                            | -                                                   | -                                                 | -                                   | -                     | -                     | (394.782.417)      |
| Diğer kapsamlı gelir                                                | -                  | -                         | -                    | -                    | -                                                                        | (6.257.321)                                                                                  | -                                                   | -                                                 | -                                   | -                     | -                     | (6.257.321)        |
| Dönem net karı                                                      | -                  | -                         | -                    | -                    | -                                                                        | -                                                                                            | -                                                   | -                                                 | -                                   | 12.191.481.245        | -                     | 12.191.481.245     |
| <b>30 Eylül 2024</b>                                                | <b>400.000.000</b> | <b>5.594.212.176</b>      | <b>(394.782.417)</b> | <b>6.365.916.741</b> | <b>(5.333.513.196)</b>                                                   | <b>-</b>                                                                                     | <b>2.409.709.381</b>                                | <b>941.758.873</b>                                | <b>25.642.773.751</b>               | <b>12.191.481.245</b> | <b>47.817.556.554</b> |                    |
| <b>1 Ocak 2025</b>                                                  | <b>400.000.000</b> | <b>5.594.107.588</b>      | <b>(470.695.546)</b> | <b>6.365.805.668</b> | <b>(5.333.420.137)</b>                                                   | <b>-</b>                                                                                     | <b>1.686.767.136</b>                                | <b>1.412.442.462</b>                              | <b>20.142.171.944</b>               | <b>9.257.456.356</b>  | <b>39.054.635.471</b> |                    |
| Transferler                                                         | -                  | -                         | -                    | -                    | -                                                                        | -                                                                                            | -                                                   | 321.791.937                                       | 8.935.664.419                       | (9.257.456.356)       | -                     | -                  |
| Kar payları                                                         | -                  | -                         | -                    | -                    | -                                                                        | -                                                                                            | -                                                   | -                                                 | (1.295.890.939)                     | -                     | -                     | (1.295.890.939)    |
| Dönem net karı                                                      | -                  | -                         | -                    | -                    | -                                                                        | -                                                                                            | -                                                   | -                                                 | -                                   | 1.693.454.143         | -                     | 1.693.454.143      |
| <b>30 Eylül 2025</b>                                                | <b>400.000.000</b> | <b>5.594.107.588</b>      | <b>(470.695.546)</b> | <b>6.365.805.668</b> | <b>(5.333.420.137)</b>                                                   | <b>-</b>                                                                                     | <b>1.686.767.136</b>                                | <b>1.734.234.399</b>                              | <b>27.781.945.424</b>               | <b>1.693.454.143</b>  | <b>39.452.198.675</b> |                    |

15 Nisan 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait 2.070.890.939 TL kar payının 3 taksit olarak dağıtılmasına karar verilmiştir. Bu tutarın, 663.877.525 TL'si 15 Nisan 2025 tarihinde, 632.013.414 TL'si 18 Haziran 2025 tarihinde dağıtılmıştır.

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

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

|                                                                                                                   | Dipnot   | (Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmemiş)<br>1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | (Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmemiş)<br>1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN<br/>NAKİT AKIŞLARI</b>                                                             |          | <b>2.470.113.937</b>                                              | <b>5.188.562.298</b>                                              |
| <b>Dönem net karı</b>                                                                                             |          | <b>1.693.454.143</b>                                              | <b>12.191.481.245</b>                                             |
| <b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                                           |          | <b>(387.839.785)</b>                                              | <b>(11.046.681.883)</b>                                           |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                  | 14       | 3.933.828                                                         | 6.234.899                                                         |
| Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                                                   | 5        | 36.458.337                                                        | 2.421.003                                                         |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                                |          | 330.949                                                           | 2.531.697                                                         |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeleri                                                             |          | (198.182.352)                                                     | (353.271.779)                                                     |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun<br>değer kazançları ile ilgili düzeltmeler                          | 7        | (841.709.319)                                                     | (6.794.982.628)                                                   |
| Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                      | 20       | 461.821.174                                                       | -                                                                 |
| Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler                                                                    |          | -                                                                 | (4.316.114.355)                                                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkartılmasından<br>kaynaklanan (kazançlar)/kayıplar ile ilgili düzeltmeler |          | (1.612.728)                                                       | -                                                                 |
| Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler                                                        |          | 151.120.326                                                       | 406.499.280                                                       |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                                |          | <b>1.164.499.579</b>                                              | <b>4.043.762.936</b>                                              |
| Finansal yatırımlardaki azalışlar/(artışlar)                                                                      |          | -                                                                 | 3.683.059.078                                                     |
| Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler                                                        | 5        | 15.119.695                                                        | 276.900.565                                                       |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış)<br>ile ilgili düzeltmeler                                 |          | 26.445.853                                                        | 16.502.310                                                        |
| Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler                                                           | 8        | 1.962.107.092                                                     | 690.812.843                                                       |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)                                                                         |          | (2.360.927)                                                       | (10.707.893)                                                      |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                          | 5        | 50.194.438                                                        | (415.382.762)                                                     |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)                                               |          | (18.508)                                                          | 937.489                                                           |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış)<br>ile ilgili düzeltmeler                                   |          | 5.455.752                                                         | (71.700)                                                          |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                     |          | (643.649.521)                                                     | 152.225.541                                                       |
| Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)                                                           |          | (242.966.552)                                                     | (319.563.960)                                                     |
| Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)                                                       |          | (5.827.743)                                                       | (30.948.575)                                                      |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN<br/>NAKİT AKIŞLARI</b>                                                 |          | <b>(1.994.698.559)</b>                                            | <b>(5.681.591.552)</b>                                            |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından<br>kaynaklanan nakit çıkışları                                 |          | (2.998.386)                                                       | (4.711.993)                                                       |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından<br>kaynaklanan nakit girişleri                                |          | 10.457                                                            | 419.694.407                                                       |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından<br>kaynaklanan nakit çıkışları                                               | 7        | (1.996.242.103)                                                   | (6.096.573.966)                                                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından<br>kaynaklanan nakit girişleri                                              |          | 4.531.473                                                         | -                                                                 |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN<br/>NAKİT AKIŞLARI</b>                                                           |          | <b>(1.097.708.587)</b>                                            | <b>(1.151.983.048)</b>                                            |
| Ödenen temettüler                                                                                                 |          | (1.295.890.939)                                                   | (1.110.472.410)                                                   |
| Ödenen faiz                                                                                                       |          | (745.041)                                                         | (1.289.274)                                                       |
| Alınan faiz                                                                                                       | 16       | 198.927.393                                                       | 354.561.053                                                       |
| İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları                                                 |          | -                                                                 | (394.782.417)                                                     |
| <b>D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ</b>                                                                              |          | <b>(159.834.586)</b>                                              | <b>(417.259.343)</b>                                              |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış</b>                                                         | <b>4</b> | <b>(782.127.795)</b>                                              | <b>(2.062.271.645)</b>                                            |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                    | <b>4</b> | <b>1.325.570.287</b>                                              | <b>3.082.590.222</b>                                              |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>                                                           | <b>4</b> | <b>543.442.492</b>                                                | <b>1.020.318.577</b>                                              |

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirketin halka açıklık oranı %25'tir.

