

**AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2022, 2021 VE 2020  
HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE  
ÖZEL AMAÇLI BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



## ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu'na

### 1. Görüş

Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli konsolide olmayan ve 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihli finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan ve 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sonra eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide olmayan, 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan ve 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Olmayan 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 konsolide olmayan 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 konsolide olmayan finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide olmayan finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide olmayan 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 değerlendirme çalışmaları (Not 9)</b></p> <p>31 Aralık 2022,2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değerleri sırasıyla 7.523.195.000 TL, 1.764.500.000 TL ve 898.485.000 TL tutarlarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; alışveriş merkezi, ofis, arsa ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>31 Aralık 2022,2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide olmayan finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.</p> <p>Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p><b>Uygulanan prosedürler</b></p> <p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır</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> <li>- Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir</li> <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> <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> <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 olmayan 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 Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Şirket yönetimi; konsolide olmayan 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.

Konsolide Olmayan Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'u 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 Konsolide Olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide olmayan 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 konsolide olmayan 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:

- Konsolide Olmayan 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.



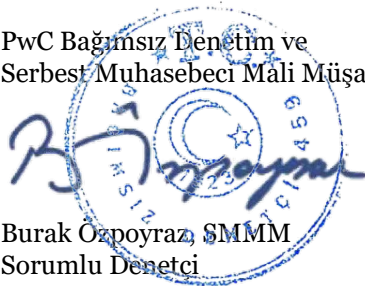
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili 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, konsolide olmayan 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.
- Konsolide Olmayan Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

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



Burak Özpoyraz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Haziran 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>7-70</b>

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		(Bağımsız denetimden geçmiş) Dipnot	31 Aralık 2022	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2020	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2019
<b>VARLIKLAR</b>						
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>			<b>1.105.926.392</b>	<b>1.128.010.059</b>	<b>301.706.126</b>	<b>434.253.214</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		42.046.495	8.723.594	108.775.582	22.875.572
Ticari Alacaklar			410.998.918	204.290.357	130.866.335	79.672.897
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8,26		357.619.600	186.592.300	73.192.204	62.029.519
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8		53.379.318	17.698.057	57.674.131	17.643.378
Diğer Alacaklar			18.372.501	2.671.801	10.356.455	14.390.421
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13		18.372.501	2.671.801	10.356.455	14.390.421
Stoklar	10		492.061.431	695.452.041	1.274.217	258.203.669
Peşin Ödenmiş Giderler	7		42.382.459	128.188.384	13.894.916	3.013.373
Diğer Dönen Varlıklar	12		100.064.588	88.683.882	36.538.621	56.097.282
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>			<b>9.711.661.369</b>	<b>2.437.913.666</b>	<b>1.726.959.298</b>	<b>1.404.270.251</b>
Diğer Alacaklar			281.344	58.701	58.701	24.467
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13		281.344	58.701	58.701	24.467
Stoklar	10		7.385.000	27.572.091	450.950.907	254.803.342
Finansal Yatırım	6		125.355.845	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14		1.574.609.780	562.195.006	306.328.703	261.910.830
Bağlı Ortaklık			249.330.386	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9		7.523.195.000	1.764.500.000	898.485.000	817.205.000
Maddi Duran Varlıklar	11		226.676.984	61.990.023	62.096.337	68.147.516
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			878.529	244.962	472.772	737.332
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			878.529	244.962	472.772	737.332
Peşin Ödenmiş Giderler	7		246.265	18.387.715	5.916.955	225.150
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24		3.702.236	2.965.168	2.649.923	1.216.614
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>			<b>10.817.587.761</b>	<b>3.565.923.725</b>	<b>2.028.665.424</b>	<b>1.838.523.465</b>

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.****31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE  
OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

		(Bağımsız denetimden geçmiş) Dipnot	31 Aralık 2022	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2020	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2019
<b>KAYNAKLAR</b>						
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			<b>657.956.638</b>	<b>1.213.933.370</b>	<b>284.675.331</b>	<b>378.214.494</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		45.114.934	72.451.698	-	4.032.004
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		-	-	11.729.120	187.789.678
Ticari Borçlar			502.201.821	310.804.738	201.730.272	91.495.749
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8,26		249.950.278	220.867.418	115.756.298	80.915.579
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8		252.251.543	89.937.320	85.973.974	10.580.170
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			2.277.177	1.277.465	978.300	768.153
Diğer Borçlar			711.218	788.978	1.799.693	4.235.991
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13		711.218	788.978	1.799.693	4.235.991
Ertelenmiş Gelirler	7		2.341.659	804.281.510	17.425.788	44.993.548
Kısa Vadeli Karşılıklar			15.958.761	13.431.233	13.533.105	10.539.311
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15		1.413.593	1.412.963	1.220.098	1.201.436
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15		14.545.168	12.018.270	12.313.007	9.337.875
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü			45.888.981	29.556	-	11.574
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12		43.462.087	10.868.192	37.479.053	34.348.486
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			<b>1.063.686.127</b>	<b>406.773.814</b>	<b>742.261.608</b>	<b>564.366.282</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		-	-	63.449.436	70.291.065
Ticari Borçlar			-	87.676.123	366.329.076	374.928.923
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8,26		-	87.676.123	366.329.076	374.928.923
Diğer Borçlar			6.122.807	1.995.598	1.628.741	1.494.784
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	13		6.122.807	1.995.598	1.628.741	1.494.784
Ertelenmiş Gelirler	7		2.567.467	6.494.415	172.189.584	-
Uzun Vadeli Karşılıklar			5.183.017	1.752.933	984.908	801.228
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			5.183.017	1.752.933	984.908	801.228
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24		1.049.812.836	308.854.745	137.679.863	116.850.282
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>						
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			<b>9.095.944.996</b>	<b>1.945.216.541</b>	<b>1.001.728.485</b>	<b>895.942.689</b>
Ödenmiş Sermaye	17		335.000.000	335.000.000	335.000.000	335.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir						
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	17		(12.693.654)	(1.189.730)	100.011	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17		48.810.898	14.853.948	14.853.948	13.315.632
Geçmiş Yıllar Karları			1.562.595.373	651.774.526	546.088.741	547.627.057
Dönem Net Karı (*)			7.162.232.379	944.777.797	105.685.785	-
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>			<b>9.095.944.996</b>	<b>1.945.216.541</b>	<b>1.001.728.485</b>	<b>895.942.689</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>			<b>10.817.587.761</b>	<b>3.565.923.725</b>	<b>2.028.665.424</b>	<b>1.838.523.465</b>

(\*) 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) uyarınca hazırlanan ilk finansal tabloları olup, TFRS 1 - “Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması” standardı (“TFRS 1”) uygulanmıştır. Dolayısıyla, Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihli açılış bilançosunda net dönem karı ve geçmiş yıl karları toplulaştırılarak, yasal yedeklerinden ayrı olarak, geçmiş yıl karları içerisinde sunulmuştur.

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar



# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2022, 2021 VE 2020 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2022	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
Hasılat	18	2.442.258.438	170.548.167	994.531.405
Satışların Maliyeti (-)	18	(1.041.189.675)	(70.504.271)	(798.899.287)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>1.401.068.763</b>	<b>100.043.896</b>	<b>195.632.118</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(48.477.918)	(21.489.312)	(16.271.002)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(8.124.069)	(3.384.737)	(3.862.225)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	4.238.634.424	873.264.953	111.853.199
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(319.100.678)	(30.292.074)	(98.352.539)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>5.264.000.522</b>	<b>918.142.726</b>	<b>188.999.551</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	894.089.875	30.519	348.279
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		(5.648)	(337.466)	(55.984)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	14	1.655.876.525	261.144.974	32.816.909
<b>FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>7.813.961.274</b>	<b>1.178.980.753</b>	<b>222.108.755</b>
Finansman Gelirleri	22	9.020.028	6.055.921	1.648.053
Finansman Giderleri (-)	22	(75.934.656)	(64.343.927)	(90.040.676)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>7.747.046.646</b>	<b>1.120.692.747</b>	<b>133.716.132</b>
Dönem Vergi Gideri	24	(159.403.922)	(4.732.878)	(8.659.079)
Ertelenmiş Vergi Gideri	24	(425.410.345)	(171.182.072)	(19.371.268)
<b>DÖNEM NET KARI</b>		<b>7.162.232.379</b>	<b>944.777.797</b>	<b>105.685.785</b>
<b>Dönem Net Karının Dağılımı</b>				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-
Ana Ortaklık Payları		7.162.232.379	944.777.797	105.685.785
<b>Dönem Net Karı</b>		<b>7.162.232.379</b>	<b>944.777.797</b>	<b>105.685.785</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	25	21 Kuruş	2,8 Kuruş	0,3 Kuruş

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2022, 2021 VE 2020 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2022	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
<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	(13.804.709)	(1.547.689)	120.013
- Ertelenmiş Vergi Geliri	2.300.785	257.948	(20.002)
<b>DİĞER KAPSAMLI GİDER</b>	<b>(11.503.924)</b>	<b>(1.289.741)</b>	<b>100.011</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>7.150.728.455</b>	<b>943.488.056</b>	<b>105.785.796</b>

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2022, 2021 VE 2020 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş Sermaye	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Geçmiş Yıllar Karları	Dönem Net Karı	Toplam Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2020</b>	<b>335.000.000</b>	<b>13.315.632</b>	-	<b>547.627.057</b>	-	<b>895.942.689</b>
Transferler	-	1.538.316	-	(1.538.316)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	100.011	-	-	100.011
Dönem net karı	-	-	-	-	105.685.785	105.685.785
<b>31 Aralık 2020</b>	<b>335.000.000</b>	<b>14.853.948</b>	<b>100.011</b>	<b>546.088.741</b>	<b>105.685.785</b>	<b>1.001.728.485</b>
<b>1 Ocak 2021</b>	<b>335.000.000</b>	<b>14.853.948</b>	<b>100.011</b>	<b>546.088.741</b>	<b>105.685.785</b>	<b>1.001.728.485</b>
Transferler	-	-	-	105.685.785	(105.685.785)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(1.289.741)	-	-	(1.289.741)
Dönem net karı	-	-	-	-	944.777.797	944.777.797
<b>31 Aralık 2021</b>	<b>335.000.000</b>	<b>14.853.948</b>	<b>(1.189.730)</b>	<b>651.774.526</b>	<b>944.777.797</b>	<b>1.945.216.541</b>
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>335.000.000</b>	<b>14.853.948</b>	<b>(1.189.730)</b>	<b>651.774.526</b>	<b>944.777.797</b>	<b>1.945.216.541</b>
Transferler	-	33.956.950	-	910.820.847	(944.777.797)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(11.503.924)	-	-	(11.503.924)
Dönem net karı	-	-	-	-	7.162.232.379	7.162.232.379
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>335.000.000</b>	<b>48.810.898</b>	<b>(12.693.654)</b>	<b>1.562.595.373</b>	<b>7.162.232.379</b>	<b>9.095.944.996</b>

