

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE 1 OCAK – 30 EYLÜL 2022
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE ÖZEL AMAÇLI BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Genel Kurulu'na

1. Görüş

Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Eylül 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ve 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını ve Grup'un 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları (Not 9)</p> <p>30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 14.696.011.622 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; alışveriş merkezi, otel, ofis, arsa ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme ekperi tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değeri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.</p> <p>Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır</p> <ul style="list-style-type: none"> - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır, - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir - Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket'in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir, - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul uzmanı tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir, - Değerleme çalışmalarında kullanılan gelir yaklaşımı yönetimlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve konsolide finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.



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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.



- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

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

Burak Özpoğraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul,
27 Kasım 2023 tarihli, Not 16'da bahsedilen etkiler hariç olmak üzere 10 Kasım 2023

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3-4
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	5
NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	7-56

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) 30 Eylül 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		910.314.360	2.088.137.557
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	55.627.571	42.095.359
Ticari Alacaklar		225.174.095	410.998.918
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8,26	142.850.761	357.619.600
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	82.323.334	53.379.318
Diğer Alacaklar		4.203.337	18.372.501
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13	4.203.337	18.372.501
Stoklar	10	353.267.188	1.474.159.268
Peşin Ödenmiş Giderler	7	177.780.485	42.382.459
Diğer Dönen Varlıklar	12	94.261.684	100.129.052
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		14.826.826.468	9.462.330.983
Diğer Alacaklar		487.374	281.344
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13	487.374	281.344
Stoklar	10	13.604.893	7.385.000
Finansal Yatırım	6	-	125.355.845
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	-	1.574.609.780
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	14.696.011.622	7.523.195.000
Maddi Duran Varlıklar	11	111.865.859	226.676.984
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		3.401	878.529
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		3.401	878.529
Peşin Ödenmiş Giderler	7	1.383.632	246.265
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24	3.469.687	3.702.236
TOPLAM VARLIKLAR		15.737.140.828	11.550.468.540

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) 30 Eylül 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		463.560.519	658.963.647
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	-	45.114.934
Ticari Borçlar		215.371.409	503.208.067
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8,26	175.544.530	250.955.278
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	39.826.879	252.252.789
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		589.609	2.277.177
Diğer Borçlar		341.744	711.218
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13	341.744	711.218
Ertelenmiş Gelirler	7	79.100.649	2.341.659
Kısa Vadeli Karşılıklar		14.911.050	15.958.761
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	1.258.375	1.413.593
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	13.652.675	14.545.168
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		121.902.599	45.888.981
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	31.343.459	43.462.850
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.119.502.056	1.260.105.694
Diğer Borçlar		5.361.705	6.122.807
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13	5.361.705	6.122.807
Ertelenmiş Gelirler	7	353.208	2.567.467
Uzun Vadeli Karşılıklar		512.691	5.183.017
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		512.691	5.183.017
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	3.113.274.452	1.246.232.403
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		12.154.078.253	9.352.906.810
Ödenmiş Sermaye	17	335.000.000	335.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıpları)/Kazançları	17	117.141	(12.693.654)
- Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi	17	(1.804.196.438)	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları		1.404.847.002	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	146.795.109	48.810.898
Geçmiş Yıllar Karları		8.174.642.861	1.562.595.373
Dönem Net Karı		3.896.872.578	7.419.194.193
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	17	-	278.492.389
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		12.154.078.253	9.631.399.199
TOPLAM KAYNAKLAR		15.737.140.828	11.550.468.540

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Eylül 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 30 Eylül 2022
Hasılat	18	1.650.774.358	1.040.679.933
Satışların Maliyeti (-)	18	(529.131.811)	(367.054.095)
BRÜT KAR		1.121.642.547	673.625.838
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(68.686.297)	(44.782.651)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(4.398.427)	(24.063.492)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	5.083.770.086	3.386.936.499
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(125.808.968)	(22.139.778)
ESAS FAALİYET KARI		6.006.518.941	3.969.576.416
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	21.371.140	829.778.483
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	23	(444.059.600)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	14	135.936.653	1.259.981.468
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		5.719.767.134	6.059.336.367
Finansman Gelirleri	22	43.312.958	9.598.206
Finansman Giderleri (-)	22	(3.671.247)	(50.413.450)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		5.759.408.845	6.018.521.123
Dönem Vergi Gideri	24	(271.394.700)	(120.760.445)
Ertelenmiş Vergi Gideri	24	(1.591.141.567)	(585.635.604)
DÖNEM NET KARI		3.896.872.578	5.312.125.074
Dönem Net Karının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		3.896.872.578	5.312.125.074
Dönem Net Karı		3.896.872.578	5.312.125.074
Sürdürülen Faaliyetlerden Tam 1 TL Pay Başına Kazanç	25	11,63	15,86

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Eylül 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 30 Eylül 2022
DİĞER KAPSAMLI GELİR		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak		
Diğer Kapsamlı Gelirlere İlişkin Vergiler	17.081.060	(239.979)
- Ertelenmiş Vergi Geliri	(4.270.265)	47.996
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları/(azalışları)	1.873.129.336	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri	(468.282.334)	-
DİĞER KAPSAMLI GİDER	1.417.657.797	(191.983)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	5.314.530.375	5.311.933.091

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren İşlemlerin Etkisi	Maddi duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Dönem Net Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2022	335.000.000	(1.189.730)	-	-	14.853.948	651.774.526	944.777.797	1.945.216.541	-	1.945.216.541
Transferler	-	-	-	-	-	944.777.797	(944.777.797)	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir	-	(191.983)	-	-	-	-	-	(191.983)	-	(191.983)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	5.312.125.074	5.312.125.074	-	5.312.125.074
30 Eylül 2022	335.000.000	(1.381.713)	-	-	14.853.948	1.596.552.323	5.312.125.074	7.257.149.632	-	7.257.149.632
1 Ocak 2023	335.000.000	(12.693.654)	-	-	48.810.898	1.562.595.373	7.419.194.193	9.352.906.810	278.492.389	9.631.399.199
Transferler	-	-	-	-	97.984.211	7.321.209.982	(7.419.194.193)	-	-	-
Ortaklara dağıtım	-	-	(1.804.196.438)	-	-	-	-	(1.804.196.438)	-	(1.804.196.438)
Kar payları	-	-	-	-	-	(709.162.494)	-	(709.162.494)	-	(709.162.494)
Bağlı ortaklık çıkışı	-	-	-	-	-	-	-	-	(278.492.389)	(278.492.389)
Diğer kapsamlı gelir	-	12.810.795	-	1.404.847.002	-	-	-	1.417.657.797	-	1.417.657.797
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	3.896.872.578	3.896.872.578	-	3.896.872.578
30 Eylül 2023	335.000.000	117.141	(1.804.196.438)	1.404.847.002	146.795.109	8.174.642.861	3.896.872.578	12.154.078.253	-	12.154.078.253