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 25'tir (31 Aralık 2024: 24) ve nihai ana ortağı Süleyman Çetinsaya'dır (Not 12).

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

#### İş ortaklıkları

| Şirket                            | Faaliyet<br>bulunduğu ülke | Faaliyet<br>alanı | 30 Eylül 2025<br>İştirak oranı (%) | 31 Aralık 2024<br>İştirak oranı (%) |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Artas İnvest Adi Ortaklığı        | Türkiye                    | İnşaat            | 72                                 | 72                                  |
| Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı | Türkiye                    | İnşaat            | 60                                 | 60                                  |

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

#### **Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı**

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

#### **Artas İnvest Adi Ortaklığı**

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

## **AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 EYLÜL 2025 ve 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

##### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

###### **TMS’ye uygunluk beyanı**

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

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

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

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

Şirket’in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2025 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

###### **Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

###### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

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

| Tarih          | Endeks   | Düzeltilme Katsayısı | Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı |
|----------------|----------|----------------------|-----------------------------------|
| 30 Eylül 2025  | 3.367,22 | 1,0000               | %222                              |
| 31 Aralık 2024 | 2.684,55 | 1,2543               | %291                              |
| 30 Eylül 2024  | 2.526,16 | 1,3329               | %343                              |

##### Netleştirme/Mahsup

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

##### 2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### Vergilendirme

###### *Kurumlar vergisi*

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

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

###### *Ertelenmiş vergiler*

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

#### 2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

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

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

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

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

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

- b. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:**
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
    - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
    - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
    - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
    - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
  - **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
    - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
    - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
    - UFRS 9 Finansal Araçlar;
    - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
    - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.
  - **UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, UFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve UFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
  - **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
    - kar veya zarar tablosunun yapısı
    - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
    - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

#### 2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

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

##### *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri*

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

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 31 Aralık 2024 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket Yönetimi 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerinde önemli bir değişiklik olmadığını ve yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi, iskonto oranı, yıllık kira artış oranı, kapitalizasyon oranları ve emsal m<sup>2</sup> değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

##### 2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

#### 30 Eylül 2025

|                         | Toplam<br>bölüm geliri | Brüt<br>kar          | Yatırım amaçlı<br>gayrimenkul değer<br>artışları/(azalışları) net (*) | Faaliyet<br>karı/<br>(zararı) | Yatırım<br>faaliyetlerinden gelir /<br>(gider) | Finansman<br>giderleri, net | Sürdürülen<br>faaliyetler vergi<br>öncesi kar /<br>(zarar) |
|-------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------|
| Kiralık ofis ve         |                        |                      |                                                                       |                               |                                                |                             |                                                            |
| Ahşveriş merkezleri     | 2.005.104.301          | 1.580.483.790        | 841.709.319                                                           | 2.351.043.224                 | 2.351.043.224                                  | -                           | 2.351.043.224                                              |
| Konut ve ofis projeleri | 3.077.625.464          | 653.540.757          | -                                                                     | 586.689.232                   | 586.689.232                                    | -                           | 586.689.232                                                |
| Dağıtılamayan           | -                      | -                    | -                                                                     | (154.804.970)                 | (154.804.970)                                  | (627.652.168)               | (782.457.138)                                              |
| <b>Toplam</b>           | <b>5.082.729.765</b>   | <b>2.234.024.547</b> | <b>841.709.319</b>                                                    | <b>2.782.927.486</b>          | <b>2.782.927.486</b>                           | <b>(627.652.168)</b>        | <b>2.155.275.317</b>                                       |

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

#### 30 Eylül 2024

|                         | Toplam<br>bölüm geliri | Brüt<br>kar          | Yatırım amaçlı<br>gayrimenkul değer<br>artışları/(azalışları) net (*) | Faaliyet<br>karı/<br>(zararı) | Yatırım<br>faaliyetlerinden<br>gelir / (gider) | Finansman<br>giderleri, net | Sürdürülen<br>faaliyetler vergi<br>öncesi kar /<br>(zarar) |
|-------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------|
| Kiralık ofis ve         |                        |                      |                                                                       |                               |                                                |                             |                                                            |
| Ahşveriş merkezleri     | 1.704.091.652          | 1.279.479.931        | 6.794.982.628                                                         | 8.074.462.559                 | 8.074.462.559                                  | -                           | 8.074.462.559                                              |
| Konut ve ofis projeleri | 1.131.269.409          | 762.670.594          | -                                                                     | 743.224.264                   | 743.224.264                                    | -                           | 743.224.264                                                |
| Arsa satışları          | 4.620.277.647          | 4.261.908.275        | -                                                                     | 4.261.908.275                 | 4.261.908.275                                  | -                           | 4.261.908.275                                              |
| Dağıtılamayan           | -                      | -                    | -                                                                     | (9.657.752)                   | (10.402.195)                                   | (877.711.658)               | (888.113.853)                                              |
| <b>Toplam</b>           | <b>7.455.638.708</b>   | <b>6.304.058.800</b> | <b>6.794.982.628</b>                                                  | <b>13.069.937.346</b>         | <b>13.069.192.903</b>                          | <b>(877.711.658)</b>        | <b>12.191.481.245</b>                                      |

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                         | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024       |
|-----------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Kasa                                    | 827.804            | 146.610              |
| Banka                                   | 542.607.208        | 1.325.217.440        |
| -Vadesiz mevduatlar                     | 13.766.661         | 69.170.794           |
| -Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar | 528.840.547        | 1.256.046.646        |
| Diğer hazır değerler                    | 7.480              | 206.237              |
|                                         | <b>543.442.492</b> | <b>1.325.570.287</b> |

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                               | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024       |
|-----------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                     | 543.442.492        | 1.325.570.287        |
| Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku           | -                  | -                    |
| <b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b> | <b>543.442.492</b> | <b>1.325.570.287</b> |

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

|            | 30 Eylül 2025   |                | 31 Aralık 2024  |                   |
|------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------|
|            | Orijinal Tutarı | TL Karşılığı   | Orijinal Tutarı | TL Karşılığı      |
| ABD Doları | 16.539          | 686.481        | 1.805.826       | 63.710.083        |
| AVRO       | -               | -              | 17.740          | 651.700           |
|            |                 | <b>686.481</b> |                 | <b>64.361.783</b> |

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

|             | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------|---------------|----------------|
| Türk Lirası | %40           | %44            |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari alacaklar detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli ticari alacaklar                   | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar  | 542.796.425        | 399.041.721        |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 19) | 228.383.056        | 310.066.239        |
| Alacak senetleri                               | 121.775.631        | 217.156.253        |
| Eksi: beklenen kredi zarar karşılığı           | (103.837.458)      | (76.473.824)       |
|                                                | <b>789.117.654</b> | <b>849.790.389</b> |

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                  | 30 Eylül 2025      | 30 Eylül 2024      |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Dönem başı</b>                | <b>76.473.824</b>  | <b>103.303.628</b> |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar | 36.458.337         | 2.421.003          |
| Parasal kayıp/kazanç             | (9.094.703)        | (31.724.405)       |
| <b>Dönem sonu</b>                | <b>103.837.458</b> | <b>74.000.226</b>  |

