

**AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE 1 OCAK – 30 HAZİRAN 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 Haziran 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 Haziran 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 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını ve Grup'un 30 Haziran 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><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları (Not 9)</b></p>	
<p>30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 12.332.717.264 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; alışveriş merkezi, otel, ofis, arsa ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır</p>
<p>30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme uzmanı 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır,</li> <li>- Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir,</li> </ul>
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir</li> </ul>
<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir,</li> <li>- 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,</li> </ul>
<p>Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> </ul>
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Değerleme çalışmalarında kullanılan gelir yaklaşımı yönetimlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir,</li> <li>- Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir,</li> <li>- 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.</li> </ul>



#### 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 iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına 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,

6 Eylül 2023 tarihli, Not 16 ve Not 25'te bahsedilen etkiler hariç olmak üzere 21 Ağustos 2023

**AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**

---

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOLARI .....</b>	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>	<b>3-4</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI .....</b>	<b>5</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>	<b>6</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>	<b>7-55</b>

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) 30 Haziran 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2022
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>1.421.500.775</b>	<b>2.088.137.557</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	25.701.911	42.095.359
Ticari Alacaklar		701.619.604	410.998.918
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8,26	607.200.475	357.619.600
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	94.419.129	53.379.318
Diğer Alacaklar		3.721.998	18.372.501
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13	3.721.998	18.372.501
Stoklar	10	380.081.065	1.474.159.268
Peşin Ödenmiş Giderler	7	225.709.572	42.382.459
Diğer Dönen Varlıklar	12	84.666.625	100.129.052
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>12.538.604.086</b>	<b>9.462.330.983</b>
Diğer Alacaklar		629.155	281.344
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13	629.155	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	12.332.717.264	7.523.195.000
Maddi Duran Varlıklar	11	186.501.783	226.676.984
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		798.011	878.529
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		798.011	878.529
Peşin Ödenmiş Giderler	7	1.563.920	246.265
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24	2.789.060	3.702.236
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>13.960.104.861</b>	<b>11.550.468.540</b>

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) 30 Haziran 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2022
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>359.597.309</b>	<b>658.963.647</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	-	45.114.934
Ticari Borçlar		163.878.613	503.208.067
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8,26	38.504.222	250.955.278
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	125.374.391	252.252.789
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.163.356	2.277.177
Diğer Borçlar		28.910	711.218
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13	28.910	711.218
Ertelenmiş Gelirler	7	41.107.217	2.341.659
Kısa Vadeli Karşılıklar		15.900.637	15.958.761
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	2.376.451	1.413.593
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	13.524.186	14.545.168
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		67.588.735	45.888.981
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	69.929.841	43.462.850
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.923.759.521</b>	<b>1.260.105.694</b>
Diğer Borçlar		5.390.311	6.122.807
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13	5.390.311	6.122.807
Ertelenmiş Gelirler	7	353.208	2.567.467
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.810.885	5.183.017
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.810.885	5.183.017
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	1.915.205.117	1.246.232.403
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>11.676.748.031</b>	<b>9.352.906.810</b>
Ödenmiş Sermaye	17	335.000.000	335.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	17	(643.528)	(12.693.654)
- Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi	17	(1.804.196.438)	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları		589.212.663	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	48.810.898	48.810.898
Geçmiş Yıllar Karları		8.981.789.566	1.562.595.373
Dönem Net Karı		3.526.774.870	7.419.194.193
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>17</b>	<b>278.492.389</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>11.676.748.031</b>	<b>9.631.399.199</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>13.960.104.861</b>	<b>11.550.468.540</b>

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 Haziran 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 30 Haziran 2022
Hasılat	18	1.121.388.987	237.258.584
Satışların Maliyeti (-)	18	(320.965.881)	(205.695.340)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>800.423.106</b>	<b>31.563.244</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(47.299.201)	(16.412.159)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(3.474.104)	(3.569.494)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	4.032.960.166	1.562.253.776
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(121.890.150)	(22.105.663)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>4.660.719.817</b>	<b>1.551.729.704</b>
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	943.829.121
<b>FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>4.373.968.010</b>	<b>3.325.337.308</b>
Finansman Gelirleri	22	21.788.616	7.436.022
Finansman Giderleri (-)	22	(3.574.996)	(32.291.682)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>4.392.181.630</b>	<b>3.300.481.648</b>
Dönem Vergi Gideri	24	(149.417.000)	(44.726.617)
Ertelenmiş Vergi Gideri	24	(715.989.760)	(281.772.396)
<b>DÖNEM NET KARI</b>		<b>3.526.774.870</b>	<b>2.973.982.635</b>
<b>Dönem Net Karının Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		3.526.774.870	2.973.982.635
<b>Dönem Net Karı</b>		<b>3.526.774.870</b>	<b>2.973.982.635</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Tam 1 TL Pay Başına Kazanç	25	10,53	8,88

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 Haziran 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 30 Haziran 2022
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak		
Diğer Kapsamlı Gelirlere İlişkin Vergiler	15.062.655	(12.739.655)
- Ertelenmiş Vergi Geliri	(3.012.531)	2.547.931
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları/(azalışları)	736.515.829	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri	(147.303.166)	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GİDER</b>	<b>601.262.787</b>	<b>(10.191.724)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>4.128.037.657</b>	<b>2.963.790.911</b>

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>335.000.000</b>	<b>(1.189.730)</b>	-	-	<b>14.853.948</b>	<b>651.774.526</b>	<b>944.777.797</b>	<b>1.945.216.541</b>	-	<b>1.945.216.541</b>
Transferler	-	-	-	-	-	944.777.797	(944.777.797)	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir	-	(10.191.723)	-	-	-	-	-	(10.191.723)	-	(10.191.723)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	2.973.982.635	2.973.982.635	-	2.973.982.635
<b>30 Haziran 2022</b>	<b>335.000.000</b>	<b>(11.381.453)</b>	-	-	<b>14.853.948</b>	<b>1.596.552.323</b>	<b>2.973.982.635</b>	<b>4.909.007.453</b>	-	<b>4.909.007.453</b>
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>335.000.000</b>	<b>(12.693.654)</b>	-	-	<b>48.810.898</b>	<b>1.562.595.373</b>	<b>7.419.194.193</b>	<b>9.352.906.810</b>	<b>278.492.389</b>	<b>9.631.399.199</b>
Transferler	-	-	-	-	-	7.419.194.193	(7.419.194.193)	-	-	-
Ortaklara dağıtım	-	-	(1.804.196.438)	-	-	-	-	(1.804.196.438)	-	(1.804.196.438)
Bağlı ortaklık çıkışı	-	-	-	-	-	-	-	-	(278.492.389)	(278.492.389)
Diğer kapsamlı gelir	-	12.050.126	-	589.212.663	-	-	-	601.262.789	-	601.262.789
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	3.526.774.870	3.526.774.870	-	3.526.774.870
<b>30 Haziran 2023</b>	<b>335.000.000</b>	<b>(643.528)</b>	<b>(1.804.196.438)</b>	<b>589.212.663</b>	<b>48.810.898</b>	<b>8.981.789.566</b>	<b>3.526.774.870</b>	<b>11.676.748.031</b>	-	<b>11.676.748.031</b>