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

30 EYLÜL 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		50.150.598	757.080.985
Dönem Net Karı		3.896.872.578	5.312.125.074
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(2.896.958.132)	(4.670.429.860)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		7.527.251	2.943.550
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	8	38.944.720	14.756.734
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(89.513)	2.756.618
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeleri		(39.641.711)	40.815.244
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	14	(135.936.653)	(1.259.981.468)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	9	(5.080.699.399)	(3.345.239.121)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar/(kayıplar)	21	20.034.195	(3.098.983)
İştiraklerin elden çıkarılmasından kaynaklanan (kazançlar)/kayıplar	23	-	(236.322.688)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(13.692.889)	-
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler	23	444.059.600	-
İşletme birleşmelerinde pazarlıklı satın alım sonucunda oluşan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	23	-	(593.455.795)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	24	1.862.536.267	706.396.049
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(949.763.848)	115.385.771
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	8	(566.376.825)	(88.344.112)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		13.963.134	(26.243.653)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	132.574.350	(311.740.121)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)	7	(136.535.393)	29.397.652
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	8	(287.836.658)	493.365.439
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.130.576)	3.142.582
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		74.544.731	102.161.507
Ödenen vergi		(195.381.082)	(37.177.003)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		17.043.683	(48.835.510)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(629.212)	(341.010)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(31.145.163)	(573.767.753)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(113.118.946)	(3.926.096)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		557.284	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(24.621.217)	(173.196.790)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	9	4.565.805	5.487.000
Bağlı ortaklıkların kontrolünün kaybı sonucunu doğuracak satışlara ilişkin nakit girişleri		101.471.911	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		-	(898.115.480)
İştiraklerdeki payların satışı sebebiyle oluşan nakit girişleri	23	-	495.983.613
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(5.473.223)	(92.963.055)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	-	45.754.377
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(45.114.934)	(97.902.188)
Alınan faiz	22	43.312.958	9.598.206
Ödenen faiz		(3.671.247)	(50.413.450)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	4	13.532.212	90.350.177
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	42.095.359	8.723.594
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	55.627.571	99.073.771

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (“Avrupakent Gayrimenkul” veya “Şirket”) ve iş ortaklıkları Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı (“Aksoylar”) ve Artaş İvest Adi Ortaklığı (“Artaş”) ile birlikte bundan sonra “Şirket” olarak anılacaktır. Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanıyla 2011 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket Artaş İnşaat A.Ş. çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu’nun üretip kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir.

Şirket’in tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 9’dur (31 Aralık 2022: 338) ve nihai ana ortağı Çetinsaya Ailesi’dir (Not 17).

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

Grup şirketlerinin esas faaliyet alanları ve iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	30 Eylül 2023 İştirak oranı %	31 Aralık 2022 İştirak oranı %
Artaş İvest Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	72	72
Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	60	60
Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	-	64,32
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	-	28,34
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	-	13,91

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, Artaş İvest Adi Ortaklığı ve Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir.

İş ortaklıkları

Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı

Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı, 18 Ocak 2012 tarihinde kurulmuştur. İkamet amaçlı bina inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç) yapmakta olup en büyük projesi Çamlıvadi Konutlarıdır. Şirketin merkez adresi; Ayazağa Mah. Kemerburgaz Cad. No:1/A Sarıyer/İstanbul’dur.

Artaş İvest Adi Ortaklığı

Artaş İvest Adi Ortaklığı, 18 Temmuz 2011 tarihinde kurulmuştur. Konut ofis ve residence projeleri yapmakta olup, en büyük projesi Maslak Ayazağa’da bulunan Vadistanbul’dur. Şirket’in merkez adresi; Ayazağa Mah. Kemerburgaz Cad. No:1/A Sarıyer/İstanbul’dur.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanmış şekli

Şirket'in finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda (“UFRS”) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir. Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan “TFRS taksonomisi” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 10 Kasım 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS'ye uygunluk beyanı

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

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2021 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (“TMS 29”) kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

İş ortaklıkları

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in iş ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	30 Eylül 2023 İştirak oranı %	31 Aralık 2022 İştirak oranı %
Artaş Invest Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	72	72
Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	60	60

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Netleştirme/Mahsup

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

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Politikalarında Tahminler

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. *30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 12 ‘de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları;** Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna kullanıldığının açıklanması ile uygulanır. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’deki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 7 ve TFRS 7 ‘deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının şeffaflığını ve bunların bir şirketin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite riskine maruz kalması üzerindeki etkilerini arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)’nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıt niteliğindedir.
- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
- **TSRS 1, “Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatlar hakkında önemli bilgilerin açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, “İklimle ilgili açıklamalar”;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TFRS'leri esas alarak hazırlamıştır. Finansal tablolar ve notlar, KGK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili taraflar

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

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

Söz konusu kişinin,

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

- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

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

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri, Çetinsaya Ailesi ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir (Not 23).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Dövizli işlemler

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

İşletme Birleşmeleri

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

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

Grup, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla MRT Investment Holding B.V.'den, MultiTrabzon Emlak Geliştirme ve A.Ş. (Forum Trabzon) şirketinin satın alımını gerçekleştirmiştir. Söz konusu birleşme işlemi Forum Trabzon'nun finansal tablolarında satın alma tarihinde yer alan tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin makul değerlerini esas alarak muhasebeleştirilmiştir. Grup'un satın alım maliyeti ile Forum Trabzon'un tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide kar veya zarar tablosunda 593.455.795 negatif şerefiye olarak yatırım faaliyetlerden gelirlerde muhasebeleştirilmiştir (Not 23).

Forum Trabzon

Nakit ve nakit benzerleri	112.101.699
Ticari alacaklar	14.616.674
Dönen varlıklar	29.547.854
Peşin ödenmiş giderler	1.359.831
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	52.805
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.750.000.000
Ticari borçlar	(36.691.173)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(61.729.756)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Not 24)	(317.686.659)

Net varlıkların değeri **1.491.571.275**

Satın alma bedeli (-) **898.115.480**

Negatif Şerefiye **593.455.795**

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemler

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

Finansal Araçlar

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

Finansal varlıklar

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

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

Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

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

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve “finansman gelirleri - faiz gelirleri” kaleminde gösterilir (Not 22).

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Avanslar

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

Vergi karşılığı, dönem karı veya zararı hesaplanmasında dikkate alınan cari dönem ve ertelenmiş vergi karşılıklarının tamamıdır.

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal raporlarda yer alan kayıtlı değlerle ile vergi değlerle arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Önemli geçici farklar, maddi duran varlıkların ve kıdem tazminatı yükümlülüğünün kayıtlı değlerle ile vergi değlerle arasındaki farklardan oluşmaktadır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Kıdem tazminatı karşılığı

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ödenmiş sermaye

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

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

Stoklar

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

Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar, otel ve kongre merkezleri, yurt ve AVM'ler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar ile ilişkilendirilmektedir (Not 21).