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari borçlar detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli ticari borçlar                 | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19) | 376.245.431        | 339.650.953        |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar  | 34.187.261         | 20.587.301         |
|                                            | <b>410.432.692</b> | <b>360.238.254</b> |

#### NOT 6 - ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ertelenmiş gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

| Ertelenmiş Gelirler         | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024     |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Alınan avanslar             | 27.773.540        | 672.767.577        |
| Gelecek aylara ait gelirler | 3.804.904         | 2.460.388          |
|                             | <b>31.578.444</b> | <b>675.227.965</b> |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

|                                     | 1 Ocak 2025    | Direkt Alımlar | Çıkışlar    | Gerçeğe uygun<br>değer değişimi | 30 Eylül 2025  |
|-------------------------------------|----------------|----------------|-------------|---------------------------------|----------------|
| Forum Trabzon AVM                   | 15.397.736.203 | 17.319.848     | -           | -                               | 15.415.056.051 |
| ArenaPark AVM                       | 5.258.008.322  | -              | -           | -                               | 5.258.008.322  |
| ArmoniPark AVM                      | 4.924.365.618  | -              | -           | -                               | 4.924.365.618  |
| Çamlıvadi Mövenpick<br>Residence    | 2.275.292.723  | -              | -           | -                               | 2.275.292.723  |
| Radisson Residences Avrupa          |                |                |             |                                 |                |
| TEM İstanbul                        | 1.619.797.697  | 329.062        | -           | -                               | 1.620.126.759  |
| Tema İstanbul 2                     | -              | 609.743.547    | -           | 713.162.375                     | 1.322.905.922  |
| Swiss Otel Resort Bodrum<br>Beach   | 1.284.022.691  | 21.612.289     | -           | -                               | 1.305.634.980  |
| Avrupa Konutları Yenimahalle        | -              | 1.146.656.694  | -           | 128.546.944                     | 1.275.203.638  |
| Avrupa Konutları Şişli              | 853.259.857    | 198.434.444    | -           | -                               | 1.051.694.301  |
| Eclipse Maslak                      | 1.042.733.792  | -              | -           | -                               | 1.042.733.792  |
| Avrupa Residence & Office<br>Ataköy | 770.595.487    | -              | -           | -                               | 770.595.487    |
| Avrupa Residence Yamanevler         | 755.562.751    | 222.429        | -           | -                               | 755.785.180    |
| Avrupa Konutları Ata                | 695.093.147    | 138.144        | -           | -                               | 695.231.291    |
| Demir Life                          | 694.754.487    | 63.006         | -           | -                               | 694.817.493    |
| Artaş Ticaret ve Sanayi<br>Merkezi  | 553.853.159    | 54.013         | -           | -                               | 553.907.172    |
| Tema Çarşı                          | 540.432.194    | -              | -           | -                               | 540.432.194    |
| Avrupa Konutları Esentepe           | 482.822.384    | 1.668.627      | (2.918.745) | -                               | 481.572.266    |
| Avrupa Konutları Yamanevler         | 254.270.860    | -              | -           | -                               | 254.270.860    |
| Tema İstanbul                       | 211.248.512    | -              | -           | -                               | 211.248.512    |
| Avrupa Konutları Atakent 3          | 139.201.757    | -              | -           | -                               | 139.201.757    |
| Avrupa Konutları TEM                | 111.293.673    | -              | -           | -                               | 111.293.673    |
| Kemerburgaz Arium                   | 75.257.753     | -              | -           | -                               | 75.257.753     |
| Avrupa Konutları Ispartakule        | 63.022.096     | -              | -           | -                               | 63.022.096     |
| Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)     | 58.951.906     | -              | -           | -                               | 58.951.906     |
| Avrupa Konutları TEM 2              | 40.137.468     | -              | -           | -                               | 40.137.468     |
| Avrupa Konutları Başakşehir         | 33.865.989     | -              | -           | -                               | 33.865.989     |
|                                     | 38.135.580.526 | 1.996.242.103  | (2.918.745) | 841.709.319                     | 40.970.613.203 |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

|                                            | 1 Ocak 2024           | Direkt Alımlar       | Transferler            | Gerçeğe uygun<br>değer değişimi | 30 Eylül 2024         |
|--------------------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Forum Trabzon AVM                          | 10.087.094.973        | 773.711.240          | -                      | 4.441.772.615                   | 15.302.578.828        |
| ArenaPark AVM                              | 4.367.331.819         | 1.230.314            | -                      | 926.362.438                     | 5.294.924.571         |
| ArmoniPark AVM                             | 3.737.839.143         | 1.121.105            | -                      | 1.178.481.352                   | 4.917.441.600         |
| Çamlıvadi Mövenpick Residence              | 2.535.356.007         | 37.011.815           | -                      | (11.291.062)                    | 2.561.076.760         |
| Radisson Residences Avrupa TEM<br>İstanbul | 1.755.552.938         | 121.168.330          | -                      | (97.397.218)                    | 1.779.324.050         |
| Swiss Otel Resort Bodrum Beach             | -                     | 1.247.167.743        | -                      | 190.171.255                     | 1.437.338.998         |
| Eclipse Maslak                             | 90.548.429            | 1.211.800.803        | -                      | (181.399.035)                   | 1.120.950.197         |
| Avrupa Residence & Office Ataköy           | 903.591.826           | -                    | -                      | (74.588.411)                    | 829.003.415           |
| Demir Life                                 | 159.923.473           | 1.388.108            | -                      | 639.322.538                     | 800.634.119           |
| Avrupa Konutları Şişli (*)                 | 3.630.991.995         | 72.109.553           | (3.140.495.344)        | 125.795.420                     | 688.401.624           |
| Avrupa Residence Yamanevler                | -                     | 718.424.761          | -                      | (92.303.924)                    | 626.120.837           |
| Tema Çarşı                                 | -                     | 598.975.826          | -                      | (16.592.196)                    | 582.383.630           |
| Artış Ticaret ve Sanayi Merkezi            | -                     | 491.430.118          | -                      | 38.853.601                      | 530.283.719           |
| Avrupa Konutları Esentepe                  | -                     | 509.160.000          | -                      | (3.296.525)                     | 505.863.476           |
| Avrupa Konutları Yamanevler                | 323.529.536           | -                    | -                      | (64.155.181)                    | 259.374.355           |
| Tema İstanbul                              | -                     | 229.359.269          | -                      | (8.502.694)                     | 220.856.575           |
| Avrupa Konutları Atakent 3                 | 185.352.634           | -                    | -                      | (35.629.822)                    | 149.722.812           |
| Avrupa Konutları TEM                       | 128.026.424           | -                    | -                      | (10.687.294)                    | 117.339.130           |
| Demir Life (154 Pafta 3 Parsel) (**)       | -                     | -                    | 183.946.196            | (116.071.855)                   | 67.874.341            |
| Kemerburgaz Arium                          | -                     | 82.514.980           | -                      | (10.067.286)                    | 72.447.694            |
| Avrupa Konutları Ispartakule               | 73.914.683            | -                    | -                      | (12.101.846)                    | 61.812.837            |
| Avrupa Konutları TEM 2                     | 48.751.274            | -                    | -                      | (4.201.025)                     | 44.550.249            |
| Avrupa Konutları Başakşehir                | 43.671.508            | -                    | -                      | (7.491.217)                     | 36.180.291            |
|                                            | <b>28.071.476.662</b> | <b>6.096.573.966</b> | <b>(2.956.549.148)</b> | <b>6.794.982.628</b>            | <b>38.006.484.108</b> |