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(67.073.724)</b>	<b>729.335.180</b>
<b>Dönem Net Karı</b>		<b>3.526.774.870</b>	<b>2.973.982.635</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>		<b>(2.829.828.161)</b>	<b>(2.728.768.946)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		5.331.454	1.712.256
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	8	38.696.933	14.756.734
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(2.400.236)	3.458.265
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeleri		(21.788.616)	(7.436.022)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	14	(135.936.653)	(943.829.121)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	9	(4.030.437.406)	(1.526.787.911)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar/(kayıplar)	9	20.034.195	(3.326.263)
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		866.305.457	326.138.911
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(764.020.433)</b>	<b>484.121.491</b>
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	8	(333.412.053)	(106.400.980)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		14.302.692	(450.668)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	105.760.473	(89.500.494)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)	7	(184.644.768)	(54.539.952)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	8	(339.329.454)	275.880.078
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		60.216.870	4.739.736
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		36.551.299	504.189.290
Ödenen vergi		(127.400.747)	(14.687.877)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.965.275	(31.477.258)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(30.020)	(3.630.384)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>74.006.594</b>	<b>(659.632.055)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(7.602.132)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		192.227	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(24.621.217)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	9	4.565.805	2.160.737
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara 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	-	236.322.688
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(23.326.318)</b>	<b>(25.937.358)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	-	45.754.377
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(45.114.934)	(73.206.075)
Alınan faiz	22	21.788.616	1.514.340
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış</b>	<b>4</b>	<b>(16.393.448)</b>	<b>43.765.767</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>42.095.359</b>	<b>8.723.594</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>25.701.911</b>	<b>52.489.361</b>

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 8’dir (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 Haziran 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 Haziran 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 HAZİRAN 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

###### Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal yatırımlar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin dışında, tarihi maliyet esasına baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket’in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 21 Ağustos 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

###### TMS’ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır. Ayrıca konsolide finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 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 Haziran 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 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in iş ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	30 Haziran 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 HAZİRAN 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 Haziran 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 işlemde 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 HAZİRAN 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 Haziran 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 muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 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.
- **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.

##### 2.5 TFRS’ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 30 Haziran 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.



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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

###### 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).

###### 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.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)

###### İşletme Birleşmeleri

Şirket, bir işletme satın aldığı anda, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlenmeleri 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**

###### Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemler

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 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 alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

###### Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

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

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)

###### (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 muhasebeleştirilmede 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.

###### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

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

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

###### Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

##### **Avanslar**

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

##### **Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti**

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)

###### 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 değerleri ile vergi değerleri 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 değerleri ile vergi değerleri 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.

###### Ödenmiş sermaye

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

###### Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

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

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Stoklar

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

###### Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

###### Maddi olmayan duran varlıklar

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

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

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Varlıklarda değer düşüklüğü

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

###### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin “bakım ve onarım” harcamaları oluştuğu 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 durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket, indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır.



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

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

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

Şirket, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle 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 m<sup>2</sup> satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

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

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

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

##### Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

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

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Hasılatın kaydedilmesi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

###### 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.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)

###### *Otelcilik gelirleri*

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

###### *Konut ve ofis satışı*

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

###### *Temettü ve faiz geliri:*

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

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

###### **Pay başına kazanç**

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

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

###### **Nakit akım raporlaması**

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

###### **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.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)

###### 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 28).

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

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

###### *Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü*

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

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

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

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 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 m<sup>2</sup> değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

30 Haziran 2023	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m <sup>2</sup> TL değeri
Forum Trabzon Avm	7 Temmuz 2023	Gelir indirgeme	%25	%50	%8	-
Şişli Plaza	7 Temmuz 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%50	%8	387.294
Arenapark Avm	7 Temmuz 2023	Gelir indirgeme	%25	%50	%8	-
Armonipark Avm	7 Temmuz 2023	Gelir indirgeme	%25	%50	%8	-
Avrupa Residence & Office Ataköy	7 Temmuz 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%50	%8	93.901
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	7 Temmuz 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%50	%8	54.413
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	7 Temmuz 2023	Maliyet yaklaşımı	%25	%50	%8	38.182
Ispartakule Ticari Üniteler	7 Temmuz 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%50	%8	64.476
Eclipse Maslak	7 Temmuz 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%50	%8	82.414
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	7 Temmuz 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%50	%8	58.427
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	7 Temmuz 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%50	%8	71.240
Başakşehir Ticari Ünite	7 Temmuz 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%50	%8	56.075
DemirLife Projesi Ticari Üniteler	7 Temmuz 2023	Emsal karşılaştırma	%25	%50	%8	22.727
31 Aralık 2022	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m <sup>2</sup> TL değeri
Forum Trabzon Avm	5 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%65	%8	-
Şişli Plaza	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	47.244
Arenapark Avm	5 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%65	%8	-
Armonipark Avm	5 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%22	%65	%8	-
Avrupa Residence & Office Ataköy	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	61.852
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	41.852
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	5 Ocak 2023	Maliyet yaklaşımı	%22	%65	%8	31.818
Ispartakule Ticari Üniteler	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	48.405
Eclipse Maslak	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	61.577
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	49.326
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	66.132
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

30 Haziran 2023 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 5.148.844.264 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2022: 2.034.195.000 TL değerlemelerindeki emsal m<sup>2</sup> birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 51.488.443 TL az ya da fazla olacaktı (31 Aralık 2022: 20.341.950 TL az ya da fazla olacaktı.)