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2022, 2021 VE 2020 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>306.510.177</b>	<b>(102.676.150)</b>	<b>247.165.029</b>
<b>Dönem Net Karı</b>		<b>7.162.232.379</b>	<b>944.777.797</b>	<b>105.685.785</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>		<b>(6.199.268.871)</b>	<b>(953.615.901)</b>	<b>(18.030.073)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		5.612.637	3.789.723	3.716.007
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	8	(14.756.734)	(3.012.022)	(1.289.232)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		4.104.913	349.814	3.320.783
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeleri		(8.905.094)	(5.266.612)	(929.497)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	14	(1.955.940.934)	(255.866.303)	(44.417.873)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	9	(4.196.372.431)	(869.585.526)	(103.768.222)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler		312.987.034	175.944.506	124.989.682
İşletme birleşmelerinde pazarlıklı satın alım sonucunda oluşan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	23	(593.455.795)	-	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler		246.609.124	-	-
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	23	848.409	30.519	348.279
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(656.453.331)</b>	<b>(93.838.046)</b>	<b>159.509.317</b>
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	8	(191.951.827)	(70.412.000)	(49.904.206)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(15.923.343)	2.629.341	(101.605.252)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	223.577.701	(270.799.008)	60.781.887
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)	7	103.947.375	(126.764.228)	(16.573.348)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	8	103.720.960	(169.578.487)	101.634.676
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.049.449	(643.858)	(2.302.341)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(805.866.799)	621.160.553	144.621.824
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(65.479.642)	(78.134.521)	22.874.372
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>				
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(12.527.205)	(1.295.838)	(18.295)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(254.755.606)</b>	<b>84.408</b>	<b>24.739.675</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(171.220.422)	(3.929.300)	(3.916.068)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		(561.152)	443.182	6.167.521
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(173.196.790)	(7.920.000)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	9	416.777.047	11.490.526	22.488.222
İştiraklerdeki payların satışı sebebiyle oluşan nakit girişleri		571.561.191	-	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		(898.115.480)	-	-
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(18.431.670)</b>	<b>2.539.754</b>	<b>(186.004.694)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	45.754.377	-	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(73.206.075)	(3.516.167)	(187.652.747)
Alınan faiz	22	9.020.028	6.055.921	1.648.053
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış</b>	<b>4</b>	<b>33.322.901</b>	<b>(100.051.988)</b>	<b>85.900.010</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>8.723.594</b>	<b>108.775.582</b>	<b>22.875.572</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>42.046.495</b>	<b>8.723.594</b>	<b>108.775.582</b>

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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 Invest 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 işleyen bir şirkettir.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 338'dir (31 Aralık 2021: 281, 31 Aralık 2020: 165, 31 Aralık 2019: 145) 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	31 Aralık 2022 İştirak oranı %	31 Aralık 2021 İştirak oranı %	31 Aralık 2020 İştirak oranı %	31 Aralık 2019 İştirak oranı %
Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	64,32	25	25	25
Artaş Invest Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	72	72	72	72
Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	60	60	60	60
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	28,34	28,34	28,34	28,34
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	13,91	25	25	25
Enlem İnşaat Denizcilik Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Türkiye	İnşaat	-	43,68	43,68	43,68
Vadistanbul Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	-	30	30	30
Mersey Turizm ve Yatırım A.Ş.	Türkiye	Turizm	-	25	25	25

31 Aralık 2022 itibarıyla konsolide olmayan finansal tablolarda, Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş. maliyet esasına göre, Artaş Invest Adi Ortaklığı ve Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı oransal konsolidasyon yöntemiyle, Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş. özkaynak yöntemiyle, Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş. ise finansal yatırım olarak muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2021, 2020 ve 2019 yıllarında iş ortaklıkları dışındaki tüm iştirakler özkaynak yöntemiyle sunulmuştur.

#### **Bağlı ortaklık**

##### **Mersay Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.**

Mersay Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş., Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak 30 Nisan 2014 tarihinde tescil edildiği ilan olunmuştur. Şirket; alışveriş ve iş merkezleri, otel, konaklama, dinlenme ve eğlenme tesisleri ile gezi, yiyecek ve içecek yerleri, spor ve turistik tesislerin inşası, kurulması, alımı, satımı, kiralınması ve işletilmesi amacıyla kurulmuştur. Şirket'in merkez adresi; Halit Ziya Uşaklıgil Caddesi No:1 Bakırköy/İstanbul'dur.

Bağlı ortaklıklar " TMS 27" uyarınca maliyet değeriyle muhasebeleştirilir ve varsa değer kaybı ile ilgili olarak ayrılan karşılıklar düşüldükten sonra finansal tablolara yansıtılır. Bağlı ortaklıklardan alınan temettüler, temettüyü alma hakkı doğduğu tarihte gelir tablosuna yansıtılır.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

##### 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 İinvest Adi Ortaklığı**

Artaş İinvest 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.

##### İştirak

Avrupakent Gayrimenkul'ün iştiraki, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

##### Faaliyet konusu

Vadistanbul AVM Hizmetleri A.Ş.

Vadistanbul AVM  
mülk sahibi

##### **Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.**

Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş., Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak 19 Kasım 2015 tarihinde tescil edildiği ilan olunmuştur. Şirket'in ana faaliyet amacı her türlü gayrimenkul yönetim ve geliştirme faaliyetlerinde bulunmaktır. Şirket'in merkez adresi; Ayazağa Mah. Kemerburgaz Cad. No:1/A Sarıyer/İstanbul'dur.

##### Finansal Yatırım

Avrupakent Gayrimenkul 'ün finansal yatırımı, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

##### Faaliyet konusu

Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.

Carousel AVM  
mülk sahibi

##### **Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.**

Şirket; alışveriş ve iş merkezleri, otel, konaklama, dinlenme ve eğlenme tesisleri ile gezi, yiyecek ve içecek yerleri, spor ve turistik tesislerin inşası, kurulması, alımı, satımı, kiralanması ve işletilmesi amacıyla kurulmuştur.

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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

##### Konsolide olmayan 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 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla düzenlenmiş konsolide olmayan finansal tabloları, 2 Haziran 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

##### 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 KGGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 31 Aralık 2022 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.

31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in iş ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	31 Aralık 2022 İştirak oranı %	31 Aralık 2021 İştirak oranı %	31 Aralık 2020 İştirak oranı %	31 Aralık 2019 İştirak oranı %
Artaş Invest Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	72	72	72	72
Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	60	60	60	60

##### İştirak

Şirket'in, önemli etkilere sahip olduğu ancak kontrolünün olmadığı iştiraklerdeki yatırımlar, özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmektedir. İştiraklerin elde edilmesi sonrasında oluşan kar ve zararlardan Şirket'in hissesine düşen tutarlar kar ve zarar tablosunda "özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlardan elde edilen kar" hesabı altında muhasebeleştirilmiştir. İştiraklerde meydana gelen zarardan Şirket'in hissesine düşen miktar, iştirak üzerinde sahip olunan paya eşit veya paydan fazla olursa ve Şirket teminatsız alacaklar da dahil olmak üzere daha önceden bir yükümlülüğe girmemiş veya iştirak adına ödemelerde bulunmadıysa, daha fazla zarar yazmamaktadır. Şirket tarafından kabul edilen politikalarla bütünlük sağlanması açısından gerekli olduğu takdirde iştiraklerin muhasebe politikaları üzerinde değişiklik yapılabilmektedir.

Şirket ile iştirakleri arasındaki işlemlerden doğan gerçekleşmemiş karlar ve zararlar Şirket'in iştiraklerdeki payı ölçüsünde düzeltilmiştir. Önemli etkinin sona erdiği tarihteki yatırım, gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla iştiraklerdeki Avrupakent Gayrimenkul ’ün doğrudan ve dolaylı oy hakları aşağıda gösterilmiştir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	31 Aralık 2022 İştirak oranı %	31 Aralık 2021 İştirak oranı %	31 Aralık 2020 İştirak oranı %	31 Aralık 2019 İştirak oranı %
Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	64,52	25	25	25
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	28,34	28,34	28,34	28,34
Enlem İnşaat Denizcilik Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Türkiye	İnşaat	-	43,68	43,68	43,68
Vadistanbul Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	-	30	30	30
Mersey Turizm ve Yatırım A.Ş.	Türkiye	Turizm	-	25	25	25
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	13,91	25	25	25

##### İştiraklerden elde edilen birleştirilmiş tutarlar (\*)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	117.916.892	122.570.148	110.732.144	137.619.517
Duran varlıklar	7.020.460.580	2.811.411.189	1.826.956.358	1.514.757.426
Toplam yükümlülükler	(1.582.238.516)	(1.008.701.085)	(901.035.307)	(824.151.858)
Net dönem karı/(zararı)	254.976.253	48.243.227	(95.402.923)	-
Geçmiş yıl zararı	-	-	-	(64.683.645)

(\*) Yukarıda belirtilen birleştirilmiş tutarlar, özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilen iştiraklerin özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme amaçlı sınıflandırmalar ve düzeltme kayıtları sonrası kendi solo finansal tablolarında gösterdiği şekli ile bakiyelerini ifade etmektedir. İştiraklerden elde edilen tutarlar, şirketlerin faaliyetlerinin sonuçlarının tamamını içermektedir.

##### Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	117.916.892	46.410.906	30.059.233	62.951.404
Duran varlıklar	7.020.460.580	1.480.916.097	773.624.740	728.833.443
Toplam yükümlülükler	(1.582.238.516)	(719.603.242)	(666.439.069)	(646.037.275)
Net dönem karı/(zararı)	254.976.253	39.402.773	(99.217.988)	-
Geçmiş yıl zararı	-	-	-	(80.885.527)

##### Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	-	402.768	120.974	120.974
Duran varlıklar	-	716.141	716.140	716.140
Toplam yükümlülükler	-	(3.955)	(777.025)	(777.025)
Net dönem zararı	-	(1.021.622)	(895.474)	-
Geçmiş yıl zararı	-	-	-	(895.474)

##### Enlem İnşaat Denizcilik Turizm San. ve Tic. A.Ş.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	-	17.860.403	17.860.403	23.684.544
Duran varlıklar	-	368.791.225	350.811.225	318.169.648
Toplam yükümlülükler	-	(80.425.732)	(76.829.732)	(70.128.594)
Net dönem zararı	-	(3.236.991)	(3.236.991)	-
Geçmiş yıl zararı	-	-	-	(3.128.941)



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

###### Vadistanbul Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	-	39.649.265	39.649.265	37.025.638
Duran varlıklar	-	1.666	1.666	3.106.147
Toplam yükümlülükler	-	(198.076)	(198.076)	(16.944)
Net dönem zararı	-	(661.986)	(661.986)	-
Geçmiş yıl zararı	-	-	-	(217.266)

###### Mersey Turizm ve Yatırım A.Ş.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	-	4.825.381	4.051.996	4.678.559
Duran varlıklar	-	318.427.591	211.780.059	146.485.058
Toplam yükümlülükler	-	(60.571.718)	(39.025.699)	(26.373.317)
Net dönem karı	-	2.832.452	223.753	-
Geçmiş yıl karı	-	-	-	3.979.226

###### Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	-	13.421.425	18.990.273	9.158.398
Duran varlıklar	-	642.558.469	490.022.528	317.446.990
Toplam yükümlülükler	-	(147.898.362)	(117.765.706)	(80.818.703)
Net dönem karı	-	10.928.601	8.385.763	-
Geçmiş yıl karı	-	-	-	16.464.337

##### Diğer Ortaklıklar

Şirket'in, sahip olduğu iş ortaklıkları, finansal yatırım olarak muhasebeleştirilmektedir.