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

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 8 - STOKLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, stoklar detayı aşağıdaki gibidir:

| Konutlar ve ofis projeleri      | 30 Eylül 2025        | 31 Aralık 2024       |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Demir Life Konutlar (*)       | 3.796.602.211        | 3.967.074.764        |
| - Avrupa Konutları Şişli (**)   | 1.920.313.276        | 3.140.440.550        |
| - Feza Park Villaları (****)    | 373.165.566          | 431.389.981          |
| - Çamlıvadi Konut Projesi (***) | 281.337.370          | 794.197.834          |
|                                 | <b>6.371.418.423</b> | <b>8.333.103.129</b> |
| <b>Diğer stoklar</b>            |                      |                      |
| - Diğer stoklar                 | 1.111.044            | 1.533.430            |
|                                 | <b>6.372.529.467</b> | <b>8.334.636.559</b> |

(\*) Demir Life projesi 2024 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Toplamda 821 bağımsız bölümden oluşan projede, 287 konut ve 19 iş yeri ile birlikte %50 hisseli 1 iş yeri olmak üzere toplamda 20 iş yeri Avrupakent'e aittir. 4 Ocak 2024 tarihinde proje için iskân alınmış olup, takasa konu edilen arsanın çıkışı yapılmış ve 287 konutun değeri, takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiştir. Proje kapsamında yer alan ve kiralama amacıyla elde tutulan 20 iş yeri, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmaktadır. 01 Ocak – 30 Eylül 2025 tarihleri arasında 18 adet konut satılmıştır.

(\*\*) Avrupa Konutları Şişli projesindeki konutların, 2024 yılı içerisinde alınan yönetim kurulu kararıyla satışına karar verilmiştir. Ticari üniteler, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır. Konutlar ise, gerçeğe uygun değerinden stoklara transfer edilmiştir. 25 Eylül 2024 tarihinde onaylanan tadilat projesi kapsamında, toplamda 16.662 m<sup>2</sup> konut alanı ve 2.756 m<sup>2</sup> ticari üniteler yer almaktadır. 04.06.2025 tarihinde Yapı Kullanım İzin Belgeleri(İskan) alınmasıyla 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla toplam 66 adet konut satılmıştır.

(\*\*\*) Avrupa Konutları Çamlıvadi projesi, toplamda 919 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2020 yılında yapılan ön satışlara ait dairelerin teslimatları, 2022 yılı itibarıyla başlamıştır. 01 Ocak – 30 Eylül 2025 tarihleri arasında 73 adet konut satılmıştır. Projenin %60'ı Avrupakent'e ait olup satışa hazır 39 konut bulunmaktadır.

(\*\*\*\*) Feza Park Villaları Projesi, 29.847 metrekarelik arsa üzerinde inşa edilen 22 villa bulunan bir projedir. Projenin %40'ı Avrupakent'e aittir. 30 Aralık 2024 tarihinde takas işlemi gerçekleşmiştir. Takasa konu edilen arsanın çıkışı yapılmış ve villaların değeri, takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiştir.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarda gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

|                                   | 1 Ocak 2025         | Girişler           | Çıkışlar | 30 Eylül 2025       |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|----------|---------------------|
| Binalar                           | 115.771.173         | -                  | -        | 115.771.173         |
| Demirbaşlar                       | 23.322.833          | 2.998.386          | -        | 26.321.219          |
| <b>Maliyet Değeri</b>             | <b>139.094.006</b>  | <b>2.998.386</b>   | <b>-</b> | <b>142.092.392</b>  |
| Binalar                           | (18.520.409)        | (2.322.061)        | -        | (20.842.470)        |
| Demirbaşlar                       | (10.522.418)        | (1.319.286)        | -        | (11.841.704)        |
| <b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b> | <b>(29.042.827)</b> | <b>(3.641.347)</b> | <b>-</b> | <b>(32.684.174)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>          | <b>110.051.179</b>  |                    |          | <b>109.408.218</b>  |

  

|                                   | 1 Ocak 2024         | Girişler           | Çıkışlar             | Transferler   | 30 Eylül 2024       |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------|---------------|---------------------|
| Binalar                           | 115.773.193         | -                  | -                    | -             | 115.773.193         |
| Tesis, makine ve cihazlar         | -                   | -                  | (320.528.366)        | 320.528.366   | -                   |
| Motorlu taşıtlar                  | 998.108             | -                  | -                    | -             | 998.108             |
| Demirbaşlar                       | 24.123.156          | 3.136.457          | (1.463.828)          | -             | 25.795.785          |
| Yapılmakta olan yatırımlar        | 320.528.366         | -                  | -                    | (320.528.366) | -                   |
| <b>Maliyet Değeri</b>             | <b>461.422.823</b>  | <b>3.136.457</b>   | <b>(321.992.194)</b> | <b>-</b>      | <b>142.567.086</b>  |
| Binalar                           | (13.993.340)        | (2.406.524)        | -                    | -             | (16.399.864)        |
| Taşıtlar                          | (814.105)           | (168.934)          | -                    | -             | (983.039)           |
| Demirbaşlar                       | (9.232.226)         | (2.586.571)        | -                    | -             | (11.818.797)        |
| <b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b> | <b>(24.039.671)</b> | <b>(5.162.029)</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>      | <b>(29.201.700)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>          | <b>437.383.152</b>  |                    |                      |               | <b>113.365.386</b>  |

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıklar detayı aşağıdaki gibidir:

| Diğer dönen varlıklar        | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Devreden katma değer vergisi | 657.862.874        | 593.191.084        |
| Peşin ödenen vergi ve fonlar | 192.281.582        | 29.648.517         |
| Diğer                        | 15.986.663         | 324.966            |
|                              | <b>866.131.119</b> | <b>623.164.567</b> |

#### NOT 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, TAAHHÜTLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

| Diğer kısa vadeli karşılıklar | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024    |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dava karşılıkları             | 23.012.659        | 31.291.782        |
|                               | <b>23.012.659</b> | <b>31.291.782</b> |

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre, Şirket aleyhine açılan toplam dava risk tutarı 23.012.659 TL (31 Aralık 2024: 31.291.782 TL) olup, 30 Eylül 2025 itibarıyla buna karşılık 23.012.659 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2024: 31.291.782 TL).