- i. Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kalkınma Mahallesi'nde kain 109.414 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Forum Trabzon AVM 2008 tarihinde 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 7 Temmuz 2023 tarihli 2023/2110 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 30 Haziran 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 4.640.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5329 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.768.000.000 TL olarak belirlenmiştir.).

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)

- ii. Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde kain 6.058 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Şişli Plaza, Ekim 2011 tarihinde hizmete açılmıştır. İş 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 7 Temmuz 2023 tarihli 2023/2114 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.880.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5330 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.540.000.000 TL olarak belirlenmiştir.).

- iii. Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde kain 65.781 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Arenapark AVM 2010 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 7 Temmuz 2023 tarihli 2023/2109 tarihli 30 Haziran 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.285.000.000 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.).

- iv. Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi'nde kain 71.927 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Armonipark AVM 2008 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 7 Temmuz 2023 tarihli 2023/2108 tarihli 30 Haziran 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.865.000.000 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 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi'nde kain 4.476 m<sup>2</sup> 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 7 Temmuz 2023 tarihli 2023/2107 tarihli 30 Haziran 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 420.300.000 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.).

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)

- vi. Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde kain 1.847 m<sup>2</sup> 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 7 Temmuz 2023 tarihli 2023/2112 tarihli 30 Haziran 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 100.500.000 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 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi'nde kain 1.760 m<sup>2</sup> 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 7 Temmuz 2023 tarihli 2023/2115 tarihli 30 Haziran 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 67.200.000 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.).

- viii. Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi'nde kain 630 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Ispartakule2 Ticari Üniteler 2007 yılında tamamlanmış olup Artış İnşaat Grubu olarak hizmete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Temmuz 2023 tarihli 2023/2119 tarihli 30 Haziran 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 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde kain 466 m<sup>2</sup> 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 7 Temmuz 2023 tarihli 2023/2016 tarihli 30 Haziran 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 38.405.000 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 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi'nde kain 445 m<sup>2</sup> 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 7 Temmuz 2023 tarihli 2023/2116 tarihli 30 Haziran 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 26.000.000 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.).

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

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

##### 2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xi. Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi'nde kain 12.495 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan TEM Radisson Residence Daire, Otel ve Ticari Üniteler 2019 yılında tamamlanmış olup 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 hazırlanan 7 Temmuz 2023 tarihli 2023/2111 tarihli 30 Haziran 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 890.150.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5325 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 21.150.000 TL olarak belirlenmiştir.).

- xii. Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde kain 400 m<sup>2</sup> 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 hazırlanan 7 Temmuz 2023 tarihli 2023/2120 tarihli 30 Haziran 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 22.430.000 TL olarak belirlenmiştir. (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5321 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 16.665.000 TL olarak belirlenmiştir.).

- xiii. Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi'nde kain 2.513 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Küçükçekmece 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 hazırlanan 7 Temmuz 2023 tarihli 2023/2118 tarihli 30 Haziran 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 57.112.264 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 HAZİRAN 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 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

##### 30 Haziran 2023

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / (zararı)	Yatırım gelir / (gider)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Konut ve ofis projeleri	717.695.312	520.818.228	-	513.095.164	513.095.164	-	-	513.095.164
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	375.610.098	270.919.310	4.030.437.406	4.261.288.326	4.282.659.466	-	-	4.282.659.466
Turizm gelirleri	28.083.577	8.685.568	-	8.113.260	8.113.260	-	-	8.113.260
İştirakler	-	-	-	-	-	135.936.653	-	135.936.653
Dağıtılamayan	-	-	-	(121.776.933)	(565.836.533)	-	18.213.620	(547.622.913)
<b>Toplam</b>	<b>1.121.388.987</b>	<b>800.423.106</b>	<b>4.030.437.406</b>	<b>4.660.719.817</b>	<b>4.238.031.357</b>	<b>135.936.653</b>	<b>18.213.620</b>	<b>4.392.181.630</b>

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

##### 30 Haziran 2022

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / (zararı)	Yatırım gelir / (gider)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Konut ve ofis projeleri	7.425.597	(116.836.904)	-	(121.612.272)	(121.612.272)	-	-	(121.612.272)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	197.864.740	128.194.769	1.526.787.911	1.654.982.680	2.484.761.163	-	-	2.484.761.163
Turizm gelirleri	31.968.247	20.205.379	-	8.217.031	8.217.031	-	-	8.217.031
İştirakler	-	-	-	-	-	943.829.121	-	943.829.121
Dağıtılamayan	-	-	-	10.142.265	10.142.265	-	(24.855.660)	(14.713.395)
<b>Toplam</b>	<b>237.258.584</b>	<b>31.563.244</b>	<b>1.526.787.911</b>	<b>1.551.729.704</b>	<b>2.381.508.187</b>	<b>943.829.121</b>	<b>(24.855.660)</b>	<b>3.300.481.648</b>

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

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kasa	912.668	598.933
Banka	17.557.868	37.608.329
-Vadesiz mevduatlar	8.712.000	4.451.546
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	8.845.868	33.156.783
Diğer hazır değerler (*)	7.231.375	3.888.097
<b>Toplam</b>	<b>25.701.911</b>	<b>42.095.359</b>

(\*) 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 HAZİRAN 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 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	25.701.911	42.095.359
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>25.701.911</b>	<b>42.095.359</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
30 güne kadar	8.845.868	33.156.783
	<b>8.845.868</b>	<b>33.156.783</b>

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

	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	79.071	2.041.867	657.000	12.284.783
AVRO	57.284	1.612.784	-	-
	<b>3.654.651</b>		<b>12.284.783</b>	

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023 (%)	31 Aralık 2022 (%)
ABD Doları	1,00	1,00
Türk Lirası	16,00	15,00

#### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Banka kredileri	-	45.114.934
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>-</b>	<b>45.114.934</b>
<b>Toplam borçlanmalar</b>	<b>-</b>	<b>45.114.934</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 Haziran 2023	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Tutar
Kısa vadeli banka kredileri	-	-	-
<b>Toplam banka kredileri</b>	-	-	-

(\*) 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
<b>Toplam banka kredileri</b>			<b>45.114.934</b>

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

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
<b>1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>45.114.934</b>	<b>72.451.698</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	45.754.377
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(45.114.934)	(73.206.075)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	-	114.934
<b>30 Haziran itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>45.114.934</b>

#### NOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	-	125.355.845
	-	<b>125.355.845</b>

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 Avrupakent'in ortaklarına verilmesine oybirliği ile karar verilmiştir (Not 17).