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

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

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

Şirket tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değeri üzerinden izlenen bir yatırım amaçlı gayrimenkule dönüşmesi durumunda işletme, kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar, sahip olunan gayrimenkul için TMS 16’yı uygular. İşletme, gayrimenkulün TMS 16’ya göre hesaplanmış olan defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte oluşan herhangi bir farklılığı ise yine TMS 16’ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi değerlendirir (Not 17). Sonraki dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması durumunda, özkaynaklara dâhil edilmiş olan yeniden değerlendirme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

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

Hasılatın kaydedilmesi

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

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

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

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

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

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

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

Genel giderler yansıtma gelirleri (Ortak alan giderleri)

Şirket’in sahibi olduğu alışveriş merkezleriyle ilgili Avrupakent Gayrimenkul ’ya kesilen ortak alan gideri faturaları yapılan anlaşmalara istinaden, alışveriş merkezi işletmecilerine ve/veya kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır.

Otelcilik gelirleri

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

Konut ve ofis satışı

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

Temettü ve faiz geliri:

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

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

Pay başına kazanç

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit akım raporlaması

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

Netleştirme/mahsup

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 29).

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

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 2023 ve 2022 yıllarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır.

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

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

30 Eylül 2023	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m ² TL değeri
Forum Trabzon Avm	6 Ekim 2023	Gelir indirgeme	%25	%55	%8	-
Şişli Plaza	6 Ekim 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	310.763
Arenapark Avm	6 Ekim 2023	Gelir indirgeme	%25	%59	%8	-
Armonipark Avm	6 Ekim 2023	Gelir indirgeme	%25	%55	%8	-
Avrupa Residence & Office Ataköy	6 Ekim 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	100.831
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	6 Ekim 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	54.816
Bahçeşehir Avrupakonutları						
Anaokulu	6 Ekim 2023	Maliyet yaklaşımı	%25	%55	%8	40.168
İspartakule Ticari Üniteler	6 Ekim 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	64.476
Eclipse Maslak	6 Ekim 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	103.133
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	6 Ekim 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	59.371
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	6 Ekim 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%65	%10	76.823
Mövenpick Living Çamlıvadi	6 Ekim 2023	Gelir indirgeme	%25	%65	%10	-
Başakşehir Ticari Ünite	6 Ekim 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	57.425
DemirLife Projesi Ticari Üniteler	6 Ekim 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	22.727
31 Aralık 2022	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m ² TL değeri
Forum Trabzon Avm	5 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%65	%8	-
Şişli Plaza	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	254.195
Arenapark Avm	5 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%65	%8	-
Armonipark Avm	5 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%65	%8	-
Avrupa Residence & Office Ataköy	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	61.852
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	41.852
Bahçeşehir Avrupakonutları						
Anaokulu	5 Ocak 2023	Maliyet yaklaşımı	%22	%65	%8	31.818
İspartakule Ticari Üniteler	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	48.405
Eclipse Maslak	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	61.577
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	49.326
Başakşehir Ticari Ünite	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	41.663
Küçükçekmece Ticari Üniteler	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	723

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

30 Eylül 2023 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 3.590.247.264 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2022: 2.034.195.000 TL değerlemelerindeki emsal m2 birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 35.902.473 TL az ya da fazla olacaktı (31 Aralık 2022: 20.341.950 TL az ya da fazla olacaktı.)

- i. Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kalkınma Mahallesi'nde kain 109.414 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Forum Trabzon AVM 2008 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ekim 2023 tarihli 2023/2914 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 30 Eylül 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.182.400.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5329 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.768.000.000 TL olarak belirlenmiştir.).

- ii. Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde kain 6.058 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Şişli Plaza, Ekim 2011 tarihinde hizmete açılmıştır. İş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Avrupalent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ekim 2023 tarihli 2023/2918 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.882.600.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5330 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.540.000.000 TL olarak belirlenmiştir.).

- iii. Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde kain 65.781 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Arenapark AVM 2010 yılında hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ekim 2023 tarihli 2023/2913 tarihli 30 Eylül 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.405.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5327 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.520.000.000 TL olarak belirlenmiştir.).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- iv. Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi'nde kain 71.927 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Armonipark AVM 2008 yılında hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ekim 2023 tarihli 2023/2912 tarihli 30 Eylül 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.047.700.000 olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5328 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.145.000.000 TL olarak belirlenmiştir.).

- v. Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi'nde kain 4.476 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Avrupa Residence & Office Ataköy 2015 yılında hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ekim 2023 tarihli 2023/2911 tarihli 30 Eylül 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 451.320.000 olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5320 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 276.850.000 TL olarak belirlenmiştir.).

- vi. Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde kain 1.847 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Halkalı Atakent Ticari Üniteler 2015 yılında hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ekim 2023 tarihli 2023/2916 tarihli 30 Eylül 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 101.245.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5319 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 77.300.000 TL olarak belirlenmiştir.).

- vii. Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi'nde kain 1.760 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Gaziosmanpaşa Ticari Üniteler 2005 yılında tamamlanmış olup Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu olarak hizmete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ekim 2023 tarihli 2023/2919 tarihli 30 Eylül 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 70.695.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5326 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 56.000.000 TL olarak belirlenmiştir.).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- viii. Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi'nde kain 630 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Ispartakule2 Ticari Üniteler 2007 yılında tamamlanmış olup Artaş İnşaat Grubu olarak hizmete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ekim 2023 tarihli 2023/2119 tarihli 30 Eylül 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 40.620.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5318 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 30.495.000 TL olarak belirlenmiştir.).

- ix. Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde kain 466 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Eclipse Maslak 2014 yılında tamamlanmış olup kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ekim 2023 tarihli 2023/2910 tarihli 30 Eylül 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 48.060.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5322 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 25.185.000 TL olarak belirlenmiştir.).

- x. Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi'nde kain 445 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler 2007 yılında tamamlanmış olup konut satış işleri Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ekim 2023 tarihli 2023/2920 tarihli 30 Eylül 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 26.420.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5334 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 21.950.000 TL olarak belirlenmiştir.).

- xi. Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi'nde kain 12.495 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan TEM Radisson Residance Daire, Otel ve Ticari Üniteler 2019 yılında tamamlanmış olup yönetim işleri Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ekim 2023 tarihli 2023/2915 tarihli 30 Eylül 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 959.900.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5325 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 21.150.000 TL olarak belirlenmiştir.).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xii. Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 'nde kain 2.830 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Mövenpick Living Çamlıvadi Otel 2022 yılında tamamlanmış olup yönetim işleri Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ekim 2023 tarihli 2023/2917 tarihli 30 Eylül 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.374.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xiii. Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 'nde kain 400 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Başakşehir Ticari Ünitelerin kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ekim 2023 tarihli 2023/2924 tarihli 30 Eylül 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 22.970.000 TL olarak belirlenmiştir. (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5321 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 16.665.000 TL olarak belirlenmiştir.).