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, TAAHHÜTLER (Devamı)

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                           | 30 Eylül 2025     | 30 Eylül 2024     |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Dönem başı, 1 Ocak</b>                 | <b>31.291.782</b> | <b>34.719.547</b> |
| Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı | -                 | 7.766.854         |
| Parasal kayıp / kazanç                    | (8.279.123)       | (11.194.619)      |
| <b>Dönem sonu 30 Eylül</b>                | <b>23.012.659</b> | <b>31.291.782</b> |

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, koşullu varlık ve yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

| <b>Koşullu varlık ve yükümlülükler</b> | <b>30 Eylül 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|----------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Alınan teminatlar                      | 376.662.337          | 275.535.642           |
|                                        | <b>376.662.337</b>   | <b>275.535.642</b>    |

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

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

| <b>Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>                                                                      | <b>30 Eylül 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                                                   | 28.490.642           | 135.056.731           |
| 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                                             | -                    | -                     |
|                                                                                                                                       | <b>28.490.642</b>    | <b>135.056.731</b>    |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR

##### Sermaye

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

|                                  | Hissedarlar<br>(%) | 30 Eylül<br>2025     | Hissedarlar<br>(%) | 31 Aralık<br>2024    |
|----------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.   | 49,48              | 197.900.472          | 49,48              | 197.900.472          |
| Süleyman Çetinsaya               | 22,20              | 88.809.514           | 27,94              | 111.770.357          |
| Diğer                            | 28,32              | 113.290.014          | 22,58              | 90.329.171           |
| <b>Nominal sermaye</b>           | <b>100</b>         | <b>400.000.000</b>   | <b>100</b>         | <b>400.000.000</b>   |
| Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı |                    | 5.594.107.588        |                    | 5.594.107.588        |
| <b>Toplam Sermaye</b>            |                    | <b>5.994.107.588</b> |                    | <b>5.994.107.588</b> |

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

|                                     | ÜFE Endeksli<br>Yasal Kayıtlar | TÜFE Endeksli<br>Yasal Kayıtlar | Geçmiş Yıllar<br>Karları/Zararlarında<br>Takip Edilecek Farklar |
|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Özsermaye</b>                    |                                |                                 |                                                                 |
| Sermaye Düzeltme Farkları           | 6.894.261.033                  | 5.594.107.588                   | (1.300.153.445)                                                 |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar  | 5.586.729.872                  | 6.365.805.668                   | 779.075.796                                                     |
| Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 1.094.058.014                  | 1.734.234.399                   | 640.176.385                                                     |

#### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 1.734.234.399 TL'dir (31 Aralık 2024: 1.412.442.462).

#### Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi

|                                 | 30 Eylül 2025        | 31 Aralık 2024       |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş. | 5.066.744.477        | 5.066.744.477        |
| Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.   | 266.675.660          | 266.675.660          |
| <b>Toplam</b>                   | <b>5.333.420.137</b> | <b>5.333.420.137</b> |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### Paylara İlişkin Primler

|                             | 30 Eylül 2025        | 31 Aralık 2024       |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Hisse Senedi İhraç Primleri | 6.365.805.668        | 6.365.805.668        |
| <b>Toplam</b>               | <b>6.365.805.668</b> | <b>6.365.805.668</b> |

##### Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

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

|                                                       | 30 Eylül 2025        | 31 Aralık 2024       |
|-------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları | 1.686.767.136        | 1.686.767.136        |
|                                                       | <b>1.686.767.136</b> | <b>1.686.767.136</b> |

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 13 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla hasılatın ve satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                   | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2024 |
|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Konut ve ofis satış gelirleri     | 3.077.625.464            | 1.576.090.882              | 1.131.269.409            | 442.223.417                |
| Kira gelirleri                    | 1.836.550.972            | 651.334.037                | 1.545.317.883            | 587.047.397                |
| Ortak alan gelirleri              | 158.269.338              | 49.067.371                 | 135.777.411              | 47.883.069                 |
| Arsa satış gelirleri (*)          | -                        | -                          | 4.620.277.647            | -                          |
| Diğer                             | 10.283.991               | 2.109.439                  | 22.996.358               | 6.878.159                  |
| <b>Satış gelirleri</b>            | <b>5.082.729.765</b>     | <b>2.278.601.729</b>       | <b>7.455.638.708</b>     | <b>1.084.032.042</b>       |
| Satılan konut ve ofis maliyetleri | (2.424.084.707)          | (1.443.275.502)            | (368.598.815)            | (180.937.555)              |
| Ortak alan giderleri              | (424.361.879)            | (183.625.602)              | (424.611.722)            | (149.892.448)              |
| Arsa satış maliyetleri (*)        | -                        | -                          | (358.369.371)            | -                          |
| Diğer                             | (258.632)                | (192.753)                  | -                        | -                          |
| <b>Satışların maliyeti</b>        | <b>(2.848.705.218)</b>   | <b>(1.627.093.857)</b>     | <b>(1.151.579.908)</b>   | <b>(330.830.003)</b>       |
| <b>Brüt kar</b>                   | <b>2.234.024.547</b>     | <b>651.507.872</b>         | <b>6.304.058.800</b>     | <b>753.202.039</b>         |

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

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

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 14 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                   | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2024 |
|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Genel yönetim giderleri</b>    |                          |                            |                          |                            |
| Çalışan ücret ve giderleri        | (28.699.392)             | (8.416.056)                | (31.857.074)             | (10.707.804)               |
| Taşınmaz giderleri                | (28.016.028)             | (11.135.624)               | (18.883.460)             | (9.499.183)                |
| Vergi resim ve harç giderleri     | (21.387.159)             | -                          | (10.400.622)             | (1.847.653)                |
| Danışmanlık giderleri             | (12.640.793)             | (1.584.257)                | (13.233.184)             | (3.591.455)                |
| Dava giderleri                    | (8.918.322)              | -                          | (2.509.506)              | (883.811)                  |
| Bakım onarım giderleri            | (7.473.060)              | -                          | (679.566)                | (20.960)                   |
| Amortisman ve itfa payı giderleri | (3.933.828)              | (2.518.889)                | (6.234.899)              | (2.613.625)                |
| SPK ve MKK giderleri              | (3.670.287)              | (696.951)                  | (8.189.269)              | (1.654.006)                |
| Sigorta giderleri                 | (287.227)                | (17.694)                   | (2.396.482)              | (46.333)                   |
| Diğer                             | (2.392.276)              | -                          | (10.277.365)             | (3.933.972)                |
|                                   | <b>(117.418.372)</b>     | <b>(24.369.471)</b>        | <b>(104.661.427)</b>     | <b>(34.798.802)</b>        |

#### NOT 15 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| <b>Diğer faaliyet gelirleri</b>                            | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül 2025</b> | <b>1 Temmuz-<br/>30 Eylül 2025</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül 2024</b> | <b>1 Temmuz-<br/>30 Eylül 2024</b> |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 7)            | 841.709.319                       | -                                  | 6.794.982.628                     | (125.862.371)                      |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen gelir | 1.612.728                         | (121.025)                          | -                                 | -                                  |
| Kur farkı gelirleri                                        | -                                 | -                                  | 885.723                           | 736.411                            |
| Diğer                                                      | 8.623.962                         | 2.505.089                          | 138.225.875                       | 8.111.686                          |
|                                                            | <b>851.946.009</b>                | <b>2.384.064</b>                   | <b>6.934.094.226</b>              | <b>(117.014.274)</b>               |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 16 - FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansman gelirleri detayı aşağıdaki gibidir:

| Finansman gelirleri             | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2024 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Vadeli mevduat faiz gelirleri   | 196.941.499              | 31.737.949                 | 354.561.054              | 76.801.997                 |
| Katılım fonu kar payı gelirleri | 1.985.894                | -                          | -                        | -                          |
| Fon karı                        | -                        | -                          | 114.360.174              | 1.911.048                  |
| Diğer                           | 67.358                   | -                          | -                        | -                          |
|                                 | <b>198.994.751</b>       | <b>31.737.949</b>          | <b>468.921.228</b>       | <b>78.713.045</b>          |