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 Haziran 2023	31 Aralık 2022
<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
Verilen sipariş avansları	217.783.260	41.513.841
Gelecek aylara ait giderler	7.924.059	824.749
Diğer	2.253	43.869
	<b>225.709.572</b>	<b>42.382.459</b>

#### Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Gelecek yıllara ait giderler	1.563.920	246.265
	<b>1.563.920</b>	<b>246.265</b>

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>		
Alınan avanslar (*)	41.107.217	2.134.308
Ertelenmiş gelirler	-	207.351
	<b>41.107.217</b>	<b>2.341.659</b>

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
<b>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>		
Ertelenmiş gelirler	353.208	353.208
Alınan avanslar (*)	-	2.214.259
	<b>353.208</b>	<b>2.567.467</b>

(\*) 30 Haziran 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 Haziran 2023	31 Aralık 2022
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 26)	607.200.475	357.619.600
Ticari alacaklar	149.496.412	69.464.052
Alacak senetleri	-	4.390.050
Eksi: beklenen kredi zarar karşılığı	(55.077.283)	(20.474.784)
	<b>701.619.604</b>	<b>410.998.918</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 Haziran 2023	30 Haziran 2022
<b>Dönem başı</b>	<b>20.474.784</b>	<b>5.863.186</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	38.696.933	13.778.579
Konusu kalmayan karşılıklar	(4.094.434)	(145.136)
<b>Dönem sonu</b>	<b>55.077.283</b>	<b>19.496.629</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>30 Haziran 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Ticari borçlar	125.374.391	251.952.789
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	38.504.222	250.955.278
Borç senetleri	-	300.000
	<b>163.878.613</b>	<b>503.208.067</b>

#### NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme fonu	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Haziran 2023
<b>Alışveriş-Merkezleri ve ofisler</b>							
Forum Trabzon Avm	2.768.000.000	20.798.148	-	-	-	1.851.201.852	4.640.000.000
Arenapark Avm	1.520.000.000	-	-	-	-	765.000.000	2.285.000.000
Şişli Plaza	1.540.000.000	3.823.069	-	-	-	336.176.931	1.880.000.000
Armonipark Avm	1.145.000.000	-	-	-	-	720.000.000	1.865.000.000
TEM Radisson Residence Daire, Otel ve Ticari Üniteler (*)	21.150.000	-	-	42.334.171	736.515.829	90.150.000	890.150.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	276.850.000	-	-	-	-	143.450.000	420.300.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	77.300.000	-	-	-	-	23.200.000	100.500.000
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	56.000.000	-	-	-	-	11.200.000	67.200.000
Demir Life	-	-	-	213.641	-	56.898.623	57.112.264
İspartakule Ticari Üniteler	30.495.000	-	-	-	-	10.125.000	40.620.000
Eclipse Maslak	25.185.000	-	-	-	-	13.220.000	38.405.000
Başakşehir Ticari Ünite	16.665.000	-	-	-	-	5.765.000	22.430.000
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	21.950.000	-	-	-	-	4.050.000	26.000.000
Küçükçekmece Ticari Üniteler	24.600.000	-	(24.600.000)	-	-	-	-
	<b>7.523.195.000</b>	<b>24.621.217</b>	<b>(24.600.000)</b>	<b>42.547.812</b>	<b>736.515.829</b>	<b>4.030.437.406</b>	<b>12.332.717.264</b>

(\*) Grup, 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçmiş dönemde kendi işlettiği TEM Radisson Residence'ı, 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 Haziran 2022
<b>Alışveriş-Merkezleri ve ofisler</b>							
Forum Trabzon Avm	-	1.805.902.826	-	-	-	65.397.174	1.871.300.000
Arenapark Avm	581.000.000	-	-	-	-	669.900.000	1.250.900.000
Armonipark Avm	533.600.000	-	-	-	-	557.700.000	1.091.300.000
Eclipse Maslak	434.880.000	-	-	-	-	17.240.000	452.120.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	141.530.000	-	-	-	-	116.545.000	258.075.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	22.470.000	-	-	-	-	34.850.000	57.320.000
İspartakule Ticari Üniteler	6.985.000	-	-	-	-	22.485.000	29.470.000
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	14.690.000	-	-	-	-	11.585.000	26.275.000
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	6.550.000	-	-	-	-	12.680.000	19.230.000
Küçükçekmece Ticari Üniteler	8.565.000	-	(2.160.737)	-	-	11.650.737	18.055.000
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	6.310.000	-	-	-	-	6.635.000	12.945.000
Başakşehir Ticari Ünite	7.920.000	-	-	-	-	120.000	8.040.000
	<b>1.764.500.000</b>	<b>1.805.902.826</b>	<b>(2.160.737)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.526.787.911</b>	<b>5.095.030.000</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 Haziran 2023	31 Aralık 2022
<b>Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)</b>		
- Çamlıvadi Konut Projesi (1)	337.038.100	437.316.924
- Yamanevler Projesi 2. Etap (3)	33.231.416	38.247.717
- Esenyurt Yakuplu Arazi (6)	-	982.097.837
- Demirlife Projesi (2)	8.888.219	15.321.753
	<b>379.157.735</b>	<b>1.472.984.231</b>

#### Diğer stoklar

- Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar (4)	923.330	1.175.037
	<b>380.081.065</b>	<b>1.474.159.268</b>

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
<b>Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)</b>		
- Damga Yapı Projesi (5)	7.385.000	7.385.000
- Demirlife Projesi (2)	6.219.893	-
	<b>13.604.893</b>	<b>7.385.000</b>