- xiv. Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Çakmaklı Mahallesi 'nde kain 3.355 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Demirlife Projesi Ticari Ünitelerin kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ekim 2023 tarihli 2023/2922 tarihli 30 Eylül 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 83.081.622 TL olarak belirlenmiştir.

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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

30 Eylül 2023

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / faaliyetlerinden (zararı)	Yatırım gelir / (gider)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman gelirleri (giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Konut ve ofis projeleri	948.898.947	689.922.209	-	676.026.515	676.026.515	-	-	676.026.515
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	656.019.369	423.648.633	5.080.699.399	5.464.279.642	5.485.650.782	-	-	5.485.650.782
Turizm gelirleri	45.856.042	8.071.705	-	7.394.949	7.394.949	-	-	7.394.949
İştirakler	-	-	-	-	-	135.936.653	-	135.936.653
Dağıtılmayan	-	-	-	(141.182.165)	(585.241.765)	-	39.641.711	(545.600.054)
Toplam	1.650.774.358	1.121.642.547	5.080.699.399	6.006.518.941	5.583.830.481	135.936.653	39.641.711	5.759.408.845

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

30 Eylül 2022

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / faaliyetlerinden (zararı)	Yatırım gelir / (gider)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman gelirleri (giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Konut ve ofis projeleri	612.309.574	341.757.233	-	335.214.503	335.214.503	-	-	335.214.503
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	353.151.339	278.160.486	3.345.239.121	3.623.399.607	4.453.178.090	-	-	4.453.178.090
Turizm gelirleri	75.219.020	53.708.119	-	31.577.568	31.577.568	-	-	31.577.568
İştirakler	-	-	-	-	-	1.259.981.468	-	1.259.981.468
Dağıtılmayan	-	-	-	(20.615.262)	(20.615.262)	-	(40.815.244)	(61.430.506)
Toplam	1.040.679.933	673.625.838	3.345.239.121	3.969.576.416	4.799.354.899	1.259.981.468	(40.815.244)	6.018.521.123

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	132.616	598.933
Banka	55.494.955	37.608.329
-Vadesiz mevduatlar	55.494.955	4.451.546
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	-	33.156.783
Diğer hazır değerler (*)	-	3.888.097
Toplam	55.627.571	42.095.359

(*) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	55.627.571	42.095.359
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	55.627.571	42.095.359

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
30 güne kadar	-	33.156.783
	-	33.156.783

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

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	313.062	8.570.605	657.000	12.284.783
AVRO	34.223	993.496	-	-
		9.564.101		12.284.783

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023 (%)	31 Aralık 2022 (%)
ABD Doları	-	1,00
Türk Lirası	-	15,00

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	-	45.114.934
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	-	45.114.934
Toplam borçlanmalar	-	45.114.934

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2022 yılında uzun vadeli borçlanmalarda bulunan 45.114.934 TL'lik kredinin tamamı 2023 yılı içerisinde kapatılmıştır.

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

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

31 Aralık 2022	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Tutar
Kısa vadeli banka kredileri	23	TL	45.114.934
Toplam banka kredileri			45.114.934

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

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	45.114.934	72.451.698
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	45.754.377
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(45.114.934)	(97.902.188)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	-	(944.125)
30 Eylül itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	-	19.359.762

NOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	-	125.355.845
	-	125.355.845

Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş. 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda %13,91 oranında bulunmakta olup 13 Ocak 2023 tarihinde hisselerin 31.705.840 TL değere tekabül eden %3,55'i Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'nin ilave hisse alımı için devredilmiştir. Bu işlem sonrasında kalan %10,36 hissenin gerçeğe uygun değeri olan 93.650.005 TL, 24 Nisan 2023 tarihinde Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20'nci maddelerine göre kısmi bölünme yapmak suretiyle İstanbul Ticaret Sicil numarasında kayıtlı, Şirket'in ortak kontrole tabi olduğu, Artaş Holding Anonim Şirketi'ne devredilmiştir. Bu konulan değer Avropakent'in ortaklarına verilmesine oybirliği ile karar vermiştir (Not 17).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	173.940.496	41.513.841
Gelecek aylara ait giderler	3.836.376	824.749
Diğer	3.613	43.869
	177.780.485	42.382.459
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek yıllara ait giderler	1.383.632	246.265
	1.383.632	246.265
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	70.296.112	2.134.308
Ertelenmiş gelirler	8.804.537	207.351
	79.100.649	2.341.659
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Ertelenmiş gelirler	353.208	353.208
Alınan avanslar (*)	-	2.214.259
	353.208	2.567.467

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 26)	142.850.761	357.619.600
Ticari alacaklar	125.648.404	69.464.052
Alacak senetleri	12.000.000	4.390.050
Eksi: beklenen kredi zarar karşılığı	(55.325.070)	(20.474.784)
	225.174.095	410.998.918

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Dönem başı	20.474.784	5.863.186
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	38.944.720	14.756.734
Konusu kalmayan karşılıklar	(4.094.434)	(145.136)
Dönem sonu	55.325.070	20.474.784
Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	175.544.530	250.955.278
Ticari borçlar	39.826.879	251.952.789
Borç senetleri	-	300.000
	215.371.409	503.208.067

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme fonu	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2023
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler							
Forum Trabzon Avm	2.768.000.000	20.798.148	-	-	-	2.393.601.852	5.182.400.000
Arenapark Avm	1.520.000.000	-	-	-	-	885.000.000	2.405.000.000
Armonipark Avm	1.145.000.000	-	-	-	-	902.700.000	2.047.700.000
Şişli Plaza	1.540.000.000	3.823.069	-	-	-	338.776.931	1.882.600.000
Mövenpick Living Çamlıvadi Otel (*)	-	-	(1.967.635)	178.386.493	1.136.613.507	60.967.635	1.374.000.000
TEM Radisson Residence Daire, Otel ve Ticari Üniteler (*)	21.150.000	-	-	42.334.171	736.515.829	159.900.000	959.900.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	276.850.000	-	-	-	-	174.470.000	451.320.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	77.300.000	-	-	-	-	23.945.000	101.245.000
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	56.000.000	-	-	-	-	14.695.000	70.695.000
Demir Life	-	-	-	213.641	-	82.867.981	83.081.622
Eclipse Maslak	25.185.000	-	-	-	-	22.875.000	48.060.000
İspartakule Ticari Üniteler	30.495.000	-	-	-	-	10.125.000	40.620.000
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi	-	-	-	-	-	-	-
Ticari Üniteler	21.950.000	-	-	-	-	4.470.000	26.420.000
Başakşehir Ticari Ünite	16.665.000	-	-	-	-	6.305.000	22.970.000
Küçükçekmece Ticari Üniteler	24.600.000	-	(24.600.000)	-	-	-	-
	7.523.195.000	24.621.217	(26.567.635)	220.934.305	1.873.129.336	5.080.699.399	14.696.011.622