#### NOT 17 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

|                                                      | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı | 400.000.000   | 400.000.000    |
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı         | 1.693.454.143 | 12.191.481.245 |
| <b>Hisse başına kazanç</b>                           | <b>4,23</b>   | <b>30,48</b>   |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 18 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/(KAYIPLAR)

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

##### PARASAL OLMAYAN KALEMLER

| Finansal Durum Tablosu                                                         | 30 Eylül 2025   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stoklar                                                                        | 1.562.885.030   |
| Maddi duran varlıklar                                                          | 3.534.219       |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                                  | 8.042.441.101   |
| Ödenmiş sermaye                                                                | (102.913.036)   |
| Geri alınan paylar                                                             | 80.438.636      |
| Hisse senetleri ihraç primleri                                                 | (893.900.871)   |
| Yasal yedekler                                                                 | (189.617.305)   |
| Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler | (240.422.162)   |
| Geçmiş yıllar kârları/zararları                                                | (7.393.576.054) |

##### Kar veya Zarar Tablosu

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Hasılat                         | (399.403.526)        |
| Satışların maliyeti             | 67.689.014           |
| Genel yönetim giderleri         | 10.316.998           |
| Pazarlama giderleri             | 1.528.167            |
| Esas faaliyetlerden gelirler    | 35.100.646           |
| Esas faaliyetlerden giderler    | 1.274.470            |
| Finansman gelirleri             | (24.526.940)         |
| Finansal giderler               | 78.074               |
| Ertelenmiş vergi gideri         | (1.386.828.340)      |
| <b>NET PARASAL POZİSYON</b>     |                      |
| <b>KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)</b> | <b>(825.901.879)</b> |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

| İlişkili taraflardan ticari alacaklar            | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (1)       | 104.142.461        | 141.364.708        |
| Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (1)      | 45.186.849         | 59.693.201         |
| Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (1) | 43.977.787         | 59.693.201         |
| Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (1)          | 34.736.592         | 47.149.674         |
| Artaş Enerji Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.       | 339.367            | 305.827            |
| Diğer                                            | -                  | 1.859.628          |
|                                                  | <b>228.383.056</b> | <b>310.066.239</b> |

| İlişkili taraflara ticari borçlar    | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Aksoylar Adi Ortaklığı (2)           | 225.540.902        | 307.291.093        |
| Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (4) | 77.871.891         | 28.240.658         |
| Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(3)    | 70.555.783         | 1.756.740          |
| İstanbul İplik İnşaat A.Ş.           | 1.788.410          | 1.909.100          |
| Diğer                                | 488.445            | 453.362            |
|                                      | <b>376.245.431</b> | <b>339.650.953</b> |

- (1) Haziran 2020 tarihi itibarıyla Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti., Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti., Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş., Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Avrupakent şirketleri Çamlıvadi Projesi amacıyla bir araya gelmiştir. Bütün ortakların hissesinin olduğu arazinin üzerinde Çamlıvadi Projesi yapılmıştır.
- (2) Aksoylar Adi Ortaklığı ve Artaş Invest Adi Ortaklığı finansal tablolara oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak eklenmiştir. Kalan tutarlar alacak ve borçlarda kalmaya devam etmektedir.
- (3) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Avrupakent'in bağlı olduğu şirkettir.
- (4) Mallssystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., Şirket'in sahip olduğu AVM'lerin, Tema Çarşısı'nın ve ArenaPark 2'nin yönetim işlerini üstlenen şirkettir.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

| İlişkili taraflardan yapılan alımlar                   | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2024 |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Artaş İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. (1)                     | 1.902.988.883               | (33.999.161)                  | 3.657.784.219               | 212.842.893                   |
| Tema İstanbul Eğlence Parkı Tur. San. ve Tic. A.Ş. (7) | 678.214.040                 | 68.470.493                    | -                           | -                             |
| Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (4)                   | 581.440.325                 | 274.283.080                   | 445.828.038                 | 169.270.986                   |
| Esentepe Adi Ortaklığı (6)                             | -                           | -                             | 509.160.001                 | 445                           |
| Doruk Ticari Yatırımlar İnşaat A.Ş. (3)                | -                           | -                             | 80.897.038                  | 72                            |
| Diğer                                                  | 36.792                      | 36.792                        | 332.713                     | -                             |
|                                                        | <b>3.162.680.040</b>        | <b>308.791.204</b>            | <b>4.694.002.009</b>        | <b>382.114.396</b>            |

  

| İlişkili taraflara yapılan satışlar  | 1 Ocak -<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz<br>30 Eylül<br>2024 |
|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. (5)  | 110.344.316                  | 47.854.649                    | 102.122.854                  | 49.202.292                   |
| Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (4) | 21.946.985                   | 14.075.894                    | 357.610.227                  | 8.690.691                    |
| Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (1)   | 10.894.048                   | 5.942.210                     | 9.080.437                    | 135.587                      |
| Aksoylar Adi Ortaklığı (2)           | 4.185.035                    | 1.870.489                     | 3.134.193                    | 1.123.967                    |
| Diğer                                | 2.888.757                    | 1.185.803                     | 1.268.962                    | 474.941                      |
|                                      | <b>150.259.141</b>           | <b>70.929.045</b>             | <b>473.216.673</b>           | <b>59.627.478</b>            |

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### Üst yönetime sağlanan faydalar

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

|                                | 1 Ocak -<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül<br>2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül<br>2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül<br>2024 |
|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Üst yönetime sağlanan faydalar | 5.990.572                    | 1.895.209                      | 4.907.299                    | 1.734.233                      |

#### NOT 20 - VERGİ, VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

##### Kurumlar Vergisi

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

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

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in dönem vergi gideri/geliri aşağıdaki gibidir:

| Dönem vergi geliri/(gideri)        | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Kurumlar vergisi gideri            | 390.087.452               | 69.905.997                  | -                         | -                           |
| Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri | 71.733.722                | 582.368.248                 | -                         | -                           |
|                                    | 461.821.174               | 652.274.245                 | -                         | -                           |

##### Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 20 - VERGİ, VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ertelenmiş vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

|                                            | 30 Eylül 2025        | 31 Aralık 2024       |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü               | 9.321.830.712        | 9.250.096.990        |
| <b>Vergi varlığı / (yükümlülüğü) - net</b> | <b>9.321.830.712</b> | <b>9.250.096.990</b> |