- (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 Haziran 2023 tarihi itibarıyla 705 adet konut satılarak 198 adet bağımsız bölüm kalmıştır. 1 Ocak - 30 Haziran 2023 tarihleri arasında 1.196.158.853 olmak üzere, toplam 4.216.767.506 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. Projenin %60'ı Avrupakent'e aittir.
- (2) Demirlife projesi 2023 yılı içerisinde tamamlanacaktır. Toplam 821 adet bağımsız bölümden oluşan projenin 287 adet daire ve 19 adet iş yeri olmak üzere toplam 306 bağımsız bölümü Avrupakent'e aittir. Ön satışlar henüz başlamadığı için herhangi bir gelir elde edilmemiştir.
- (3) Yamanevler Projesi 2. Etap, 13 adet bloktan oluşmaktadır. 1 Ocak 2023 - 30 Haziran 2023 tarihleri arasında 1 adet dükkan satılarak 10.620.000 TL kesin satış geliri elde etmiştir. Geriye 3 adet dükkan ve 1 adet dubleks olmak üzere 4 adet bağımsız bölüm kalmıştır.
- (4) Şirketin finansal tablolarında kendi işlettiği Mövenpick Çamlıvadi'ye ait stoklar yer almaktadır.
- (5) Damga Yapı Projesi 29.847 metrekarelik arsa üzerinde 22 adet villa projesi olup 2024 yılında bitmesi planlanmaktadır. Projenin %40'ı Avrupakent'e aittir.
- (6) 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 HAZİRAN 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 Haziran 2023 ve 30 Haziran 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 Haziran 2023
Binalar	179.426.902	4.449.757	-	(22.112.787)	161.763.872
Tesis, makine ve cihazlar	13.163.084	-	-	(13.163.084)	-
Taşıtlar	813.758	-	(484.374)	-	329.384
Demirbaşlar	65.201.918	2.302.640	(3.051)	(32.650.057)	34.851.450
Yapılmakta olan yatırımlar	6.862.293	-	-	(6.862.293)	-
<b>Maliyet Değeri</b>	<b>265.467.955</b>	<b>6.752.397</b>	<b>(487.425)</b>	<b>(74.788.221)</b>	<b>196.944.706</b>
Binalar	(11.319.302)	(1.688.082)	-	9.867.829	(3.139.555)
Tesis, makine ve cihazlar	(12.042.907)	-	-	12.042.907	-
Taşıtlar	(576.055)	(30.516)	295.198	-	(311.373)
Demirbaşlar	(14.852.707)	(3.564.992)	-	11.425.704	(6.991.995)
<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>(38.790.971)</b>	<b>(5.283.590)</b>	<b>295.198</b>	<b>33.336.440</b>	<b>(10.442.923)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>226.676.984</b>				<b>186.501.783</b>

(\*) Grup, 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçmiş dönemde kendi işlettiği TEM Radisson Residence'ı, 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	Girişler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2022
Binalar	61.151.438	-	-	-	61.151.438
Tesis, makine ve cihazlar	13.163.084	-	-	-	13.163.084
Taşıtlar	813.758	-	-	-	813.758
Demirbaşlar	20.282.938	-	-	-	20.282.938
<b>Maliyet Değeri</b>	<b>95.411.218</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>95.411.218</b>
Binalar	(9.866.572)	(611.162)	-	-	(10.477.734)
Tesis, makine ve cihazlar	(11.809.369)	(117.175)	-	-	(11.926.544)
Taşıtlar	(444.913)	(65.571)	-	-	(510.484)
Demirbaşlar	(11.300.341)	(850.926)	-	-	(12.151.267)
<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>(33.421.195)</b>	<b>(1.644.834)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(35.066.029)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>61.990.023</b>				<b>60.345.189</b>

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

#### NOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Devreden katma değer vergisi	84.582.742	90.020.115
Gelir tahakkukları	-	9.654.543
Diğer	83.883	454.394
	<b>84.666.625</b>	<b>100.129.052</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	61.237.616	29.813.073
Gider tahakkukları	3.599.767	12.735.069
Ödenecek SSK primleri	478.306	882.004
Diğer	4.614.152	32.704
	<b>69.929.841</b>	<b>43.462.850</b>

#### NOT 13 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

##### Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Diğer çeşitli alacaklar	3.445.282	12.253.424
Verilen depozito ve teminatlar	276.716	6.119.077
	<b>3.721.998</b>	<b>18.372.501</b>

##### Uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	629.155	281.344
	<b>629.155</b>	<b>281.344</b>

##### Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	28.910	710.800
Diğer çeşitli borçlar	-	418
	<b>28.910</b>	<b>711.218</b>

##### Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	5.390.311	6.122.807
	<b>5.390.311</b>	<b>6.122.807</b>



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	-	1.574.609.780
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>1.574.609.780</b>

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	135.936.653	753.450.632
Enlem İnşaat Denizcilik Turizm San. ve Tic. A.Ş.	-	125.901.454
Vadistanbul Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	26.166.200
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	-	25.192.017
Mersey Turizm ve Yatırım A.Ş.	-	13.231.436
Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	-	(112.618)
<b>Toplam</b>	<b>135.936.653</b>	<b>943.829.121</b>

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
<b>Dönem başı</b>	<b>1.574.609.780</b>	<b>562.195.006</b>
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	135.936.653	943.829.121
İştirak çıkışları (*)	(1.710.546.433)	(259.660.925)
<b>Dönem sonu</b>	<b>-</b>	<b>1.246.363.202</b>

(\*) 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 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Dava karşılıkları (*)	13.524.186	14.545.168
Diğer	2.376.451	1.413.593
<b>Toplam</b>	<b>15.900.637</b>	<b>15.958.761</b>

(\*) 30 Haziran 2023 itibarıyla 13.524.186 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 14.545.168 TL.) 30 Haziran 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 HAZİRAN 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 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	2.810.885	5.183.017
	<b>2.810.885</b>	<b>5.183.017</b>

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 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Net yıllık iskonto oranı (%)	0,55	0,55

##### Dava karşılığının hareket tablosu:

	2023	2022
<b>1 Ocak</b>	<b>14.545.168</b>	<b>12.018.270</b>
Dönem içinde ayrılan karşılık	3.785.691	3.574.999
Dönem içinde ödenen	(4.806.673)	(205.487)
<b>30 Haziran</b>	<b>13.524.186</b>	<b>15.387.782</b>

##### Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:

	2023	2022
<b>1 Ocak</b>	<b>5.183.017</b>	<b>1.752.933</b>
Hizmet maliyeti	215.349	174.833
Faiz maliyeti	423.449	177.309
Ödenen kıdem tazminatları	(30.020)	(3.630.384)
Ek fayda ödemeleri	-	(7.887.313)
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	(15.062.655)	12.739.654
Proje bitim etkisi (*)	17.264.762	-
<b>30 Haziran</b>	<b>2.810.885</b>	<b>3.327.032</b>