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

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme fonu	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Eylül 2022
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler							
Forum Trabzon Avm	-	1.805.902.826	-	-	-	429.697.174	2.235.600.000
Arenapark Avm	581.000.000	-	-	-	-	885.400.000	1.466.400.000
Şişli Plaza	-	173.196.790	-	-	-	1.126.803.210	1.300.000.000
Armonipark Avm	533.600.000	-	-	-	-	579.900.000	1.113.500.000
Eclipse Maslak	434.880.000	-	-	-	-	56.390.000	491.270.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	141.530.000	-	-	-	-	126.575.000	268.105.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	22.470.000	-	-	-	-	44.740.000	67.210.000
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	14.690.000	-	-	-	-	24.783.000	39.473.000
İspartakule Ticari Üniteler	6.985.000	-	-	-	-	22.995.000	29.980.000
Küçükçekmece Ticari Üniteler	8.565.000	-	(2.160.737)	-	-	18.290.737	24.695.000
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	6.550.000	-	-	-	-	14.095.000	20.645.000
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi	-	-	-	-	-	-	-
Ticari Üniteler	6.310.000	-	-	-	-	11.135.000	17.445.000
Başakşehir Ticari Ünite	7.920.000	-	-	-	-	4.435.000	12.355.000
	1.764.500.000	1.979.099.616	(2.160.737)	-	-	3.345.239.121	7.086.678.000

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 10 - STOKLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)		
- Çamlıvadi Konut Projesi (1)	310.793.969	437.316.924
- Yamanevler Projesi 2. Etap (3)	33.585.000	38.247.717
- Demirlife Projesi (2)	8.888.219	15.321.753
- Esenyurt Yakuplu Arazi (5)	-	982.097.837
	353.267.188	1.472.984.231

Diğer stoklar

- Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar	-	1.175.037
	353.267.188	1.474.159.268

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)		
- Damga Yapı Projesi (4)	7.385.000	7.385.000
- Demirlife Projesi (2)	6.219.893	-
	13.604.893	7.385.000

- (1) Çamlıvadi projesi, 919 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 119.000 metrekareden oluşmaktadır. 2020 yılında yapılan ön satışlara ait dairelerin teslimleri 2022 yılı itibarıyla başlamıştır. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 721 adet konut satılarak 198 adet bağımsız bölüm kalmıştır. 1 Ocak - 30 Eylül 2023 tarihleri arasında 1.567.212.801 olmak üzere, toplam 4.587.821.454 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. Projenin %60'ı Avrupakent'e aittir.
- (2) Demirlife projesi 2023 yılı içerisinde tamamlanacaktır. Toplam 821 adet bağımsız bölümden ve 52 adet işyerinden oluşan projenin 287 adet daire ve 1 tanesi %50 hisseli olmak üzere 19 adet iş yeri olarak toplam 306 bağımsız bölümü Avrupakent'e aittir. Ön satışlar henüz başlamadığı için herhangi bir gelir elde edilmemiştir. Demirlife projesinin uzun vadeli olan kısmı projenin yanında bulunan boş arazidir.
- (3) Yamanevler projesinde Avrupakent'e ait 5 adet ticari ünite bulunmaktadır. 1 Ocak 2023 – 30 Eylül 2023 tarihleri arasında 1 adet dükkan satılarak 10.620.000 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla geriye biri dubleks olmak üzere 4 adet bağımsız bölüm kalmıştır.
- (4) Damga Yapı Projesi 29.847 metrekarelik arsa üzerinde 22 adet villa projesi olup 2024 yılında bitmesi planlanmaktadır. Projenin %40'ı Avrupakent'e aittir.
- (5) Mersay Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan bu arazi 47.332 metrekarelik bir alana sahiptir. 31 Aralık 2022 Avrupakent finansal tablolarına iştirak oranı artışından kaynaklı bağlı ortaklık durumunda yer alan bu şirketin hisseleri 24 Nisan 2023 tarihi itibarıyla sermaye bölünme suretiyle devredilmiştir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	Transferler (*)	30 Eylül 2023
Binalar	179.426.902	4.449.757	-	(173.780.871)	10.095.788
Tesis, makine ve cihazlar	13.163.084	-	-	(13.163.084)	-
Motorlu taşıtlar	813.758	45.297	(757.450)	-	101.605
Demirbaşlar	65.201.918	2.667.593	(707.170)	(63.059.559)	4.102.782
Yapılmakta olan yatırımlar	6.862.293	105.106.564	-	(10.820.732)	101.148.125
Maliyet Değeri	265.467.955	112.269.211	(1.464.620)	(260.824.246)	115.448.300
Binalar	(11.319.302)	(2.268.829)	-	12.212.319	(1.375.812)
Tesis, makine ve cihazlar	(12.042.907)	-	-	12.042.907	-
Taşıtlar	(576.055)	(38.881)	295.198	167.602	(152.136)
Demirbaşlar	(14.852.707)	(5.171.677)	612.138	17.357.753	(2.054.493)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(38.790.971)	(7.479.387)	907.336	41.780.581	(3.582.441)
Net Defter Değeri	226.676.984				111.865.859

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

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2022
Binalar	61.151.438	-	-	-	61.151.438
Tesis, makine ve cihazlar	13.163.084	106.890	-	-	13.269.974
Motorlu taşıtlar	813.758	-	-	-	813.758
Demirbaşlar	20.282.938	3.819.206	-	-	24.102.144
Maliyet Değeri	95.411.218	3.926.096	-	-	99.337.314
Binalar	(9.866.572)	(916.742)	-	-	(10.783.314)
Tesis, makine ve cihazlar	(11.809.369)	(188.560)	-	-	(11.997.929)
Taşıtlar	(444.913)	(98.357)	-	-	(543.270)
Demirbaşlar	(11.300.341)	(1.672.469)	-	-	(12.972.810)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(33.421.195)	(2.876.128)	-	-	(36.297.323)
Net Defter Değeri	61.990.023				63.039.991

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

NOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Devreden katma değer vergisi	94.157.565	90.020.115
Gelir tahakkukları	5.178	9.654.543
Diğer	98.941	454.394
	94.261.684	100.129.052

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	27.142.497	29.813.073
Gider tahakkukları	3.933.000	12.735.069
Ödenecek SSK primleri	247.856	882.004
Diğer	20.106	32.704
	31.343.459	43.462.850

NOT 13 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Diğer çeşitli alacaklar	3.713.685	12.253.424
Verilen depozito ve teminatlar	489.652	6.119.077
	4.203.337	18.372.501

Uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	487.374	281.344
	487.374	281.344

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	341.744	710.800
Diğer çeşitli borçlar	-	418
	341.744	711.218

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	5.361.705	6.122.807
	5.361.705	6.122.807

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 14 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemi bilanço