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

|                                                         | Birikmiş<br>geçici farklar |                   | Ertelenen gelir vergisi<br>varlığı/yükümlülüğü |                        |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|------------------------------------------------|------------------------|
|                                                         | 30 Eylül<br>2025           | 31 Aralık<br>2024 | 30 Eylül<br>2025                               | 31 Aralık<br>2024      |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                           | 24.167.868.357             | 22.945.235.705    | (7.250.360.507)                                | (6.883.570.712)        |
| Stoklar                                                 | 4.550.912.296              | 5.581.036.124     | (1.365.273.689)                                | (1.674.310.838)        |
| Maddi duran varlıklar                                   | 2.374.910.106              | 2.351.124.893     | (712.473.032)                                  | (705.337.468)          |
| Ertelenmiş gelirler                                     | 2.090.939                  | (12.448.310)      | (627.282)                                      | 3.734.493              |
| Dava karşılıkları                                       | (23.012.659)               | (31.291.782)      | 6.903.798                                      | 9.387.535              |
| <b>Ertelenen vergi varlığı/<br/>(yükümlülüğü) – net</b> |                            |                   | <b>(9.321.830.712)</b>                         | <b>(9.250.096.990)</b> |

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/pasiflerinin hareketi aşağıdaki gibidir:

|                                                   | 30 Eylül 2025          | 31 Aralık 2024         |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>1 Ocak</b>                                     | <b>(9.250.096.990)</b> | <b>-</b>               |
| Geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilen        | -                      | (3.612.727.430)        |
| Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen        | (71.733.722)           | (4.914.469.357)        |
| Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen | -                      | (722.900.203)          |
| <b>Dönem sonu</b>                                 | <b>(9.321.830.712)</b> | <b>(9.250.096.990)</b> |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

#### Kredi riski açıklamaları

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

- Banka teminatları
- Alacak senetleri

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

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

| 30 Eylül 2025                                                                               | Ticari alacaklar   |                    | Diğer Alacaklar   | Bankalardaki Mevduat |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
|                                                                                             | İlişkili taraf     | Diğer taraf        |                   |                      |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski</b>                            | <b>228.383.056</b> | <b>560.734.598</b> | <b>26.877.778</b> | <b>542.607.208</b>   |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                   | -                  | 376.662.337        | -                 | -                    |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 228.383.056        | 560.734.598        | 26.877.778        | 542.607.208          |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                  | -                  | -                 | -                    |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | -                  | -                  | -                 | -                    |
| - Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                        | -                  | 103.837.458        | -                 | -                    |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                  | (103.837.458)      | -                 | -                    |
| - Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                   | -                  | 376.662.337        | -                 | -                    |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                  | -                  | -                  | -                 | -                    |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

| 31 Aralık 2024                                                                              | Ticari alacaklar |              | Diğer Alacaklar | Bankalardaki Mevduat |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|-----------------|----------------------|
|                                                                                             | İlişkili taraf   | Diğer taraf  |                 |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski                                   | 310.066.239      | 539.724.150  | 44.228.928      | 1.325.217.440        |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                   | -                | 275.535.642  | -               | -                    |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 310.066.239      | 539.724.150  | 44.228.928      | 1.325.217.440        |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | -            | -               | -                    |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | -                | -            | -               | -                    |
| - Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)                                                        | -                | 76.473.824   | -               | -                    |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                | (76.473.824) | -               | -                    |
| - Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                   | -                | 275.535.642  | -               | -                    |
| 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 sıfıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

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

#### Yabancı para pozisyonu

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

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

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

|                       | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Varlıklar             | 686.481       | 64.361.783     |
| Net bilanço pozisyonu | 686.481       | 64.361.783     |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

| 30 Eylül 2025                                                                                               | Toplam<br>TL karşılığı | Avro | ABD Doları    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------|---------------|
| 1. Ticari alacaklar                                                                                         | -                      | -    | -             |
| 2.a Parasal finansal varlıklar                                                                              | 686.481                | -    | 16.539        |
| 2.b Parasal olmayan finansal varlıklar                                                                      | -                      | -    | -             |
| 3. Diğer                                                                                                    | -                      | -    | -             |
| 4. <b>Dönen varlıklar</b>                                                                                   | <b>686.481</b>         | -    | <b>16.539</b> |
| 5. Ticari alacaklar                                                                                         | -                      | -    | -             |
| 6.a Parasal finansal varlıklar                                                                              | -                      | -    | -             |
| 6.b Parasal olmayan finansal varlıklar                                                                      | -                      | -    | -             |
| 7. Diğer                                                                                                    | -                      | -    | -             |
| 8. <b>Duran varlıklar</b>                                                                                   | -                      | -    | -             |
| <b>9. Tüm varlıklar</b>                                                                                     | <b>686.481</b>         | -    | <b>16.539</b> |
| 10. Ticari borçlar                                                                                          | -                      | -    | -             |
| 11. Finansal yükümlülükler                                                                                  | -                      | -    | -             |
| 12.a Parasal olan diğer yükümlülükler                                                                       | -                      | -    | -             |
| 12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                                    | -                      | -    | -             |
| 13. <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                                        | -                      | -    | -             |
| 14. Ticari borçlar                                                                                          | -                      | -    | -             |
| 15. Finansal yükümlülükler                                                                                  | -                      | -    | -             |
| 16.a Parasal olan diğer yükümlülükler                                                                       | -                      | -    | -             |
| 16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                                    | -                      | -    | -             |
| 17. <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                                        | -                      | -    | -             |
| <b>18. Toplam yükümlülükler</b>                                                                             | -                      | -    | -             |
| 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                                   | -                      | -    | -             |
| <b>Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)</b>                                               | <b>686.481</b>         | -    | <b>16.539</b> |
| <b>21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>686.481</b>         | -    | <b>16.539</b> |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri                            | -                      | -    | -             |
| 23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı                                                          | -                      | -    | -             |
| 24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı                                                      | -                      | -    | -             |
| 25. İhracat                                                                                                 | -                      | -    | -             |
| 26. İthalat                                                                                                 | -                      | -    | -             |

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

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

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

| 31 Aralık 2024                                                                                              | Toplam<br>TL karşılığı | Avro          | ABD Doları       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|------------------|
| 1. Ticari alacaklar                                                                                         | -                      | -             | -                |
| 2.a Parasal finansal varlıklar                                                                              | 64.361.783             | 17.740        | 1.805.826        |
| 2.b Parasal olmayan finansal varlıklar                                                                      | -                      | -             | -                |
| 3. Diğer                                                                                                    | -                      | -             | -                |
| 4. <b>Dönen varlıklar</b>                                                                                   | <b>64.361.783</b>      | <b>17.740</b> | <b>1.805.826</b> |
| 5. Ticari alacaklar                                                                                         | -                      | -             | -                |
| 6.a Parasal finansal varlıklar                                                                              | -                      | -             | -                |
| 6.b Parasal olmayan finansal varlıklar                                                                      | -                      | -             | -                |
| 7. Diğer                                                                                                    | -                      | -             | -                |
| 8. <b>Duran varlıklar</b>                                                                                   | -                      | -             | -                |
| <b>9. Tüm varlıklar</b>                                                                                     | <b>64.361.783</b>      | <b>17.740</b> | <b>1.805.826</b> |
| 10. Ticari borçlar                                                                                          | -                      | -             | -                |
| 11. Finansal yükümlülükler                                                                                  | -                      | -             | -                |
| 12.a Parasal olan diğer yükümlülükler                                                                       | -                      | -             | -                |
| 12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                                    | -                      | -             | -                |
| 13. <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                                        | -                      | -             | -                |
| 14. Ticari borçlar                                                                                          | -                      | -             | -                |
| 15. Finansal yükümlülükler                                                                                  | -                      | -             | -                |
| 16.a Parasal olan diğer yükümlülükler                                                                       | -                      | -             | -                |
| 16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler                                                                    | -                      | -             | -                |
| 17. <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                                        | -                      | -             | -                |
| <b>18. Toplam yükümlülükler</b>                                                                             | -                      | -             | -                |
| 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                                   | -                      | -             | -                |
| <b>20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)</b>                                           | <b>64.361.783</b>      | <b>17.740</b> | <b>1.805.826</b> |
| <b>21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>64.361.783</b>      | <b>17.740</b> | <b>1.805.826</b> |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri                            | -                      | -             | -                |
| 23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı                                                          | -                      | -             | -                |
| 24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı                                                      | -                      | -             | -                |
| 25. İhracat                                                                                                 | -                      | -             | -                |
| 26. İthalat                                                                                                 | -                      | -             | -                |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