31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	31 Aralık 2022 İştirak oranı %	31 Aralık 2021 İştirak oranı %	31 Aralık 2020 İştirak oranı %	31 Aralık 2019 İştirak oranı %
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	13,91 (*)	25	25	25

(\*) Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolarda iştirak oranı azalışından kaynaklı olarak diğer ortaklık durumuna gelmiştir. Önceki dönemlerde iştirak olarak sınıflandırılmış olması sebebiyle özsermaye yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir.

##### 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.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

###### a. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK TFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
  - **TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir.
  - **TMS 16 ‘Maddi Duran Varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
  - **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

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

###### b. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **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.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

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

##### 2.5 TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 31 Aralık 2022 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.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolar Şirket'in TFRS'ye göre hazırlanan ilk finansal tabloları olup, TFRS 1 - "Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Kez Uygulanması" ("TFRS 1") standardı uygulanmıştır. Şirket'in TFRS'ye geçiş tarihi 1 Ocak 2019'dur. TFRS'ye ilk geçişin mutabakatı aşağıda sunulmuştur.

TFRS 1 kapsamında;

- Finansal tablolar en az üç karşılaştırmalı bilanço ile iki dönem karşılaştırmalı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, özkaynaklar hareket ve nakit akış tabloları içerecek şekilde hazırlanmalıdır. Şirket; 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bilançosunu, 31 Aralık 2021, 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile karşılaştırmalı olarak hazırlamıştır.
- Sunulan tüm dönemlere ilişkin olarak finansal tablolarda Not 2'de belirtilen aynı muhasebe politikaları benimsenmiştir.
- Raporlama tarihi olan 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla uygulanması zorunlu tüm standartlar geriye dönük olarak karşılaştırmalı finansal durum tablosunda uygulanmıştır.

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

#### 2.5 TFRS'ye Uygunluk Beyanı (Devamı)

##### TFRS'ye ilk geçiş

Şirket'in, Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (Bobifrs)'na göre hazırlanan geçmiş dönem finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış olduğu finansal tablolarının mutabakatı aşağıda sunulmuştur:

##### 31 Aralık 2021 tarihli bilanço mutabakatı:

	Not	BOBIFRS finansal tablolar	TFRS'ye geçiş etkileri	TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolar
Nakit ve nakit benzerleri	1	15.445.173	(6.721.579)	8.723.594
Ticari alacaklar	2	234.074.425	(29.784.068)	204.290.357
Diğer alacaklar	3	278.518.023	(275.846.222)	2.671.801
Stoklar	4	779.444.763	(83.992.722)	695.452.041
Peşin ödenmiş giderler	5	2.167.502	126.020.882	128.188.384
Diğer dönen varlıklar	6	125.887.682	(37.203.800)	88.683.882
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>1.435.537.568</b>	<b>(307.527.509)</b>	<b>1.128.010.059</b>
Diğer alacaklar	6	59.498	(797)	58.701
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen finansal yatırımlar	7	149.668.459	412.526.547	562.195.006
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	-	1.764.500.000	1.764.500.000
Maddi duran varlıklar	9	643.071.264	(581.081.241)	61.990.023
Maddi olmayan duran varlıklar	10	239.063	5.899	244.962
Peşin ödenmiş giderler	11	30.645.298	(12.257.583)	18.387.715
Ertelenmiş vergi varlığı	12	10.051.511	(7.086.343)	2.965.168
Stoklar	4	-	27.572.091	27.572.091
<b>Duran varlıklar</b>		<b>833.735.093</b>	<b>1.604.178.573</b>	<b>2.437.913.666</b>
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>2.269.272.661</b>	<b>1.296.651.064</b>	<b>3.565.923.725</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	13	102.672.040	(30.220.342)	72.451.698
Ticari borçlar	2	108.050.935	202.753.803	310.804.738
Diğer borçlar	3	106.685.434	(105.896.456)	788.978
Ertelenmiş gelirler		2.364.431	801.917.079	804.281.510
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	11	-	1.277.465	1.277.465
Kısa vadeli karşılıklar	14	16.741.335	(3.310.102)	13.431.233
Dönem karı vergi yükümlülüğü	11	-	29.556	29.556
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	12.804.760	(1.936.568)	10.868.192
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>349.318.935</b>	<b>864.614.435</b>	<b>1.213.933.370</b>
Ticari borçlar	11	-	87.676.123	87.676.123
Diğer borçlar	11	89.671.721	(87.676.123)	1.995.598
Ertelenmiş gelirler		1.566.463.984	(1.559.969.569)	6.494.415
Uzun vadeli karşılıklar	15	4.047.103	(2.294.170)	1.752.933
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	16	-	308.854.745	308.854.745
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.660.182.808</b>	<b>(1.253.408.994)</b>	<b>406.773.814</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>2.009.501.743</b>	<b>(388.794.559)</b>	<b>1.620.707.184</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>274.723.732</b>	<b>1.670.492.809</b>	<b>1.945.216.541</b>
Ödenmiş sermaye		335.000.000	-	335.000.000
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		14.853.948	-	14.853.948
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler	17	-	(1.189.730)	(1.189.730)
Geçmiş yıllar karları/(zararları)		(73.705.439)	725.479.965	651.774.526
Net dönem karı		(1.424.777)	946.202.574	944.777.797
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>(14.952.814)</b>	<b>14.952.814</b>	<b>-</b>
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>259.770.918</b>	<b>1.685.445.623</b>	<b>1.945.216.541</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>2.269.272.661</b>	<b>1.296.651.064</b>	<b>3.565.923.725</b>

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

#### 2.5 TFRS'ye Uygunluk Beyanı (Devamı)

	Not	BOBIFRS finansal tablolar	TFRS'ye geçiş etkileri	TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolar
Gelirler	18	177.245.165	(6.696.998)	170.548.167
Satışların Maliyeti (-)	19	(80.228.704)	9.724.433	(70.504.271)
<b>Brüt Kar</b>		<b>97.016.461</b>	<b>3.027.435</b>	<b>100.043.896</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(22.549.253)	1.059.941	(21.489.312)
Pazarlama Giderleri (-)	20	(5.261.459)	1.876.722	(3.384.737)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	8,21	70.598.159	802.666.794	873.264.953
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(82.778.418)	52.486.344	(30.292.074)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>		<b>57.025.490</b>	<b>861.117.236</b>	<b>918.142.726</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	-	30.519	30.519
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	22	-	(337.466)	(337.466)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	7	-	261.144.974	261.144.974
<b>Finansman (gideri) / geliri öncesi faaliyet karı</b>		<b>57.025.490</b>	<b>1.121.955.263</b>	<b>1.178.980.753</b>
Finansman Gelirleri	18	-	6.055.921	6.055.921
Finansman Giderleri (-)	18	(70.929.794)	6.585.867	(64.343.927)
<b>Sürdürülen faaliyetler Vergi öncesi kar</b>		<b>(13.904.304)</b>	<b>1.134.597.051</b>	<b>1.120.692.747</b>
Dönem Vergi Gideri	23	(2.505.286)	(2.227.592)	(4.732.878)
Ertelenmiş Vergi Gideri	16	-	(171.182.072)	(171.182.072)
<b>Dönem Net Karı</b>		<b>(16.409.590)</b>	<b>961.187.387</b>	<b>944.777.797</b>
<b>Dönem Net Karının Dağılımı</b>				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	24	(14.984.814)	14.984.814	-
Ana Ortaklık Payları	24	(1.424.777)	946.202.574	944.777.797
<b>Dönem Net Karı</b>		<b>(16.409.591)</b>	<b>961.187.388</b>	<b>944.777.797</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>				
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	17	-	(1.547.689)	(1.547.689)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirlere İlişkin Vergiler - Ertelenmiş Vergi Geliri		-	257.948	257.948
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>		-	<b>(1.289.741)</b>	<b>(1.289.741)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>(16.409.591)</b>	<b>959.897.647</b>	<b>943.488.056</b>

- (1) Alacak çeklerinin, alacaklar senetlerine sınıflanmasından kaynaklanmaktadır.
- (2) İlişkili taraf sınıflanmasından kaynaklanmaktadır.
- (3) İlişkili taraf bakiyeleri arasında yapılan netleme farklarından kaynaklanmaktadır.
- (4) Bobifrs'teki sabit kıymetlerin TFRS'te stok hesabına veya stok hesabından yatırım amaçlı gayrimenkule sınıflanmasından kaynaklanmaktadır.
- (5) Ticari borç bakiyelerindeki ters bakiye sınıflanmasından kaynaklanmaktadır.
- (6) Bobifrs finansal tablolarına eklenmemiş şirketlerin, TFRS finansal tablolarına eklenmesi sonucu oluşan farklardan kaynaklanmaktadır.
- (7) Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen finansal yatırımlar sınıflanmasından kaynaklanmaktadır.
- (8) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kaydından kaynaklanmaktadır.
- (9) Bobifrs'teki sabit kıymetlerin TFRS'te stok ya da yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflanmasından kaynaklanmaktadır.
- (10) Bobifrs ve TFRS arasındaki amortisman hesaplama farkından kaynaklanmaktadır.
- (11) Ticari borç sınıflanmasından kaynaklanmaktadır.
- (12) Gider yaratılan hesaplar için oluşturulan ertelenmiş vergi varlığı kaydından kaynaklanmaktadır.
- (13) Krediler için atılan sınıflama ve kredilerin günümüze indirgenmiş kayıtlarından kaynaklanmaktadır.
- (14) Kullanılmamış izin ve dava karşılıklarından kaynaklanmaktadır.
- (15) Kıdem tazminatı karşılığında kaynaklanmaktadır.
- (16) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır.
- (17) Aktüeryal kayıp/kazançlardan oluşmaktadır.
- (18) Adi ortaklıklardan sağlanan paylardan kaynaklanmaktadır.
- (19) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşan amortismanların iptalinden kaynaklanmaktadır.
- (20) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşan amortismanların iptalinden ve karşılık giderlerinden kaynaklanmaktadır.
- (21) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışlarından kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.
- (22) Sabit kıymet satışlarından kaynaklanan kar veya zararlardan oluşmaktadır.
- (23) Bobifrs ve TFRS arasındaki vergi hesaplama farkından kaynaklanmaktadır.
- (24) Adi ortaklıkların konsolidasyon şeklinin oransal konsolidasyon olmasından ve geçmiş dönemlerde finansal tablolara dahil edilmemiş olmasından kaynaklanmaktadır.