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	-	1.574.609.780
Toplam	-	1.574.609.780

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	135.936.653	1.052.834.563
Enlem İnşaat Denizcilik Turizm San. ve Tic. A.Ş.	-	125.901.454
Vadistanbul Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	38.000.265
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	-	28.736.320
Mersey Turizm ve Yatırım A.Ş.	-	14.624.587
Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	-	(115.721)
Toplam	135.936.653	1.259.981.468

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Dönem başı	1.574.609.780	562.195.006
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	135.936.653	1.259.981.468
İştirak çıkışları (*)	(1.710.546.433)	(259.660.925)
Dönem sonu	-	1.562.515.549

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

Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş. 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda bulunan %28,34 hissesinin gerçeğe uygun değeri olan 1.710.546.433 TL, 24 Nisan 2023 tarihinde Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20'nci maddelerine göre kısmi bölünme yapmak suretiyle İstanbul Ticaret Sicil numarasında kayıtlı, Şirket'in ortak kontrole tabi olduğu, Artaş Holding Anonim Şirketi'ne devredilmiştir. Bu konulan değer Avrupakent'in ortaklarına verilmesine oybirliği ile karar vermiştir (Not 17).

NOT 15 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dava karşılıkları (*)	13.652.675	14.545.168
Diğer	1.258.375	1.413.593
	14.911.050	15.958.761

(*) 30 Eylül 2023 itibarıyla 13.652.675 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 14.545.168 TL.) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 17 adet maddi ve manevi tazminat davası, 261 adet iş davası, 7 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır (31 Aralık 2022: açılmış 316 adet maddi ve manevi tazminat davası, 285 adet iş davası, 31 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.). Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 15 – KARŞILIKLAR (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	512.691	5.183.017
	512.691	5.183.017

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 1 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı 23.489,83 TL'dir (1 Ocak 2023: 19.982,83 TL.).

TMS 19 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Net yıllık iskonto oranı (%)	0,04	0,55

Dava karşılığının hareket tablosu:

	2023	2022
1 Ocak	14.545.168	12.018.270
Dönem içinde ayrılan karşılık	3.914.180	2.787.980
Dönem içinde ödenen	(4.806.673)	(205.487)
30 Eylül	13.652.675	14.600.763

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:

	2023	2022
1 Ocak	5.183.017	1.752.933
Hizmet maliyeti	635.174	216.900
Faiz maliyeti	323.024	220.615
Ödenen kıdem tazminatları	(629.212)	(341.010)
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	(17.081.060)	239.979
Proje bitim etkisi (*)	12.081.748	-
30 Eylül	512.691	2.089.417

(*) Mövenpick Çamlıvadi konut projesi tamamlanmıştır. Bu sebeple ilgili projeden kıdem yükümlülüğü kalmamıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 16 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar	230.300.275	79.927.691

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

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	36.987.253	337.324.569
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	-	3.224.120.000
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	3.224.120.000
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	-	-
	36.987.253	3.561.444.569

NOT 17 - ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar (%)	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	62,65	209.897.837	209.897.837
Süleyman Çetinsaya	36,73	123.070.369	123.070.369
Gökhan Çetinsaya	0,29	956.300	956.300
Serhan Çetinsaya	0,04	119.194	119.194
Nurcan Çetinsaya	0,29	956.300	956.300
Nominal sermaye	100	335.000.000	335.000.000

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 146.795.109 TL'dir (31 Aralık 2022: 48.810.898 TL).

Kar dağıtımı

18 Eylül 2023 tarihinde yapılan 2022 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısında, Şirket geçmiş yıllar karlarından ayrılması gereken yasal yedekleri ayrıldıktan sonra toplam 709.162.494 TL'nin 31 Aralık 2023 tarihine kadar dağıtılması hususunda yönetim kuruluna yetki verilmesine oy birliği ile karar verilmiştir. İlgili tutar ilişkili taraflardan alacaklarla mahsup edilmiş olup nakit bir kar dağıtımı gerçekleştirilmemiştir.

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	1.710.546.433	-
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	93.650.005	-
Toplam	1.804.196.438	-

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları:

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 117.141 TL (31 Aralık 2022: (12.693.654) TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazançlarda oluşmaktadır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	1.873.129.336	-
Ertelenmiş vergi gideri (-)	(468.282.334)	-
30 Eylül	1.404.847.002	-

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 değere ulaşan değerlendirme artışları ise TMS 40 kapsamında özkaynaklarda maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları olarak yer almaktadır.

NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
Konut ve ofis satış gelirleri	948.898.947	612.309.574
Kira gelirleri	522.794.823	265.065.391
Ortak alan gelirleri	125.170.238	74.277.599
Otel gelirleri	45.856.042	75.219.020
Diğer	8.054.308	13.808.349
Satış gelirleri	1.650.774.358	1.040.679.933
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(258.976.738)	(270.552.341)
Ortak alan giderleri	(224.278.914)	(68.081.351)
Otel hizmet maliyetleri	(37.784.337)	(21.510.901)
Diğer	(8.091.822)	(6.909.502)
Satışların maliyeti	(529.131.811)	(367.054.095)
Brüt kar	1.121.642.547	673.625.838

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

Otel gelirleri, oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen geliri ifade etmektedir. Şirket, 2 Ocak 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan ve kendi işlettiği TEM Radisson Residence'ı, 1 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla ise Mövenpick Living Çamlıvadi'yi, Artas İnşaat A.Ş. bünyesinde kurduğu Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. şirketine kiralamıştır. Devir tarihlerine kadar olan otel gelirleri hasılat olarak kaydedilmiştir.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

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

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
Çalışan ücret ve giderleri	16.392.623	21.405.851
Taşınmaz giderleri	12.776.456	4.403.092
Danışmanlık giderleri	12.746.303	3.752.360
Vergi resim ve harç giderleri	12.376.487	6.570.652
Amortisman ve itfa payı giderleri	7.506.174	2.917.936
Sigorta giderleri	3.110.991	1.671.859
Dava giderleri	2.130.898	1.556.540
Bakım onarım giderleri	866.787	953.283
Otel hizmet maliyetleri	676.756	619.650
Diğer	102.822	931.428
	68.686.297	44.782.651

Pazarlama giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
Komisyon giderleri	1.119.238	2.139.638
Seyahat giderleri	403.280	1.595.405
Reklam giderleri	251.208	17.269.965
Memur ücret ve giderleri	230.349	1.257.862
Bakım onarım giderleri	14.711	237.687
Diğer	2.379.641	1.562.935
	4.398.427	24.063.492

NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
Satılan konut ve ofis maliyetleri	258.976.738	270.552.341
Ortak alan giderleri	224.278.914	68.081.351
Otel hizmet maliyetleri	37.784.337	21.510.901
Çalışan ücret ve giderleri	16.622.972	22.663.713
Taşınmaz giderleri	12.776.456	4.403.092
Danışmanlık giderleri	12.746.303	3.752.360
Vergi resim ve harç giderleri	12.376.487	6.570.652
Amortisman ve itfa payı giderleri	7.527.251	2.943.550
Sigorta giderleri	3.110.991	1.671.859
Dava giderleri	2.130.898	1.556.540
Komisyon giderleri	1.119.238	2.139.638
Bakım onarım giderleri	881.498	1.190.970
Otel giderleri	676.756	619.650
Seyahat giderleri	403.280	1.595.405
Reklam giderleri	251.208	17.269.965
Diğer	10.553.208	9.378.251
	602.216.535	435.900.238

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

Diğer faaliyet gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalış, net (Not 9)	5.080.699.399	3.345.239.121
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	-	3.098.983
Diğer	3.070.687	38.598.395
	5.083.770.086	3.386.936.499

Diğer faaliyet giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
Önceki dönemlere ait vergi gideri	(44.283.651)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan giderler	(20.034.195)	-
Karşılık giderleri	(3.569.889)	(18.123.068)
Diğer	(57.921.233)	(4.016.710)
	(125.808.968)	(22.139.778)

NOT 22 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	43.312.958	9.598.206
	43.312.958	9.598.206

Finansman giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
Faiz gideri	(3.671.247)	(50.413.450)
	(3.671.247)	(50.413.450)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 23 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
İştirak (Baymer) değer artışı	21.371.140	-
Negatif şerefiye	-	593.455.795
İştirak (Enlem) satış karı	-	236.322.688
	21.371.140	829.778.483

Yatırım faaliyetlerinden giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
Bağlı ortaklık (Mersay) satış zararı	(444.059.600)	-
	(444.059.600)	-

NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

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

Gelir vergisi stopajı

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

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

30 Eylül 2023 ve 2022 yıllarına ait cari vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	271.394.700	46.262.650
Eksi: peşin ödenen vergiler (-)	(149.492.101)	(373.669)
Vergi yükümlülüğü - net	121.902.599	45.888.981

30 Eylül tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi gelir/giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Kurumlar vergisi gideri	(271.394.700)	(120.760.445)
Ertelenen vergi gideri	(1.591.141.567)	(585.635.604)
Vergi yükümlülüğü - net	(1.862.536.267)	(706.396.049)

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Vergi öncesi kar	5.759.408.845	6.018.521.123

Yasal vergi oranı	%25	%23
Vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi gideri	(1.439.852.211)	(1.384.259.858)
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	(18.734.157)	(5.303.245)
Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan iştirak kazançları	33.984.163	289.795.738
Vergi oranı değişikliği etkisi	(288.336.163)	148.261.224
Şirket satın alma ve çıkışı vergi etkisi	(111.014.900)	112.383.504
İndirimler ve istisnalar	-	96.293.737
Diğer	(38.582.999)	36.432.851

Vergi yükümlülüğü - net	(1.862.536.267)	(706.396.049)
--------------------------------	------------------------	----------------------

Ertelenmiş vergiler

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

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

	Birikmiş gecici farklar		Ertelenen gelir vergisi varlığı/yükümlülüğü	
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9.987.024.609	5.064.290.865	(2.589.822.928)	(1.012.858.172)
Yeniden değerlendirme fonu	1.873.129.336	-	(468.282.334)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	223.673.586	192.370.665	(55.918.397)	(38.474.134)
Şüpheli ticari alacak karşılığı	(1.524.760)	(4.851.817)	381.190	970.363
Kıdem tazminatı karşılığı	(512.691)	(5.183.017)	128.173	1.036.603
Kullanılmamış izin karşılığı	(1.258.375)	(1.413.593)	314.594	282.719
Dava karşılığı	(13.579.746)	(14.545.168)	3.394.937	2.909.034
Bağlı ortaklık çıkışından gelen arazi değer artışı	-	982.097.837	-	(196.419.567)
Diğer	-	(114.934)	-	22.987

Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü) - net (3.109.804.765) (1.242.530.167)

30 Eylül 2023 **30 Eylül 2022**
1 Ocak (1.242.530.167) (305.889.577)

Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(1.591.141.566)	(585.635.604)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	(4.270.265)	2.547.930
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları ile ilişkilendirilen	(468.282.334)	-
Bağlı ortaklık çıkışı ertelenmiş vergi iptali	196.419.567	-
Şirket satın alımı (Not 2.6)	-	(317.686.659)

30 Eylül (3.109.804.765) (1.206.663.910)

NOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	335.000.000	335.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	3.896.872.578	5.312.125.074

Hisse başına kazanç 11,63 15,86

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflara ticari alacaklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (1)	55.330.379	162.446.949
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (1)	23.326.355	68.582.720
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (1)	23.326.355	68.582.720
Pantur Otelcilik ve Turizm Hizm.A.Ş. (4)	22.413.919	-
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (1)	18.447.143	54.171.210
Artaş Invest Adi Ortaklığı (2)	-	3.836.001
Diğer	6.610	-
	142.850.761	357.619.600

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Aksoylar Adi Ortaklığı (2)	119.476.992	180.887.180
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (5)	25.939.147	-
Süleyman Çetinsaya	14.000.000	1.005.000
Doruk Ticari Yatırımlar İnşaat A.Ş.	12.367.403	-
Artaş Invest Adi Ortaklığı (2)	1.212.573	-
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(3)	1.033.515	65.523.780
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.	847.693	3.539.318
Diğer	667.207	-
	175.544.530	250.955.278

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan mal/maddi duran varlık/bağlı ortaklık satışları

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Artaş Holding A.Ş. (6)	114.127.206	-
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (3)	11.078.603	686.208
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (5)	1.788.990	-
Vadi İstanbul AVM Hizmetleri	-	4.478.869
Diğer	908.215	10.979
	127.903.014	5.176.056

İlişkili taraflara yapılan hizmet satışları

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. (4)	70.667.676	-
Diğer	261.054	335.892
	70.928.730	335.892

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan yapılan mal alımları	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (3)	-	57.449.000
Diğer	4.160	1.715
	4.160	57.450.715

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (5)	47.617.937	-
Doruk Ticari Yatırımlar ve İnş. A.Ş.	9.000.661	-
Vadistanbul Turizm Otelcilik A.Ş.	1.460.601	30.394
Artaş İnşaat San.ve Tic.A.Ş. (3)	151.171	987.363
Diğer	652.279	-
	58.882.649	1.017.757

- (1) 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 bir araya gelerek 18 Ocak 2012 tarihinde Aksoylar Adi Ortaklığını kurmuştur. Bütün ortakların hissesinin olduğu arazinin üzerinde Çamlıvadi Projesi yapılmıştır.
- (2) Aksoylar Adi Ortaklığı ve Artaş Invest Adi Ortaklığı finansal tablolara oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak eklenmiştir. Kalan tutarlar alacak ve borçlarda kalmaya devam etmektedir.
- (3) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Avrupakent'in bağlı olduğu şirkettir.
- (4) Yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunan TEM Radisson Residence ve Mövenpick Living Çamlıvadi'nin işletmesini yapan şirkettir.
- (5) Avm'lerin yönetim işlemlerini yapan şirkettir.
- (6) Artaş Holding A.Ş., Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin bağlı olduğu ana şirkettir.