|                                                 | Kar / Zarar                     |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                                                 | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| <b>30 Eylül 2025</b>                            |                                 |                                  |                                 |                                  |
| <b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b> |                                 |                                  |                                 |                                  |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü             | 68.648                          | (68.648)                         | 68.648                          | (68.648)                         |
| ABD Doları riskinden korunan kısım              | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>ABD Doları Net Etki</b>                      | <b>68.648</b>                   | <b>(68.648)</b>                  | <b>68.648</b>                   | <b>(68.648)</b>                  |
| <b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| Avro net varlık / yükümlülüğü                   | -                               | -                                | -                               | -                                |
| Avro riskinden korunan kısım                    | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>Avro Net Etki</b>                            | <b>-</b>                        | <b>-</b>                         | <b>-</b>                        | <b>-</b>                         |
|                                                 | Kar / Zarar                     |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|                                                 | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| <b>31 Aralık 2024</b>                           |                                 |                                  |                                 |                                  |
| <b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b> |                                 |                                  |                                 |                                  |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü             | 6.371.008                       | (6.371.008)                      | 6.371.008                       | (6.371.008)                      |
| ABD Doları riskinden korunan kısım              | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>ABD Doları Net Etki</b>                      | <b>6.371.008</b>                | <b>(6.371.008)</b>               | <b>6.371.008</b>                | <b>(6.371.008)</b>               |
| <b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| Avro net varlık / yükümlülüğü                   | 65.170                          | (65.170)                         | 65.170                          | (65.170)                         |
| Avro riskinden korunan kısım                    | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>Avro Net Etki</b>                            | <b>65.170</b>                   | <b>(65.170)</b>                  | <b>65.170</b>                   | <b>(65.170)</b>                  |

#### Sermaye yönetimi

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

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

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

|                                         | 30 Eylül 2025  | 31 Aralık 2024  |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------|
| Toplam yükümlülükler                    | -              | -               |
| Hazır değerler                          | (543.442.492)  | (1.325.570.287) |
| Net borç                                | (543.442.492)  | (1.325.570.287) |
| Özkaynaklar                             | 39.452.198.675 | 39.054.635.471  |
| Yatırılan sermaye                       | 38.908.756.183 | 37.729.065.184  |
| <b>Net borç/yatırılan sermaye oranı</b> | -              | -               |

#### NOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yönetim Kurulu Üyesi ve ortaklarından Gökhan Çetinsaya'nın Özel Durumlar Tebliği, 11. madde kapsamında, Şirket sermayesinde toplam %2'ye karşılık gelen B Grubu 669.410 TL nominal değerli ve C Grubu 7.330.590 TL nominal değerli borsada işlem görmeyen statüdeki payları, Yönetim Kurulu Başkanı ve ortaklardan Süleyman Çetinsaya'ya devredilmiştir.

14 Ekim 2025 tarihinde, 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait 3. Taksit için 775.000.000 TL kar payı dağıtımı gerçekleştirilmiştir.

#### NOT 23 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                       | İlgili Düzenleme                    | 30 Eylül 2025         | 31 Aralık 2024        |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları                                      | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b) | 543.442.492           | 1.325.570.287         |
| B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a) | 47.343.142.670        | 46.470.217.085        |
| C İştirakler                                                             | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b) | -                     | -                     |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                          | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f) | -                     | -                     |
| <b>Diğer varlıklar</b>                                                   |                                     | <b>1.819.666.301</b>  | <b>1.653.308.607</b>  |
| <b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)  | <b>49.706.251.463</b> | <b>49.449.095.978</b> |
| E Finansal borçlar                                                       | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | -                     | -                     |
| F Diğer finansal yükümlülükler                                           | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | -                     | -                     |
| G Finansal kiralama borçları                                             | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | -                     | -                     |
| H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                            | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f) | -                     | -                     |
| I Özkaynaklar                                                            | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | 39.452.198.675        | 39.054.635.471        |
| <b>Diğer kaynaklar</b>                                                   |                                     | <b>10.254.052.788</b> | <b>10.394.460.507</b> |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>                                                | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)  | <b>49.706.251.463</b> | <b>49.449.095.978</b> |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

| Finansal Bilgiler                                                                                         | İlgili Düzenleme                     | 30 Eylül<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının<br>3 yıllık gayrimenkul ödemeleri<br>için tutulan kısmı           | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)  | -                | -                 |
| A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz                                                                                | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)   | 543.442.492      | 1.325.570.287     |
| A3 Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                      | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)   | -                | -                 |
| B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule<br>dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                    | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)  | -                | -                 |
| B2 Atıl tutulan arsa ve araziler                                                                          | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)   | -                | -                 |
| C1 Yabancı iştirakler                                                                                     | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)   | -                | -                 |
| C2 İşletmeci şirkete iştirak                                                                              | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a) | -                | -                 |
| J Gayrinakdi krediler                                                                                     | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31      | 28.490.642       | 135.056.731       |
| K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti<br>ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların<br>ipotek bedelleri | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)   | -                | -                 |
| L Tek bir şirketteki para ve<br>sermaye piyasası araçları<br>yatırımlarının toplamı                       | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)  | 238.141.517      | 665.793.971       |

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                                    | İlgili Düzenleme                        | 30 Eylül<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 | Asgari /<br>Azami Oran |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|-------------------|------------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa<br>ait olmayan ipotekli arsaların<br>ipotek bedelleri (K/D)                          | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)     | %0,00            | %0,00             | %10                    |
| 2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,<br>Gayrimenkule Dayalı<br>Haklar (B+A1)/D)                                                | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b) | %95,25           | %96,66            | %51                    |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile<br>İştirakler(A+C-A1)/D)                                                                         | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)     | %1,09            | %2,68             | %49                    |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı<br>Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler<br>Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D) | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)     | %0,00            | %0,00             | %49                    |
| 5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)                                                                                                      | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)     | %0,00            | %0,00             | %20                    |
| 6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)                                                                                                       | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)    | %0,00            | %0,00             | %10                    |
| 7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I                                                                                                         | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31         | %0,07            | %0,35             | %500                   |
| 8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D                                                                                                      | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)     | %1,09            | %2,68             | %10                    |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve<br>Sermaye Piyasası Araçları<br>Yatırımlarının Toplamı (L/D)                                                | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)    | %0,48            | %1,35             | %10                    |

.....