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar	119.155.255	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 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	96.825.087	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	3.224.120.000
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	3.224.120.000	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	-	-
	<b>3.320.945.087</b>	<b>3.561.444.569</b>

(\*) 21 Ağustos 2023 tarihinde onaylanan finansal tablolarda, ana ortak lehine vermiş olduğu ipotek tutarı sehven yanlış açıklanmıştır. Yönetim Kurulu bu sebeple 6 Eylül 2023 tarihinde, gerekli düzeltmeyi yapmış ve finansal tabloları yeniden onaylamıştır. Genel kurulun finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

#### NOT 17 - ÖZKAYNAKLAR

##### **Sermaye**

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

	Hissedarlar (%)	30 Haziran 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
<b>Nominal sermaye</b>	<b>100</b>	<b>335.000.000</b>	<b>335.000.000</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, kar dağıtım yapıldığı zdurumlarda Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm nakit kar payı dağıtımlarının 1/11'i oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 48.810.898 TL'dir (31 Aralık 2022: 48.810.898 TL).

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	1.710.546.433	-
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	93.650.005	-
<b>Toplam</b>	<b>1.804.196.438</b>	<b>-</b>

##### 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 Haziran 2023 tarihi itibarıyla 643.528 TL (31 Aralık 2022: 12.693.654 TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kayıplardan oluşmaktadır.

##### Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
<b>1 Ocak</b>		
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	736.515.829	-
Ertelenmiş vergi gideri (-)	(147.303.166)	-
<b>30 Haziran</b>	<b>589.212.663</b>	<b>-</b>

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

#### NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Konut ve ofis satış gelirleri	717.695.312	7.425.597
Kira gelirleri	299.825.932	157.585.237
Ortak alan gelirleri	73.995.294	36.032.545
Otel gelirleri	28.083.577	31.968.247
Diğer	1.788.872	4.246.958
<b>Satış gelirleri</b>	<b>1.121.388.987</b>	<b>237.258.584</b>
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(196.877.084)	(124.262.501)
Ortak alan giderleri	(101.463.397)	(67.018.743)
Otel hizmet maliyetleri	(19.398.009)	(11.762.868)
Diğer	(3.227.391)	(2.651.228)
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(320.965.881)</b>	<b>(205.695.340)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>800.423.106</b>	<b>31.563.244</b>

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 Haziran 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.

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.

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

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Çalışan ücret ve giderleri	14.375.413	5.159.365
Vergi resim ve harç giderleri	8.333.335	2.683.683
Danışmanlık giderleri	8.125.296	181.906
Taşınmaz giderleri	7.052.256	3.960.598
Amortisman ve itfa payı giderleri	5.323.023	1.707.133
Sigorta giderleri	1.965.343	697.651
Dava giderleri	820.125	574.280
Bakım onarım giderleri	691.624	473.325
Otel hizmet maliyetleri	572.308	225.480
Diğer	40.478	748.738
	<b>47.299.201</b>	<b>16.412.159</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 (Devamı)

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
<b>Pazarlama giderleri</b>		
Komisyon giderleri	670.808	814.770
Seyahat giderleri	325.843	552.781
Memur ücret ve giderleri	134.822	721.275
Bakım onarım giderleri	14.711	169.248
Reklam giderleri	8.118	278.898
Diğer	2.319.802	1.032.522
	<b>3.474.104</b>	<b>3.569.494</b>

#### NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Satılan konut ve ofis maliyetleri	196.877.084	124.262.501
Ortak alan giderleri	101.463.397	67.018.743
Otel hizmet maliyetleri	19.398.009	11.762.868
Çalışan ücret ve giderleri	14.510.235	5.880.640
Vergi resim ve harç giderleri	8.333.335	2.683.683
Danışmanlık giderleri	8.125.296	199.118
Taşınmaz giderleri	7.052.256	3.960.598
Amortisman ve itfa payı giderleri	5.331.454	1.712.256
Sigorta giderleri	1.965.343	697.651
Dava giderleri	820.125	574.280
Bakım onarım giderleri	706.335	642.573
Komisyon giderleri	670.808	814.770
Otel giderleri	572.308	225.480
Seyahat giderleri	325.843	552.781
Reklam giderleri	8.118	278.898
Diğer	5.579.240	4.410.153
	<b>371.739.186</b>	<b>225.676.993</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalış, net (Not 9)	4.030.437.406	1.526.787.911
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	-	3.098.983
Diğer	2.522.760	32.366.882
	<b>4.032.960.166</b>	<b>1.562.253.776</b>

##### Diğer faaliyet giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Önceki dönemlere ait vergi gideri	(44.283.651)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan giderler	(20.034.195)	-
Karşılık giderleri	(3.569.889)	(16.928.485)
Diğer	(54.002.415)	(5.177.178)
	<b>(121.890.150)</b>	<b>(22.105.663)</b>

#### NOT 22 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

##### Finansman gelirleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	21.788.616	7.436.022
	<b>21.788.616</b>	<b>7.436.022</b>

##### Finansman giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Faiz gideri	(3.574.996)	(32.291.682)
	<b>(3.574.996)</b>	<b>(32.291.682)</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
İştirak (Baymer) değer artışı	21.371.140	-
Negatif şerefiye	-	593.455.795
İştirak (Enlem) satış karı	-	236.322.688
	<b>21.371.140</b>	<b>829.778.483</b>

##### Yatırım faaliyetlerinden giderler

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Bağlı ortaklık (Mersay) satış zararı	(444.059.600)	-
	<b>(444.059.600)</b>	<b>-</b>

#### NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Türkiye’de faaliyet gösteren şirketler için uygulanan kurumlar vergisi oranı %20’dir (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’na göre, en az iki yıl süreyle sahip olunan iştiraklerin ve gayrimenkullerin satışlarından elde edilen kazançların %75’i satış tarihinden itibaren beş yıl içinde özkaynak hesaplarına kaydedilmesi durumunda vergi istisnasına konu olmaktadır.