Üst yönetime sağlanan faydalar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	1.020.000	525.000
İşten ayrılma sonrası faydalar	-	-
Diğer uzun vadeli faydalar	-	-
İşten ayrılma nedeniyle sağlanan faydalar	-	-
Hisse bazlı ödemeler	-	-
	1.020.000	525.000

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 9).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar (268.873.548) TL az, 278.304.378 TL fazla olacaktır (31 Aralık 2022: (142.600.000) TL az, 148.100.000 TL fazla.)

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

	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
30 Eylül 2023				
Forum Trabzon Avm	%25	%0,5	129.900.000	(125.600.000)
Arenapark Avm	%25	%0,5	60.200.000	(58.100.000)
Armonipark Avm	%25	%0,5	51.400.000	(49.700.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%25	%0,5	36.804.378	(35.473.548)
31 Aralık 2022				
Forum Trabzon Avm	%22	%0,5	75.100.000	(72.300.000)
Arenapark Avm	%22	%0,5	41.900.000	(40.400.000)
Armonipark Avm	%22	%0,5	31.100.000	(29.900.000)
	Yıllık kira artış oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
30 Eylül 2023				
Forum Trabzon Avm	%59	%0,5	19.800.000	(19.800.000)
Arenapark Avm	%55	%0,5	7.200.000	(7.200.000)
Armonipark Avm	%55	%0,5	6.600.000	(6.600.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%80	%0,5	3.781.859	(3.781.859)
31 Aralık 2022				
Forum Trabzon Avm	%65	%0,5	8.700.000	(8.600.000)
Arenapark Avm	%65	%0,5	3.500.000	(3.500.000)
Armonipark Avm	%65	%0,5	2.700.000	(2.700.000)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

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

30 Eylül 2023	Kapitalizasyon oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%8	%0,5	156.200.000	(137.800.000)
Arenapark Avm	%8	%0,5	72.300.000	(63.800.000)
Armonipark Avm	%8	%0,5	61.800.000	(54.500.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%10	%0,5	27.282.323	(24.684.006)

31 Aralık 2022	Kapitalizasyon oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%8	%0,5	79.700.000	(70.300.000)
Arenapark Avm	%8	%0,5	44.500.000	(39.300.000)
Armonipark Avm	%8	%0,5	33.000.000	(29.100.000)

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite riski

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

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla Şirket'in yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	215.713.153	215.713.153	-	215.713.153	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31.343.459	31.343.459	-	31.343.459	-	-
	247.056.612	247.056.612	-	247.056.612	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar (uv)	5.361.705	5.361.705	-	5.361.705	-	-
	5.361.705	5.361.705	-	5.361.705	-	-
Yükümlülükler, toplamı	252.418.317	252.418.317	-	252.418.317	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

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

31 Aralık 2022	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli yükümlülükler						
Kısa vadeli borçlanmalar	45.114.934	45.197.686	-	45.197.686	-	-
Ticari ve diğer borçlar	503.919.285	503.919.285	-	503.919.285	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	43.462.850	43.462.850	-	43.462.850	-	-
	592.497.069	592.579.821	-	592.579.821	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar (uv)	6.122.807	6.122.807	-	-	6.122.807	-
	6.122.807	6.122.807	-	-	6.122.807	-
Yükümlülükler, toplamı	598.619.876	598.702.628	-	592.579.821	6.122.807	-

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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	142.850.761	82.323.334	4.203.337	55.627.571
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	82.323.334	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	142.850.761	82.323.334	4.203.337	55.627.571
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	55.325.070	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(55.325.070)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

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

31 Aralık 2022	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	357.619.600	53.379.318	18.372.501	42.095.359
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	53.379.318	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	357.619.600	53.379.318	18.372.501	42.095.359
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	20.474.784	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(20.474.784)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

Döviz kuru riski

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

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

Yabancı para pozisyonu

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

Şirket 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	9.564.101	16.139.639
Net bilanço pozisyonu	9.564.101	16.139.639

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

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

Aşağıdaki tablolar 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	9.564.101	34.223	313.062
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	9.564.101	34.223	313.062
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	9.564.101	34.223	313.062
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler	-	-	-
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	9.564.101	34.223	313.062
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	9.564.101	34.223	313.062
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 GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

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

	31 Aralık 2022	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	-	-	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	16.139.639	148.512	704.827
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	-	-	-
4.	Dönen varlıklar	16.139.639	148.512	704.827
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	Duran varlıklar	-	-	-
9.	Tüm varlıklar	16.139.639	148.512	704.827
10.	Ticari borçlar	-	-	-
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13.	Kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-
14.	Ticari borçlar	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17.	Uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-
18.	Toplam yükümlülükler	-	-	-
19.	Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20.	Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	16.139.639	148.512	704.827
21.	Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	16.139.639	148.512	704.827
22.	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23.	Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24.	Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25.	İhracat	-	-	-
26.	İthalat	-	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

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

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

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

30 Eylül 2023	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	857.060	(857.060)	857.060	(857.060)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	857.060	(857.060)	857.060	(857.060)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	99.351	(99.351)	99.351	(99.351)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	99.351	(99.351)	99.351	(99.351)
31 Aralık 2022	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.317.907	(1.317.907)	1.317.907	(1.317.907)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	1.317.907	(1.317.907)	1.317.907	(1.317.907)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	296.057	(296.057)	296.057	(296.057)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	296.057	(296.057)	296.057	(296.057)

Sermaye yönetimi

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

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

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

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Toplam finansal borçlar	-	45.114.934
Hazır değerler	(55.627.571)	(42.095.359)
Net borç	-	3.019.575
Özkaynaklar	12.154.078.253	9.352.906.810
Yatırılan sermaye	12.098.450.682	9.355.926.385
Net borç/yatırılan sermaye oranı	%0	%0,03

NOT 29 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12 Ekim 2023 tarihinde yayımlanan haftalık bülteninde, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin, “Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	55.627.571	42.095.359
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	15.062.883.703	9.004.739.268
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	1.574.609.780
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		618.629.554	929.024.133
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	15.737.140.828	11.550.468.540
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	45.114.934
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	12.154.078.253	9.631.399.199
Diğer kaynaklar		3.583.062.575	1.873.954.407
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	15.737.140.828	11.550.468.540

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	-
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	55.627.571	42.095.359
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	36.987.253	6.510.987
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	35.201.832	3.954.624

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md. 24/(a),(b)	%95,72	%77,96	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,35	%14,00	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0,00	%0,00	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%0,30	%0,54	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,35	%0,36	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%0,22	%0,03	<%10