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

#### 2.5 TFRS’ye Uygunluk Beyanı (Devamı)

#### NAKİT AKIŞ TABLOSU

	BOBIFRS finansal tablolar	TFRS’ye geçiş etkileri	TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tablolar
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>112.391.268</b>	<b>(215.067.418)</b>	<b>(102.676.150)</b>
<b>Dönem Net Karı</b>	<b>(16.409.591)</b>	<b>961.187.388</b>	<b>944.777.797</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>	<b>17.305.190</b>	<b>(970.921.091)</b>	<b>(953.615.901)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	15.554.407	(11.764.684)	3.789.723
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	-	(3.012.022)	(3.012.022)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	7.466.938	(7.117.124)	349.814
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeleri	(1.220.057)	(4.046.555)	(5.266.612)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	-	(255.866.303)	(255.866.303)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	-	(869.585.526)	(869.585.526)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	(288.172)	176.232.678	175.944.506
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	-	30.519	30.519
Nakit dışı kalemlere ilişkin düzeltmeler	(984.961)	984.961	-
Diğer düzeltmeler	(3.222.965)	3.222.965	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>	<b>111.495.669</b>	<b>(205.333.715)</b>	<b>(93.838.046)</b>
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	(182.074.484)	111.662.484	(70.412.000)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	517.218.263	(514.588.922)	2.629.341
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	(774.220.186)	503.421.178	(270.799.008)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)	-	(126.764.228)	(126.764.228)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	35.578.723	(205.157.210)	(169.578.487)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	511.271.772	(511.915.630)	(643.858)
Ertelemiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	-	621.160.553	621.160.553
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	-	(78.134.521)	(78.134.521)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	-	(1.295.838)	(1.295.838)
Vergi ödemeleri/ıadeleri	3.721.581	(3.721.581)	-
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(46.968.725)</b>	<b>47.053.133</b>	<b>84.408</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(46.968.725)	43.039.425	(3.929.300)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	443.182	443.182
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	(7.920.000)	(7.920.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	11.490.526	11.490.526
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(64.793.528)</b>	<b>67.333.282</b>	<b>2.539.754</b>
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(748.759)	(2.767.408)	(3.516.167)
Alınan faiz	-	6.055.921	6.055.921
Diğer nakit girişleri/çıkışları	(64.044.769)	64.044.769	-
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış</b>	<b>629.015</b>	<b>(100.681.003)</b>	<b>(100.051.988)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>14.816.156</b>	<b>93.959.426</b>	<b>108.775.582</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>15.445.171</b>	<b>(6.721.577)</b>	<b>8.723.594</b>

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

#### 2.5 TFRS'ye Uygunluk Beyanı (Devamı)

#### 31 Aralık 2020 tarihli bilanço mutabakatı:

	Not	BOBIFRS finansal tablolar	TFRS'ye geçiş etkileri	TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolar
Nakit ve nakit benzerleri	1	15.037.134	93.738.448	108.775.582
Ticari alacaklar	2	51.999.942	78.866.393	130.866.335
Diğer alacaklar	3	930.195.222	(919.838.767)	10.356.455
Stoklar	4	5.224.577	(3.950.360)	1.274.217
Peşin ödenmiş giderler	5	560.344	13.334.572	13.894.916
Diğer dönen varlıklar	6	23.410.377	13.128.244	36.538.621
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>1.026.427.596</b>	<b>(724.721.470)</b>	<b>301.706.126</b>
Diğer alacaklar	6	57.506	1.195	58.701
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar	7	148.683.499	157.645.204	306.328.703
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	-	898.485.000	898.485.000
Maddi duran varlıklar	9	612.649.157	(550.552.820)	62.096.337
Maddi olmayan duran varlıklar	10	731.481	(258.709)	472.772
Peşin ödenmiş giderler	11	270.823	5.646.132	5.916.955
Ertelemiş Vergi Varlığı	12	7.823.920	(5.173.997)	2.649.923
Stoklar	4	-	450.950.907	450.950.907
<b>Duran varlıklar</b>		<b>770.216.386</b>	<b>956.742.912</b>	<b>1.726.959.298</b>
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>1.796.643.982</b>	<b>232.021.442</b>	<b>2.028.665.424</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	13	4.132	(4.132)	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	-	11.729.120	11.729.120
Ticari borçlar	2	72.472.212	129.258.060	201.730.272
Diğer borçlar	3	838.388.354	(836.588.661)	1.799.693
Ertelemiş gelirler		22.975.291	(5.549.503)	17.425.788
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	11	-	978.300	978.300
Kısa vadeli karşılıklar	14	12.191.193	1.341.912	13.533.105
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	37.298.472	180.581	37.479.053
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>983.329.654</b>	<b>(698.654.323)</b>	<b>284.675.331</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	13	103.416.667	(39.967.231)	63.449.436
Ticari borçlar	11	-	366.329.076	366.329.076
Diğer borçlar	11	367.957.818	(366.329.077)	1.628.741
Ertelemiş gelirler		98.623	172.090.961	172.189.584
Uzun vadeli karşılıklar	15	2.058.898	(1.073.990)	984.908
Ertelemiş vergi yükümlülüğü	16	-	137.679.863	137.679.863
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>473.532.006</b>	<b>268.729.602</b>	<b>742.261.608</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>1.456.861.660</b>	<b>(429.924.721)</b>	<b>1.026.936.939</b>

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

#### 2.5 TFRS'ye Uygunluk Beyanı (Devamı)

	Not	BOBIFRS finansal tablolar	TFRS'ye geçiş etkileri	TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolar
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>322.520.005</b>	<b>679.208.480</b>	<b>1.001.728.485</b>
Ödenmiş sermaye		335.000.000	-	335.000.000
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		14.853.948	-	14.853.948
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		-	100.011	100.011
Geçmiş yıllar karları/(zararları)		(56.583.125)	602.671.866	546.088.741
Net dönem karı		29.249.182	76.436.603	105.685.785
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>17.262.317</b>	<b>(17.262.317)</b>	<b>-</b>
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>339.782.322</b>	<b>661.946.163</b>	<b>1.001.728.485</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>1.796.643.982</b>	<b>232.021.442</b>	<b>2.028.665.424</b>
Gelirler	17	1.075.322.537	(80.791.132)	994.531.405
Satışların Maliyeti (-)	18	(761.431.774)	(37.467.513)	(798.899.287)
<b>Brüt Kar</b>		<b>313.890.763</b>	<b>(118.258.645)</b>	<b>195.632.118</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(19.815.794)	3.544.792	(16.271.002)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(1.807.787)	(2.054.438)	(3.862.225)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	8,20	66.058.860	45.794.339	111.853.199
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(218.919.498)	120.566.959	(98.352.539)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>		<b>139.406.544</b>	<b>49.593.007</b>	<b>188.999.551</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	-	348.279	348.279
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	-	(55.984)	(55.984)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	7	-	32.816.909	32.816.909
<b>Finansman (gideri) / geliri öncesi faaliyet karı</b>		<b>139.406.544</b>	<b>82.702.211</b>	<b>222.108.755</b>
Finansman Gelirleri	17	-	1.648.053	1.648.053
Finansman Giderleri (-)	17	(85.584.194)	(4.456.482)	(90.040.676)
<b>Sürdürülen faaliyetler Vergi öncesi kar</b>		<b>53.822.350</b>	<b>79.893.782</b>	<b>133.716.132</b>
Dönem Vergi Gideri	23	-	(8.659.079)	(8.659.079)
Ertelenmiş Vergi Gideri	16	(7.338.851)	(12.032.417)	(19.371.268)
<b>Dönem Net Karı</b>		<b>46.483.499</b>	<b>59.202.286</b>	<b>105.685.785</b>
<b>Dönem Net Karının Dağılımı</b>				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	24	17.234.317	(17.234.317)	-
Ana Ortaklık Payları	24	29.249.182	76.436.603	105.685.785
<b>Dönem Net Karı</b>		<b>46.483.499</b>	<b>59.202.286</b>	<b>105.685.785</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>				
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		-	120.013	120.013
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirlere İlişkin Vergiler - Ertelenmiş Vergi Geliri		-	(20.002)	(20.002)
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>		<b>-</b>	<b>100.011</b>	<b>100.011</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>46.483.499</b>	<b>59.302.297</b>	<b>105.785.796</b>



# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

#### 2.5 TFRS'ye Uygunluk Beyanı (Devamı)

#### 31 Aralık 2020 tarihli bilanço mutabakatına ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

- (1) Alacak çeklerinin, alacaklar senetlerine sınıflanmasından kaynaklanmaktadır.
- (2) İlişkili taraf sınıflamasından kaynaklanmaktadır.
- (3) İlişkili taraf bakiyeleri arasında yapılan netleme farklarından kaynaklanmaktadır.
- (4) Bobifrs'teki sabit kıymetlerin TFRS'te stok hesabına veya stok hesabından yatırım amaçlı gayrimenkule sınıflamasından kaynaklanmaktadır.
- (5) Ticari borç bakiyelerindeki ters bakiye sınıflamasından kaynaklanmaktadır.
- (6) Bobifrs finansal tablolarına eklenmemiş şirketlerin, TFRS finansal tablolarına eklenmesi sonucu oluşan farklardan kaynaklanmaktadır.
- (7) Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen finansal yatırımlar sınıflamasından kaynaklanmaktadır.
- (8) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kaydından kaynaklanmaktadır.
- (9) Bobifrs'teki sabit kıymetlerin TFRS'te stok ya da yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflamasından kaynaklanmaktadır.
- (10) Bobifrs ve TFRS arasındaki amortisman hesaplama farkından kaynaklanmaktadır.
- (11) Ticari borç sınıflamasından kaynaklanmaktadır.
- (12) Gider yaratılan hesaplar için oluşturulan ertelenmiş vergi varlığı kaydından kaynaklanmaktadır.
- (13) Krediler için atılan sınıflama ve kredilerin günümüze indirgenmiş kayıtlarından kaynaklanmaktadır.
- (14) Kullanılmamış izin ve dava karşılıklarından kaynaklanmaktadır.
- (15) Kıdem tazminatı karşılığında kaynaklanmaktadır.
- (16) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğüdür.
- (17) Adi ortaklıklardan sağlanan paylardan kaynaklanmaktadır.
- (18) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşan amortismanların iptalinden kaynaklanmaktadır.
- (19) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşan amortismanların iptalinden ve karşılık giderlerinden kaynaklanmaktadır.
- (20) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışlarından kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.
- (21) Sabit kıymet satışlarından kaynaklanan kar veya zararlarından oluşmaktadır.
- (22) Bobifrs ve TFRS arasındaki vergi hesaplama farkından kaynaklanmaktadır.
- (23) Bobifrs ve TFRS arasındaki vergi hesaplama farkından kaynaklanmaktadır.
- (24) Adi ortaklıkların konsolidasyon şeklinin oransal konsolidasyon olmasından ve geçmiş dönemlerde finansal tablolara dahil edilmemiş olmasından kaynaklanmaktadır.