22 Nisan 2022 tarih ve 31462 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7316 Sayılı Kanun’un Vergi düzenlemelerine ilişkin, Kurumlar vergisi oranının; kurum kazançları için %20 olarak uygulanması belirlenmiştir.

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



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 dağıtımı” başlıklı 13. maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı 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 dağıtımı kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	149.474.170	45.888.981
Eksi: peşin ödenen vergiler (-)	(81.885.435)	(373.669)
<b>Vergi yükümlülüğü - net</b>	<b>67.588.735</b>	<b>45.515.312</b>

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

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Kurumlar vergisi gideri	(149.417.000)	(44.726.617)
Ertelenen vergi gideri	(715.989.760)	(281.772.396)
<b>Vergi yükümlülüğü - net</b>	<b>(865.406.760)</b>	<b>(326.499.013)</b>

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
<b>Vergi öncesi kar</b>	<b>4.392.181.630</b>	<b>3.300.481.648</b>
Yasal vergi oranı	%20	%23
Vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi gideri	(878.436.326)	(759.110.779)
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	(14.834.917)	(5.303.245)
Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan iştirak kazançları	27.187.331	217.080.698
Vergi oranı değişikliği etkisi	677.152	12.157.072
Şirket satın alma vergi etkisi	-	112.383.504
İndirimler ve istisnalar	-	96.293.737
<b>Vergi yükümlülüğü - net</b>	<b>(865.406.760)</b>	<b>(326.499.013)</b>

##### **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 muhasebeleşirmektedir. 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 HAZİRAN 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 vergiler (Devamı)

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak %20 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 geçici farklar		Ertelenen gelir vergisi varlığı/yükümlülüğü	
	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8.243.770.218	5.064.290.865	(1.870.035.095)	(1.012.858.172)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	232.101.749	192.370.665	(46.375.951)	(38.474.134)
Şüpheli ticari alacak karşılığı	(1.263.427)	(4.851.817)	252.685	970.363
Kıdem tazminatı karşılığı	(2.810.885)	(5.183.017)	562.177	1.036.603
Kullanılmamış izin karşılığı	(2.376.451)	(1.413.593)	475.290	282.719
Dava karşılığı	(13.524.186)	(14.545.168)	2.704.837	2.909.034
İştirak değer artışından kaynaklanan arazi değer artışı	-	982.097.837	-	(196.419.567)
Diğer	-	(114.934)	-	22.987
<b>Ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü) - net</b>			<b>(1.912.416.057)</b>	<b>(1.242.530.167)</b>

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
<b>1 Ocak</b>	<b>(1.242.530.167)</b>	<b>(305.889.577)</b>
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(715.989.760)	(281.772.396)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	(3.012.531)	2.547.930
Bağlı ortaklık çıkışı ertelenmiş vergi iptali	196.419.567	-
Şirket satın alımı (Not 2.6)	-	317.686.659
Yeniden değerlendirme vergi etkisi	(147.303.166)	-
<b>30 Haziran</b>	<b>(1.912.416.057)</b>	<b>(267.427.384)</b>

#### 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 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	335.000.000	335.000.000 (*)
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	3.526.774.870	2.973.982.635
<b>Hisse başına kazanç</b>	<b>10,53</b>	<b>8,88</b>

(\*) 15 Haziran 2023 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 HAZİRAN 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 21 Ağustos 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. 21 Ağustos 2023 tarihinde onaylanan finansal tablolarda "Pay başına kazanç" hesaplamasında 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık döneme ait net kar yerine sehven 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait net kar tutarı kullanılmıştır. Yönetim Kurulu bu sebeple 6 Eylül 2023 tarihinde, gelir tablosunda yer alan "Sürdürülen Faaliyetlerden Tam 1 TL Pay Başına Kazanç" ve Not 25'te yer alan, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık döneme ait "Pay başına kazanç" tutarını yeniden hesaplamış ve finansal tabloları yeniden onaylamıştır. Genel kurulun finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

#### NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

##### İlişkili taraflara ticari alacaklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (***)	379.502.896	-
Artaş Holding A.Ş. (****)	116.867.347	-
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (*)	50.921.341	162.446.949
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (*)	21.465.706	68.582.720
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (*)	21.465.706	68.582.720
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (*)	16.977.479	54.171.210
Artaş Invest Adi Ortaklığı (**)	-	3.836.001
	<b>607.200.475</b>	<b>357.619.600</b>

##### İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Aksoylar Adi Ortaklığı (**)	37.425.783	180.887.180
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.	674.893	3.539.318
Invest Eba İnşaat Yapı A.Ş.	326.149	-
Artaş Invest Adi Ortaklığı	77.397	-
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(***)	-	65.523.780
Süleyman Çetinsaya	-	1.005.000
	<b>38.504.222</b>	<b>250.955.278</b>

(\*) 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.

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

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

(\*\*\*\*) Artaş Holding A.Ş., Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin bağlı olduğu ana şirkettir.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)

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

##### İlişkili taraflara yapılan mal/bağlı ortaklık satışları

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Artaş Holding A.Ş. (****)	114.127.206	-
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (***)	9.600.000	444.155
Diğer	-	3.339.394
	<b>123.727.206</b>	<b>3.783.549</b>

##### İlişkili taraflara yapılan hizmet satışları

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Mallsystem Tes.Yön.Hizm.A.Ş.	11.730.000	-
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (***)	2.191.890	882.133
Diğer	398.593	109.282
	<b>14.320.483</b>	<b>991.415</b>

##### İlişkili taraflardan yapılan mal alımları

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (***)	-	57.449.000
Diğer	-	125.984
	<b>-</b>	<b>57.574.984</b>

##### İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (***)	3.451.403	1.371
Vadistanbul Turizm Otelcilik A.Ş.	1.194.791	77.165
	<b>4.646.194</b>	<b>78.536</b>

##### Üst yönetime sağlanan faydalar

30 Haziran 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 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	600.000	300.000
İşten ayrılma sonrası faydalar	-	-
Diğer uzun vadeli faydalar	-	-
İşten ayrılma nedeniyle sağlanan faydalar	-	-
Hisse bazlı ödemeler	-	-
	<b>600.000</b>	<b>300.000</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

#### NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

##### Finansal varlıklar

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

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

##### Finansal varlıklar

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

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar (218.200.000) TL az, 226.100.000 TL fazla olacaktır (31 Aralık 2022: (142.600.000) TL az, 148.100.000 TL fazla.)