	BOBIFRS finansal tablolar	TFRS'ye geçiş etkileri	TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolar
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>455.103.220</b>	<b>(207.938.191)</b>	<b>247.165.029</b>
<b>Dönem Net Karı</b>	<b>29.249.182</b>	<b>76.436.603</b>	<b>105.685.785</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>	<b>25.337.329</b>	<b>(43.367.402)</b>	<b>(18.030.073)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14.918.714	(11.202.707)	3.716.007
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	-	(1.289.232)	(1.289.232)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	2.357.103	963.680	3.320.783
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeleri	-	(929.497)	(929.497)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	-	(44.417.873)	(44.417.873)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	-	(103.768.222)	(103.768.222)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	-	124.989.682	124.989.682
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	-	348.279	348.279
Nakit dışı kalemlere ilişkin düzeltmeler	8.061.512	(8.061.512)	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>	<b>400.516.709</b>	<b>(241.007.392)</b>	<b>159.509.317</b>
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	(31.938.551)	(17.965.655)	(49.904.206)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	(58.888.874)	(42.716.378)	(101.605.252)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	356.496.339	(295.714.452)	60.781.887
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)	-	(16.573.348)	(16.573.348)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	58.668.607	42.966.069	101.634.676
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	77.499.415	(79.801.756)	(2.302.341)
Ertelemiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	-	144.621.824	144.621.824
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	-	22.874.372	22.874.372

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### 2.5 TFRS'ye Uygunluk Beyanı (Devamı)

	BOBIFRS finansal tablolar	TFRS'ye geçiş etkileri	TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolar
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	-	(18.295)	(18.295)
Vergi ödemeleri/iadeleri	(1.320.227)	1.320.227	-
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(94.125.192)</b>	<b>118.864.867</b>	<b>24.739.675</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(94.258.199)	90.342.131	(3.916.068)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	133.007	6.034.514	6.167.521
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	22.488.222	22.488.222
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(372.296.323)</b>	<b>186.291.629</b>	<b>(186.004.694)</b>
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	-	(187.652.747)	(187.652.747)
Alınan faiz	-	1.648.053	1.648.053
Ödenen banka kredileri	(265.526.980)	265.526.980	-
Ödenen Temettüleri	(106.769.343)	106.769.343	-
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış</b>	<b>(11.318.295)</b>	<b>97.218.305</b>	<b>85.900.010</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>32.241.962</b>	<b>(9.366.390)</b>	<b>22.875.572</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>20.923.667</b>	<b>87.851.915</b>	<b>108.775.582</b>

##### 31 Aralık 2019 tarihli bilanço mutabakatı:

	Not	BOBIFRS finansal tablolar	TFRS'ye geçiş etkileri	TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolar
Nakit ve nakit benzerleri	1	32.241.962	(9.366.390)	22.875.572
Ticari alacaklar	2	20.061.391	59.611.506	79.672.897
Diğer alacaklar	3	816.969.608	(802.579.187)	14.390.421
Stoklar	4	361.733.819	(103.530.150)	258.203.669
Peşin ödenmiş giderler	5	8.502.807	(5.489.434)	3.013.373
Diğer dönen varlıklar	6	69.789.667	(13.692.385)	56.097.282

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

#### 2.5 TFRS'ye Uygunluk Beyanı (Devamı)

	Not	BOBIFRS finansal tablolar	TFRS'ye geçiş etkileri	TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tablolar
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>1.309.299.254</b>	<b>(875.046.040)</b>	<b>434.253.214</b>
Diğer alacaklar	6	17.994	6.473	24.467
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen				
Finansal Yatırımlar	7	156.745.010	105.165.820	261.910.830
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	-	817.205.000	817.205.000
Maddi duran varlıklar	9	530.313.297	(462.165.781)	68.147.516
Maddi olmayan duran varlıklar	10	1.067.340	(330.008)	737.332
Peşin ödenmiş giderler	11	312.420	(87.270)	225.150
Ertelenmiş Vergi Varlığı	12	6.503.693	(5.287.079)	1.216.614
Stoklar	4	-	254.803.342	254.803.342
<b>Duran varlıklar</b>		<b>694.959.754</b>	<b>709.310.497</b>	<b>1.404.270.251</b>
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>2.004.259.008</b>	<b>(165.735.543)</b>	<b>1.838.523.465</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	13	151.064.829	(147.032.825)	4.032.004
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13	-	187.789.678	187.789.678
Ticari borçlar	2	13.803.605	77.692.144	91.495.749
Diğer borçlar	3	715.131.906	(710.895.915)	4.235.991
Ertelenmiş gelirler		62.013.485	(17.019.937)	44.993.548
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	11	-	768.153	768.153
Kısa vadeli karşılıklar	14	9.157.899	1.381.412	10.539.311
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	11	-	11.574	11.574
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	35.515.077	(1.166.591)	34.348.486
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>986.686.801</b>	<b>(608.472.307)</b>	<b>378.214.494</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	13	217.882.949	(147.591.884)	70.291.065
Ticari borçlar	11	-	374.928.923	374.928.923
Diğer borçlar	11	376.423.707	(374.928.923)	1.494.784
Uzun vadeli karşılıklar	15	2.699.835	(1.898.607)	801.228
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	16	-	116.850.282	116.850.282
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>597.006.491</b>	<b>(32.640.209)</b>	<b>564.366.282</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>1.583.693.292</b>	<b>(641.112.516)</b>	<b>942.580.776</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>420.537.716</b>	<b>475.404.973</b>	<b>895.942.689</b>
Ödenmiş sermaye		335.000.000	-	335.000.000
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		13.315.632	-	13.315.632
Geçmiş yıllar karları/(zararları)		(23.844.165)	571.471.222	547.627.057
Net dönem karı		96.066.249	(96.066.249)	-
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>28.000</b>	<b>(28.000)</b>	<b>-</b>
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>420.565.716</b>	<b>475.376.973</b>	<b>895.942.689</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>2.004.259.008</b>	<b>(165.735.543)</b>	<b>1.838.523.465</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### 2.5 TFRS'ye Uygunluk Beyanı (Devamı)

##### 31 Aralık 2019 tarihli bilanço mukabakatına ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir:

- (1) Alacak çeklerinin, alacaklar senetlerine sınıflanmasından kaynaklanmaktadır.
- (2) İlişkili taraf sınıflamasından kaynaklanmaktadır.
- (3) İlişkili taraf bakiyeleri arasında yapılan netleme farklarından kaynaklanmaktadır.
- (4) Bobifrs'teki sabit kıymetlerin TFRS'te stok hesabına veya stok hesabından yatırım amaçlı gayrimenkule sınıflamasından kaynaklanmaktadır.
- (5) Ticari borç bakiyelerindeki ters bakiye sınıflamasından kaynaklanmaktadır.
- (6) Bobifrs finansal tablolarına eklenmemiş şirketlerin, TFRS finansal tablolarına eklenmesi sonucu oluşan farklardan kaynaklanmaktadır.
- (7) Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen finansal yatırımlar sınıflamasından kaynaklanmaktadır.
- (8) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kaydından kaynaklanmaktadır.
- (9) Bobifrs'teki sabit kıymetlerin TFRS'te stok ya da yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflamasından kaynaklanmaktadır.
- (10) Bobifrs ve TFRS arasındaki amortisman hesaplama farkından kaynaklanmaktadır.
- (11) Ticari borç sınıflamasından kaynaklanmaktadır.
- (12) Gider yaratılan hesaplar için oluşturulan ertelenmiş vergi varlığı kaydından kaynaklanmaktadır.
- (13) Krediler için atılan sınıflama ve kredilerin günümüze indirgenmiş kayıtlarından kaynaklanmaktadır.
- (14) Kullanılmamış izin ve dava karşılıklarından kaynaklanmaktadır.
- (15) Kıdem tazminatı karşılığında kaynaklanmaktadır.
- (16) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülüğüdür.

##### 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.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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 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.

##### İşletme Birleşmeleri

Şirket, bir işletme satın aldığı anda, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas alarak yapar. Bu saklı bir türev ürünün ana sözleşmeden ayrılması gerekip gerekmediğinin değerlendirilmesini de kapsar.

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.

Şirket, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla MRT Invesment Holding B.V.'den, MultiTrabzon Emlak Geliştirme ve A.Ş. (Forum Trabzon) şirketinin satın alımını gerçekleştirmiştir. Söz konusu birleşme işlemini Forum Trabzon'nun finansal tablolarında satın alma tarihinde yer alan tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin makul değerlerini esas alarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in satın alım maliyeti ile Forum Trabzon'un tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 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	1.750.000.00
Ticari borçlar	(36.691.173)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(61.729.756)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Not 24)	(317.686.659)

**Net varlıkların değeri** **1.491.571.275**

**Satın alma bedeli (-)** **898.115.480**

**Negatif Şerefiye** **593.455.795**

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Finansal yükümlülükler**

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

TFRS 3’ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

##### Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket’in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

##### **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 taseronlara 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.

##### **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.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

Önemli geçici farklar, maddi duran varlıkların ve kıdem tazminatı yükümlülüğünün kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki farklardan oluşmaktadır. Ertelemiş 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. 31 Aralık 2022 itibarıyla, finansal tablolarda etkisinin önemli olmaması sebebiyle muhasebeleştirilmesi yapılmamıştır.

##### Ödenmiş sermaye

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

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

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

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

##### Stoklar

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

###### Maddi duran varlıklar

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

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

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

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve 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 tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

###### Varlıklarda değer düşüklüğü

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

###### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

Şirket, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m<sup>2</sup> satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

Şirket, 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.

##### Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

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

##### Hasılatın kaydedilmesi

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

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

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

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

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

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

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

#### Hasılatın kaydedilmesi

##### *Genel giderler yansıtma gelirleri (Ortak alan giderleri)*

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

##### *Otelcilik gelirleri*

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

##### *Konut ve ofis satışı*

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

##### *Temettü ve faiz geliri:*

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

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

###### 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.

###### 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.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

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

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

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 2022, 2021, 2020 ve 2019 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.