30 Haziran 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
<b>30 Haziran 2023</b>				
Forum Trabzon Avm	%25	%0,5	119.300.000	(115.100.000)
Arenapark Avm	%25	%0,5	58.700.000	(56.600.000)
Armonipark Avm	%25	%0,5	48.100.000	(46.500.000)
<b>31 Aralık 2022</b>				
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
<b>30 Haziran 2023</b>				
Forum Trabzon Avm	%50	%0,5	12.600.000	(12.600.000)
Arenapark Avm	%50	%0,5	5.200.000	(5.100.000)
Armonipark Avm	%50	%0,5	4.400.000	(4.400.000)
<b>31 Aralık 2022</b>				
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 HAZİRAN 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)

	Kapitalizasyon oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
<b>30 Haziran 2023</b>				
Forum Trabzon Avm	%8	%0,5	137.600.000	121.400.000
Arenapark Avm	%8	%0,5	67.800.000	59.700.000
Armonipark Avm	%8	%0,5	55.600.000	49.100.000
<b>31 Aralık 2022</b>				
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 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla Şirket'in yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>30 Haziran 2023</b>						
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>						
Ticari ve diğer borçlar	161.842.974	161.842.974	-	161.842.974	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	69.929.841	69.929.841	-	69.929.841	-	-
	<b>231.772.815</b>	<b>231.772.815</b>	<b>-</b>	<b>231.772.815</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>						
Ticari ve diğer borçlar (uv)	5.390.311	5.390.311	-	-	5.390.311	-
	5.390.311	5.390.311	-	-	5.390.311	-
<b>Yükümlülükler, toplamı</b>	<b>237.163.126</b>	<b>237.163.126</b>	<b>-</b>	<b>231.772.815</b>	<b>5.390.311</b>	<b>-</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>						
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	-	-
	<b>592.497.069</b>	<b>592.579.821</b>	<b>-</b>	<b>592.579.821</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>						
Ticari ve diğer borçlar (uv)	6.122.807	6.122.807	-	-	6.122.807	-
	<b>6.122.807</b>	<b>6.122.807</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.122.807</b>	<b>-</b>
<b>Yükümlülükler, toplamı</b>	<b>598.619.876</b>	<b>598.702.628</b>	<b>-</b>	<b>592.579.821</b>	<b>6.122.807</b>	<b>-</b>

#### Kredi riski açıklamaları

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

- Banka teminatları
- Alacak senetleri

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

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

30 Haziran 2023	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>607.200.475</b>	<b>94.419.129</b>	<b>3.721.998</b>	<b>25.701.911</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	94.419.129	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	607.200.475	94.419.129	3.721.998	25.701.911
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	55.077.283	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(55.077.283)	-	-
- Vadesi geçmiş (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 HAZİRAN 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		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>357.619.600</b>	<b>53.379.318</b>	<b>18.372.501</b>	<b>42.095.359</b>
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 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	4.460.390	16.139.639
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>4.460.390</b>	<b>16.139.639</b>



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 Haziran 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 Haziran 2023	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	4.460.390	57.284	110.274
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. <b>Dönen varlıklar</b>	<b>4.460.390</b>	<b>57.284</b>	<b>110.274</b>
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. <b>Duran varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Tüm varlıklar</b>	<b>4.460.390</b>	<b>57.284</b>	<b>110.274</b>
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
<b>20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>4.460.390</b>	<b>57.284</b>	<b>110.274</b>
<b>21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>4.460.390</b>	<b>57.284</b>	<b>110.274</b>
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>30 Haziran 2023</b>				
<b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	284.762	(284.762)	284.762	(284.762)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>284.762</b>	<b>(284.762)</b>	<b>284.762</b>	<b>(284.762)</b>
<b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
Avro net varlık / yükümlülüğü	161.277	(161.277)	161.277	(161.277)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>161.277</b>	<b>(161.277)</b>	<b>161.277</b>	<b>(161.277)</b>
<b>31 Aralık 2022</b>				
<b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.317.907	(1.317.907)	1.317.907	(1.317.907)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>1.317.907</b>	<b>(1.317.907)</b>	<b>1.317.907</b>	<b>(1.317.907)</b>
<b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
Avro net varlık / yükümlülüğü	296.057	(296.057)	296.057	(296.057)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>296.057</b>	<b>(296.057)</b>	<b>296.057</b>	<b>(296.057)</b>

#### Sermaye yönetimi

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

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

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Toplam finansal borçlar	-	45.114.934
Hazır değerler	(25.701.911)	(42.095.359)
Net borç	-	3.019.575
Özkaynaklar	11.676.748.031	9.352.906.810
Yatırılan sermaye	11.676.748.031	9.355.926.385
<b>Net borç/yatırılan sermaye oranı</b>	<b>%0</b>	<b>%0,03</b>

#### NOT 29 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

5 Temmuz 2023 tarihinde TBMM gündemine giren, "6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi 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.

Şirket, 1 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan ve kendi işlettiği Mövenpick Çamlıvadi'nin Artaş İnşaat A.Ş. bünyesinde kurduğu Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. şirketine kiralamıştır. Mövenpick Çamlıvadi, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla 159.080.220 TL net defter değeri ile taşınmakta olup yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılacaktır. Mövenpick Çamlıvadi'nin 30 Haziran 2023 tarihinde gerçeğe uygun değeri 1.315.000.000 TL'dir.

#### NOT 30 - BAĞIMSIZ DENETÇİ/ BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	4.600.000	2.500.000
<b>Toplam</b>	<b>4.600.000</b>	<b>2.500.000</b>

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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

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

### NOT 31 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	25.701.911	42.095.359
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	12.726.403.222	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)	-	-
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>1.207.999.728</b>	<b>929.024.133</b>
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>13.960.104.861</b>	<b>11.550.468.540</b>
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	11.676.748.031	9.631.399.199
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>2.283.356.830</b>	<b>1.873.954.407</b>
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>13.960.104.861</b>	<b>11.550.468.540</b>

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 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)	25.701.911	42.095.359
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	25.701.911	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 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	96.825.087	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)	6.883.112	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 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)	%91,35	%78,32	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,00	%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 İşletmecisi Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%0,83	%0,54	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,00	%0,00	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%0,05	%0,00	<%10