31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

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	-
Profilo 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	88.494
Başakşehir Ticari Ünite	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	41.663
Küçükçekmece Ticari Üniteler	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%22	%65	%8	723

31 Aralık 2021	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m <sup>2</sup> TL değeri
Arenapark Avm	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%20	%30	%8	-
Armonipark Avm	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%20	%30	%8	-
Avrupa Residence & Office Ataköy	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%30	%8	31.620
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%30	%8	12.166
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	6 Ocak 2023	Maliyet yaklaşımı	%20	%30	%8	8.347
Ispartakule Ticari Üniteler	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%30	%8	11.087
Eclipse Maslak	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%30	%8	37.636
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%30	%8	14.180
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%30	%8	27.406
Başakşehir Ticari Ünite	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%30	%8	19.800
Küçükçekmece Ticari Üniteler	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%30	%8	1.011



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

31 Aralık 2020	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m <sup>2</sup> TL değeri
Arenapark Avm	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%20	%10	%8	-
Armonipark Avm	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%20	%10	%8	-
Avrupa Residence & Office Ataköy	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%10	%8	25.109
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%10	%8	7.951
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	6 Ocak 2023	Maliyet yaklaşımı	%20	%10	%8	6.673
Ispartakule Ticari Üniteler	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%10	%8	10.327
Eclipse Maslak	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%10	%8	13.467
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%10	%8	6.831
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%10	%8	13.598
31 Aralık 2019	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m <sup>2</sup> TL değeri
Arenapark Avm	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%20	%10	%8	-
Armonipark Avm	6 Ocak 2023	Gelir indirgeme	%20	%10	%8	-
Avrupa Residence & Office Ataköy	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%10	%8	20.012
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%10	%8	4.881
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	6 Ocak 2023	Maliyet yaklaşımı	%20	%10	%8	4.153
Ispartakule Ticari Üniteler	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%10	%8	8.469
Eclipse Maslak	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%10	%8	9.604
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%10	%8	5.294
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	6 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%10	%8	11.715
Küçükçekmece Ticari Üniteler	5 Ocak 2023	Emsal karşılaştırma	%20	%10	%8	1.676

31 Aralık 2022 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 2.009.595.000 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2021: 626.645.000 TL, 31 Aralık 2020: 306.640.000 TL, 31 Aralık 2019: 240.405.000 TL) değerlemelerindeki emsal m<sup>2</sup> birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 20.095.950 TL az ya da fazla olacaktı (31 Aralık 2021: 6.266.450 TL az ya da fazla, 31 Aralık 2020: 3.066.400 TL az ya da fazla, 31 Aralık 2019: 2.404.050 TL az ya da fazla).

- Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi 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 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.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde kain 32.597 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Profilo 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 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 31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 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 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5327 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.520.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/5327-2 tarihli 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 581.000.000 TL olarak, 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 284.400.000 TL olarak, 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 273.000.000 TL olarak belirlenmiştir).

- iv. Şirket'in 31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 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 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5328 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.145.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/5328-2 tarihli 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 533.600.000 TL olarak, 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 295.700.000 TL olarak, 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 285.800.000 TL olarak belirlenmiştir).

- v. Şirket'in 31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 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.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince 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 (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/5320-2 tarihli 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 141.530.000 TL olarak, 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 112.390.000 TL olarak, 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 89.575.000 TL olarak belirlenmiştir).

- vi. Şirket'in 31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 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 Avrupalent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5319 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 77.300.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/5319-2 tarihli 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 22.470.000 TL olarak, 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 14.685.000 TL olarak, 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 9.015.000 TL olarak belirlenmiştir).

- vii. Şirket'in 31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 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 Avrupalent olarak hizmete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince 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 (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/5326-2 tarihli 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 14.690.000 TL olarak, 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 11.745.000 TL olarak, 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 7.310.000 TL olarak belirlenmiştir).

- viii. Şirket'in 31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 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 İspartakule2 Ticari Üniteler 2007 yılında tamamlanmış olup Artaş İnşaat Grubu olarak hizmete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5318 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 30.495.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/5318-2 tarihli 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.985.000 TL olarak, 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 17.660.000 TL olarak, 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 19.310.000 TL olarak belirlenmiştir).

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

- ix. Şirket'in 31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde kain 409 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 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5322 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 25.185.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/5322-2 tarihli 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 434.880.000 TL olarak, 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 155.615.000 olarak, 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 114.940.000 olarak belirlenmiştir).

- x. Şirket'in 31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi'nde kain 630 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 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5334 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 21.950.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/5334-2 tarihli 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.310.000 TL olarak, 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.040.000 olarak, 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 4.765.000 olarak belirlenmiştir).

- xi. Şirket'in 31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi'nde kain 630 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan TEM Radisson Residence Daire 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 hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5325 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 21.150.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/5325-2 tarihli 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.550.000 TL olarak, 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.250.000 olarak, 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.800.000 olarak belirlenmiştir).

- xii. Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi 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.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5321 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 21.150.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xiii. Şirket'in 31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi'nde kain 630 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 hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5325 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 21.150.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli 2022/5325-2 tarihli 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.550.000 TL olarak, 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.250.000 TL olarak, 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.800.000 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.

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

##### 31 Aralık 2022

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / faaliyetlerinden (zararı)	Yatırım gelir / (gider)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Konut ve ofis projeleri	1.860.889.362	1.039.925.521	-	1.034.402.617	1.034.123.879	-	-	1.034.123.879
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	474.734.769	302.200.223	4.196.372.431	4.206.610.703	5.100.130.907	-	-	5.100.130.907
Turizm gelirleri	106.634.307	58.943.019	-	8.137.652	8.137.652	-	-	8.137.652
İştirakler	-	-	-	-	-	1.655.876.525	-	1.655.876.525
Dağıtılamayan	-	-	-	14.849.550	15.692.311	-	(66.914.628)	(51.222.317)
<b>Toplam</b>	<b>2.442.258.438</b>	<b>1.401.068.763</b>	<b>4.196.372.431</b>	<b>5.264.000.522</b>	<b>6.158.084.749</b>	<b>1.655.876.525</b>	<b>(66.914.628)</b>	<b>7.747.046.646</b>

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

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

##### 31 Aralık 2021

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / faaliyetlerinden (zararı)	Yatırım gelir / (gider)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	120.647.438	72.029.246	869.585.526	936.853.909	936.853.909	-	-	936.853.909
Turizm gelirleri	34.455.231	17.212.138	-	16.135.745	16.135.745	-	-	16.135.745
Konut ve ofis projeleri	15.445.498	10.802.512	-	10.802.512	10.802.512	-	-	10.802.512
İştirakler	-	-	-	-	-	261.144.974	-	261.144.974
Dağıtılamayan	-	-	-	(45.649.440)	(45.956.387)	-	(58.288.006)	(104.244.393)
<b>Toplam</b>	<b>170.548.167</b>	<b>100.043.896</b>	<b>869.585.526</b>	<b>918.142.726</b>	<b>917.835.779</b>	<b>261.144.974</b>	<b>(58.288.006)</b>	<b>1.120.692.747</b>

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

##### 31 Aralık 2020

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / faaliyetlerinden (zararı)	Yatırım gelir / (gider)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	87.937.499	63.830.582	103.768.222	164.096.823	164.096.823	-	-	164.096.823
Turizm gelirleri	19.577.874	6.654.875	-	5.962.576	5.962.576	-	-	5.962.576
Konut ve ofis projeleri	887.016.032	125.146.661	-	121.281.349	121.281.349	-	-	121.281.349
İştirakler	-	-	-	-	-	32.816.909	-	32.816.909
Dağıtılamayan	-	-	-	(102.341.197)	(102.048.902)	-	(88.392.623)	(190.441.525)
<b>Toplam</b>	<b>994.531.405</b>	<b>195.632.118</b>	<b>103.768.222</b>	<b>188.999.551</b>	<b>189.291.846</b>	<b>32.816.909</b>	<b>(88.392.623)</b>	<b>133.716.132</b>

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

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	597.537	163.810	125.764	103.704
Banka	37.560.861	6.957.543	108.342.440	22.198.894
- Vadesiz mevduatlar	4.404.078	5.161.543	98.886.157	6.463.455
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	33.156.783	1.796.000	9.456.283	15.735.439
Diğer hazır değerler (*)	3.888.097	1.602.241	307.378	572.974
<b>Toplam</b>	<b>42.046.495</b>	<b>8.723.594</b>	<b>108.775.582</b>	<b>22.875.572</b>

(\*) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	42.046.495	8.723.594	108.775.582	22.875.572
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-	-	-
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>42.046.495</b>	<b>8.723.594</b>	<b>108.775.582</b>	<b>22.875.572</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
30 güne kadar	33.156.783	1.796.000	9.456.283	15.735.439
	<b>33.156.783</b>	<b>1.796.000</b>	<b>9.456.283</b>	<b>15.735.439</b>

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

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021		31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	657.000	12.284.783	-	-	12.115.017	89.886.157	-	-
		<b>12.284.783</b>		<b>-</b>		<b>89.886.157</b>		<b>-</b>

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)
ABD Doları	1,00	-	3,00	-
Türk Lirası	15,00	14,00	15,00	8,00

#### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Finansal borçlanmalar</b>				
Banka kredileri	45.114.934	72.451.698	-	4.032.004
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>45.114.934</b>	<b>72.451.698</b>	<b>-</b>	<b>4.032.004</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	-	-	11.729.120	187.789.678
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.729.120</b>	<b>187.789.678</b>
Banka kredileri	-	-	63.449.436	70.291.065
<b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>63.449.436</b>	<b>70.291.065</b>
<b>Toplam borçlanmalar</b>	<b>45.114.934</b>	<b>72.451.698</b>	<b>75.178.556</b>	<b>262.112.747</b>

Şirket'in 31 Aralık 2020 yılında uzun vadeli borçlanmalarda bulunan 75.178.556 TL'lik kredinin tamamı 2021 yılı içerisinde kapatılmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal borçlanmalarına ilişkin bankalara verilen ipotek yoktur.

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.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2021	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Tutar
Kısa vadeli banka kredileri	13	TL	72.451.698
<b>Toplam banka kredileri</b>			<b>72.451.698</b>

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

31 Aralık 2020	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Tutar
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	13	TL	11.729.120
Uzun vadeli banka kredileri	13	TL	63.449.436
<b>Toplam banka kredileri</b>			<b>75.178.556</b>

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

31 Aralık 2019	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Tutar
Kısa vadeli banka kredileri	13	TL	4.032.004
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	13	TL	187.789.678
Uzun vadeli banka kredileri	13	TL	70.291.065
<b>Toplam banka kredileri</b>			<b>262.112.747</b>

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

31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
2020	-	-	-	191.821.682
2021	-	-	11.729.120	70.291.065
2022	-	-	63.449.436	-
	-	-	<b>75.178.556</b>	<b>262.112.747</b>

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021	2020
<b>1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>72.451.698</b>	<b>75.178.556</b>	<b>262.112.747</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	45.754.377	-	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(73.206.075)	(3.516.167)	(187.652.747)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	114.934	789.309	718.556
<b>31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>45.114.934</b>	<b>72.451.698</b>	<b>75.178.556</b>



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	125.355.845	-	-	-
	<b>125.355.845</b>	-	-	-

Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş. 9 Aralık 2022 tarihine kadar iştirak oranının %25 olması sebebiyle özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir. İşlem tarihinden itibaren %11 hisse devri ile birlikte finansal tablolarda finansal yatırımlar hesabında gerçeğe uygun değerinden yer almaktadır. Şirket; Bakırköy'de bulunan Carousel AVM'nin mülk sahibi ve yönetim şirkettir.

#### NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>				
Verilen sipariş avansları	41.513.841	127.779.753	13.500.381	2.640.470
Gelecek aylara ait giderler	824.749	392.870	376.310	363.408
Diğer	43.869	15.761	18.225	9.495
	<b>42.382.459</b>	<b>128.188.384</b>	<b>13.894.916</b>	<b>3.013.373</b>

#### Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Gelecek yıllara ait giderler (*)	246.265	18.387.715	5.916.955	225.150
	<b>246.265</b>	<b>18.387.715</b>	<b>5.916.955</b>	<b>225.150</b>

(\*) 2021 yılında Aksoylar satışlarını arttırmak amacıyla kredi kullanım katılım payları ödemesinden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>				
Alınan avanslar (*)	2.134.308	803.182.375	16.998.115	43.550.498
Ertelenmiş gelirler	207.351	1.099.135	427.673	1.443.050
	<b>2.341.659</b>	<b>804.281.510</b>	<b>17.425.788</b>	<b>44.993.548</b>

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>				
Alınan avanslar (*)	2.214.259	6.037.560	172.090.961	-
Ertelenmiş gelirler	353.208	456.855	98.623	-
	<b>2.567.467</b>	<b>6.494.415</b>	<b>172.189.584</b>	-

(\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş uzun vadeli satış taahhütlerinin tamamı Çamlıvadi Konut projesinden oluşmaktadır.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	69.464.052	20.017.243	52.006.549	18.036.820
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 26)	357.619.600	186.592.300	73.192.204	62.029.519
Alacak senetleri	4.390.050	3.544.000	8.806.919	2.611.923
Eksi: beklenen kredi zarar karşılığı	(20.474.784)	(5.863.186)	(3.139.337)	(3.005.365)
	<b>410.998.918</b>	<b>204.290.357</b>	<b>130.866.335</b>	<b>79.672.897</b>

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Dönem başı</b>	<b>5.863.186</b>	<b>3.139.337</b>	<b>3.005.365</b>	<b>2.002.089</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	14.756.734	3.012.022	1.289.232	1.441.740
Konusu kalmayan karşılıklar	(145.136)	(288.173)	(1.155.260)	(438.464)
<b>Dönem sonu</b>	<b>20.474.784</b>	<b>5.863.186</b>	<b>3.139.337</b>	<b>3.005.365</b>

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari borçlar	251.951.543	84.486.708	79.013.974	8.438.804
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	249.950.278	220.867.418	115.756.298	80.915.579
Borç senetleri	300.000	5.450.612	6.960.000	2.141.366
	<b>502.201.821</b>	<b>310.804.738</b>	<b>201.730.272</b>	<b>91.495.749</b>

31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	-	87.676.123	366.329.076	374.928.923
	-	<b>87.676.123</b>	<b>366.329.076</b>	<b>374.928.923</b>

31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

#### NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2022
<b>Ahşveriş-Merkezlere ve ofisler</b>					
Ispartakule Ticari Üniteler	6.985.000	-	-	23.510.000	30.495.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	22.470.000	-	-	54.830.000	77.300.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	141.530.000	-	-	135.320.000	276.850.000
Başakşehir Ticari Ünite	7.920.000	-	-	8.745.000	16.665.000
Eclipse Maslak	434.880.000	-	(414.616.310)	4.921.310	25.185.000
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	6.310.000	-	-	15.640.000	21.950.000
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	6.550.000	-	-	14.600.000	21.150.000
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	14.690.000	-	-	41.310.000	56.000.000
Arenapark Avm	581.000.000	-	-	939.000.000	1.520.000.000
Armonipark Avm	533.600.000	-	-	611.400.000	1.145.000.000
Forum Trabzon Avm	-	1.805.902.826	-	962.097.174	2.768.000.000
Profilo Plaza	-	173.196.790	-	1.366.803.210	1.540.000.000
Küçükçekmece Ticari Üniteler	8.565.000	-	(2.160.737)	18.195.737	24.600.000
	<b>1.764.500.000</b>	<b>1.979.099.616</b>	<b>(416.777.047)</b>	<b>4.196.372.431</b>	<b>7.523.195.000</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2021
<b>Alışveriş-Merkezleri ve ofisler</b>					
Ispartakule Ticari Üniteler	17.660.000	-	(11.490.526)	815.526	6.985.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	14.685.000	-	-	7.785.000	22.470.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	112.390.000	-	-	29.140.000	141.530.000
Başakşehir Ticari Ünite	-	7.920.000	-	-	7.920.000
Eclipse Maslak	155.615.000	-	-	279.265.000	434.880.000
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	3.040.000	-	-	3.270.000	6.310.000
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	3.250.000	-	-	3.300.000	6.550.000
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	11.745.000	-	-	2.945.000	14.690.000
Arenapark Avm	284.400.000	-	-	296.600.000	581.000.000
Armonipark Avm	295.700.000	-	-	237.900.000	533.600.000
Küçükçekmece Ticari Üniteler	-	-	-	8.565.000	8.565.000
	<b>898.485.000</b>	<b>7.920.000</b>	<b>(11.490.526)</b>	<b>869.585.526</b>	<b>1.764.500.000</b>

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2020
<b>Alışveriş-Merkezleri ve ofisler</b>					
Ispartakule Ticari Üniteler	19.310.000	-	(4.486.556)	2.836.556	17.660.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	9.015.000	-	-	5.670.000	14.685.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	89.575.000	-	-	22.815.000	112.390.000
Eclipse Maslak	114.940.000	-	(4.951.432)	45.626.432	155.615.000
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	4.765.000	-	(2.360.234)	635.234	3.040.000
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	2.800.000	-	-	450.000	3.250.000
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	7.310.000	-	-	4.435.000	11.745.000
Arenapark Avm	273.000.000	-	-	11.400.000	284.400.000
Armonipark Avm	285.800.000	-	-	9.900.000	295.700.000
Küçükçekmece Ticari Üniteler	10.690.000	-	(10.690.000)	-	-
	<b>817.205.000</b>	<b>-</b>	<b>(22.488.222)</b>	<b>103.768.222</b>	<b>898.485.000</b>

#### NOT 10 - STOKLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)</b>				
- Çamlıvadi Konut Projesi (1)	437.316.924	695.238.379	-	-
- Yamanevler Projesi 2. Etap (3)	38.247.717	-	-	-
- Demirlife Projesi (2)	15.321.753	-	-	-
- Vadistanbul Etap 2-3 Projesi	-	-	-	257.781.738
- Atakent 4 Projesi	-	-	952.850	-
	<b>490.886.394</b>	<b>695.238.379</b>	<b>952.850</b>	<b>257.781.738</b>
<b>Diğer stoklar</b>				
- Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar (4)	1.175.037	213.662	321.367	421.931
	<b>492.061.431</b>	<b>695.452.041</b>	<b>1.274.217</b>	<b>258.203.669</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 10 - STOKLAR (Devamı)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)</b>				
- Damga Yapı Projesi (5)	7.385.000	7.385.000	4.850.000	4.850.000
- Demirlife Projesi (2)	-	15.321.753	15.321.753	15.321.753
- Dursunköy Projesi	-	2.665.338	2.665.338	2.665.338
- Boyalık Köyü Arsa	-	2.200.000	2.200.000	2.200.000
- Çamlıvadi Konut Projesi (1)	-	-	425.913.816	229.766.251
	<b>7.385.000</b>	<b>27.572.091</b>	<b>450.950.907</b>	<b>254.803.342</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. 2022 yılı içerisinde 637 adet konut satılarak 282 adet bağımsız bölüm kalmıştır. 31 Aralık 2022 itibarıyla 1.844.959.362 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 2022 – 31 Aralık 2022 tarihleri arasında 1 adet dükkan satılarak 15.930.000 TL kesin satış geliri elde etmiştir. Geriye 4 adet dükkan ve 1 adet dubleks olmak üzere 5 adet bağımsız bölüm kalmıştır.
- (4) Şirketin finansal tablolarında Tem Radisson Residence ve Mövenpick Çamlıvadi olarak kendi işlettiği 2 adet otel bulunmaktadır.
- (5) Damga Yapı Projesi 29.847 metrekarelik arsa üzerinde 22 adet villa projesi olup 2024 yılında bitmesi planlanmaktadır. Projenin %40'ı Avrupakent'e aittir.

#### NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	Girışler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Binalar	61.151.438	118.275.464	-	179.426.902
Tesis, makine ve cihazlar	13.163.084	-	-	13.163.084
Taşıtlar	813.758	-	-	813.758
Demirbaşlar	20.282.938	45.289.818	(370.838)	65.201.918
Yapılmakta olan yatırımlar	-	6.862.293	-	6.862.293
<b>Maliyet Değeri</b>	<b>95.411.218</b>	<b>170.427.575</b>	<b>(370.838)</b>	<b>265.467.955</b>
Binalar	(9.866.572)	(1.452.730)	-	(11.319.302)
Tesis, makine ve cihazlar	(11.809.369)	(233.538)	-	(12.042.907)
Taşıtlar	(444.913)	(131.142)	-	(576.055)
Demirbaşlar	(11.300.341)	(3.635.947)	83.581	(14.852.707)
<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>(33.421.195)</b>	<b>(5.453.357)</b>	<b>83.581</b>	<b>(38.790.971)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>61.990.023</b>			<b>226.676.984</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Binalar	61.151.438	-	-	61.151.438
Tesis, makine ve cihazlar	13.232.522	-	(69.438)	13.163.084
Taşıtlar	813.758	-	-	813.758
Demirbaşlar	17.185.014	3.762.423	(664.499)	20.282.938
<b>Maliyet Değeri</b>	<b>92.382.732</b>	<b>3.762.423</b>	<b>(733.937)</b>	<b>95.411.218</b>
Binalar	(8.644.249)	(1.222.323)	-	(9.866.572)
Tesis, makine ve cihazlar	(11.371.773)	(490.254)	52.658	(11.809.369)
Taşıtlar	(313.771)	(131.142)	-	(444.913)
Demirbaşlar	(9.956.602)	(1.826.696)	482.957	(11.300.341)
<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>(30.286.395)</b>	<b>(3.670.415)</b>	<b>535.615</b>	<b>(33.421.195)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>62.096.337</b>			<b>61.990.023</b>
	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Arsa, yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	6.176.973	-	(6.176.973)	-
Binalar	61.151.438	-	-	61.151.438
Tesis, makine ve cihazlar	13.219.522	13.000	-	13.232.522
Taşıtlar	486.751	496.728	(169.721)	813.758
Demirbaşlar	15.571.918	3.396.347	(1.783.251)	17.185.014
<b>Maliyet Değeri</b>	<b>96.606.602</b>	<b>3.906.075</b>	<b>(8.129.945)</b>	<b>92.382.732</b>
Binalar	(7.421.926)	(1.222.323)	-	(8.644.249)
Tesis, makine ve cihazlar	(10.743.489)	(628.284)	-	(11.371.773)
Taşıtlar	(334.767)	(121.715)	142.711	(313.771)
Demirbaşlar	(9.958.904)	(1.536.087)	1.538.389	(9.956.602)
<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>(28.459.086)</b>	<b>(3.508.409)</b>	<b>1.681.100</b>	<b>(30.286.395)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>68.147.516</b>			<b>62.096.337</b>

#### NOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devreden katma değer vergisi	89.956.944	87.095.869	35.732.163	54.345.159
Gelir tahakkukları	9.654.543	1.109.606	624.544	1.752.123
Diğer	453.101	478.407	181.914	-
	<b>100.064.588</b>	<b>88.683.882</b>	<b>36.538.621</b>	<b>56.097.282</b>

##### Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve fonlar	29.812.310	7.360.518	6.026.198	5.549.093
Gider tahakkukları	12.735.069	2.852.117	30.958.012	26.537.187
Ödenecek SSK primleri	882.004	655.557	494.843	254.586
Diğer	32.704	-	-	2.007.620
	<b>43.462.087</b>	<b>10.868.192</b>	<b>37.479.053</b>	<b>34.348.486</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer çeşitli alacaklar	12.253.424	2.257.830	9.905.851	8.995.323
Verilen depozito ve teminatlar	6.119.077	413.971	450.604	5.395.098
	<b>18.372.501</b>	<b>2.671.801</b>	<b>10.356.455</b>	<b>14.390.421</b>

##### Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen depozito ve teminatlar	281.344	58.701	58.701	24.467
	<b>281.344</b>	<b>58.701</b>	<b>58.701</b>	<b>24.467</b>

##### Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar	710.800	785.948	1.797.673	4.233.245
Diğer çeşitli borçlar	418	3.030	2.020	2.746
	<b>711.218</b>	<b>788.978</b>	<b>1.799.693</b>	<b>4.235.991</b>

##### Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar	6.122.807	1.995.598	1.628.741	1.494.784
	<b>6.122.807</b>	<b>1.995.598</b>	<b>1.628.741</b>	<b>1.494.784</b>

#### NOT 14 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

##### Özkaynak yöntemi bilanço

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	1.574.609.780	228.908.914	26.141.081	40.704.862
Enlem İnşaat Denizcilik Turizm San. ve Tic. A.Ş.	-	133.759.471	127.476.540	118.689.741
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	-	122.432.774	96.891.503	60.190.421
Mersey Turizm ve Yatırım A.Ş.	-	64.979.252	43.968.699	30.276.331
Vadistanbul Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	11.835.857	11.835.857	12.034.452
Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	-	278.738	15.023	15.023
<b>Toplam</b>	<b>1.574.609.780</b>	<b>562.195.006</b>	<b>306.328.703</b>	<b>261.910.830</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 14 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	1.345.700.866	202.767.833	(27.317.906)	40.704.862
Enlem İnşaat Denizcilik Turizm San. ve Tic. A.Ş.	125.901.454	6.282.931	8.786.799	118.689.741
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	102.865.295	30.128.881	37.621.353	60.190.421
Mersey Turizm ve Yatırım A.Ş.	81.408.910	21.701.614	13.925.258	30.276.331
Vadistanbul Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	(198.595)	12.034.452
Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	-	263.715	-	15.023
<b>Toplam</b>	<b>1.655.876.525</b>	<b>261.144.974</b>	<b>32.816.909</b>	<b>261.910.830</b>
	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	
<b>Dönem başı</b>	<b>562.195.006</b>	<b>306.328.703</b>	<b>261.910.830</b>	
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	1.655.876.525	261.144.974	32.816.909	
İştiraklerden alınan temettüleri	-	(5.278.671)	(1.153.161)	
İştirak çıkışları (*)	(643.461.751)	-	12.754.125	
<b>Dönem sonu</b>	<b>1.574.609.780</b>	<b>562.195.006</b>	<b>306.328.703</b>	

(\*) İştirak çıkışları Enlem İnşaat Denizcilik Turizm San. ve Tic. A.Ş., Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş., Mersey Turizm ve Yatırım A.Ş., Vadistanbul Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş., Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş. şirketlerinden oluşmaktadır.

#### NOT 15 - KARŞILIKLAR

##### Kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dava karşılıkları (*)	14.545.168	12.018.270	12.313.007	9.337.875
Kullanılmayan izin karşılıkları	1.413.593	1.412.963	1.220.098	1.201.436
	<b>15.958.761</b>	<b>13.431.233</b>	<b>13.533.105</b>	<b>10.539.311</b>

(\*) 31 Aralık 2022 itibarıyla 14.545.168 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 12.018.270 TL, 31 Aralık 2020: 12.313.007 TL, 31 Aralık 2019: 9.337.875 TL). 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 316 adet maddi ve manevi tazminat davası, 285 adet iş davası, 31 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: açılmış 342 adet maddi ve manevi tazminat davası, 320 adet iş davası, 22 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır, 31 Aralık 2020: açılmış 326 adet maddi ve manevi tazminat davası, 309 adet iş davası, 17 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır, 31 Aralık 2019: açılmış 266 adet maddi ve manevi tazminat davası, 256 adet iş davası, 10 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır). Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir. Şirket ortaklarının taraf olduğu herhangi bir dava bulunmamaktadır.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	5.183.017	1.752.933	984.908	801.228
	<b>5.183.017</b>	<b>1.752.933</b>	<b>984.908</b>	<b>801.228</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 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı 19.982,83 TL'dir (1 Ocak 2022: 10.848,59 TL, 1 Ocak 2021: 7.638,96, 1 Ocak 2020: 6.730,15).

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Net yıllık iskonto oranı (%)	0,55	4,45	4,63	4,67

##### İzin karşılığının hareket tablosu:

	2022	2021	2020
<b>1 Ocak itibarıyla karşılık</b>	<b>1.412.963</b>	<b>1.220.098</b>	<b>1.201.436</b>
Dönem içinde ayrılan karşılık	640.680	222.365	36.957
Dönem içinde ödenen	(640.050)	(29.500)	(18.295)
<b>31 Aralık itibarıyla karşılık</b>	<b>1.413.593</b>	<b>1.412.963</b>	<b>1.220.098</b>

##### Dava karşılığının hareket tablosu:

	2022	2021	2020
<b>1 Ocak</b>	<b>12.018.270</b>	<b>12.313.007</b>	<b>9.337.875</b>
Dönem içinde ayrılan karşılık	4.159.337	3.460.697	5.282.364
Dönem içinde ödenen	(1.632.439)	(3.755.434)	(2.307.232)
<b>31 Aralık</b>	<b>14.545.168</b>	<b>12.018.270</b>	<b>12.313.007</b>



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 15 - KARŞILIKLAR (Devamı)

##### Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:

	2022	2021	2020
<b>1 Ocak</b>	<b>1.752.933</b>	<b>984.908</b>	<b>801.228</b>
Hizmet maliyeti	1.157.912	358.636	207.546
Faiz maliyeti	354.618	128.038	96.147
Ödenen kıdem tazminatları	(11.887.155)	(1.266.338)	-
Aktüeryal (kayıp)/kazanç	13.804.709	1.547.689	(120.013)
<b>31 Aralık</b>	<b>5.183.017</b>	<b>1.752.933</b>	<b>984.908</b>

#### NOT 16 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar	79.927.691	46.805.513	41.243.452

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

##### Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	337.324.569	272.040.393	11.876.659
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
	<b>337.324.569</b>	<b>272.040.393</b>	<b>11.876.659</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 17 - ÖZKAYNAKLAR

##### Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar (%)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	62,65	209.897.837	209.897.837	209.897.837	209.897.837
Süleyman Çetinsaya	36,73	123.070.369	123.070.369	123.070.369	123.070.369
Gökhan Çetinsaya	0,29	956.300	956.300	956.300	956.300
Serhan Çetinsaya	0,04	119.194	119.194	119.194	119.194
Nurcan Çetinsaya	0,29	956.300	956.300	956.300	956.300
<b>Nominal sermaye</b>	<b>100</b>	<b>335.000.000</b>	<b>335.000.000</b>	<b>335.000.000</b>	<b>335.000.000</b>

##### 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 ulaşmaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, kar dağıtım yapıldığı durumlarda 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. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 48.810.898 TL'dir (31 Aralık 2021: 14.853.948 TL, 31 Aralık 2020: 14.853.948 TL, 31 Aralık 2019: 13.315.632 TL).

##### Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

*Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları:*

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 12.693.654 TL (31 Aralık 2021: 1.189.730 TL, 31 Aralık 2020: 100.011) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç veya kayıplardan oluşmaktadır.

#### NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak-31 Aralık 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021	1 Ocak-31 Aralık 2020
Konut ve ofis satış gelirleri	1.860.889.362	15.445.498	887.016.032
Kira gelirleri	349.474.573	106.066.729	78.163.529
Ortak alan gelirleri	120.626.903	8.421.042	7.445.162
Otel gelirleri	106.634.307	34.455.231	19.577.874
Diğer	4.633.293	6.159.667	2.328.808
<b>Satış gelirleri</b>	<b>2.442.258.438</b>	<b>170.548.167</b>	<b>994.531.405</b>
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(820.963.841)	(21.886.079)	(761.869.371)
Ortak alan giderleri	(171.656.657)	(31.157.244)	(23.954.705)
Otel hizmet maliyetleri	(47.691.288)	(17.243.093)	(12.922.999)
Diğer	(877.889)	(217.855)	(152.212)
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(1.041.189.675)</b>	<b>(70.504.271)</b>	<b>(798.899.287)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>1.401.068.763</b>	<b>100.043.896</b>	<b>195.632.118</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

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- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
<b>Genel yönetim giderleri</b>			
Çalışan ücret ve giderleri	21.048.552	7.571.593	6.151.261
Vergi resim ve harç giderleri	6.566.256	4.108.524	576.489
Amortisman ve itfa payı giderleri	5.592.146	3.771.171	3.680.194
Danışmanlık giderleri	3.736.549	726.855	509.992
Otel hizmet maliyetleri	3.114.079	1.076.393	692.299
Taşınmaz giderleri	2.374.322	1.383.389	1.730.412
Sigorta giderleri	1.667.709	1.024.134	888.053
Dava giderleri	1.179.846	794.357	156.437
Bakım onarım giderleri	756.461	42.919	65.041
Diğer	2.441.998	989.977	1.820.824
	<b>48.477.918</b>	<b>21.489.312</b>	<b>16.271.002</b>

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
<b>Pazarlama giderleri</b>			
Komisyon giderleri	2.947.980	1.032.108	323.792
Memur ücret ve giderleri	1.718.274	679.145	1.155.307
Seyahat giderleri	1.068.388	255.845	6.858
Reklam giderleri	598.767	1.093.825	2.134.900
Konut satışı pazarlama giderleri	200.602	-	-
Bakım onarım giderleri	197.346	20.703	5.443
Danışmanlık giderleri	52.085	28.223	33.118
Amortisman ve itfa payı giderleri	20.491	18.552	35.813
Diğer	1.320.136	256.336	166.994
	<b>8.124.069</b>	<b>3.384.737</b>	<b>3.862.225</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Satılan konut ve ofis maliyetleri	820.963.841	21.886.079	761.869.371
Ortak alan giderleri	171.656.657	31.157.244	23.954.705
Otel hizmet maliyetleri	47.691.288	17.243.093	12.922.999
Çalışan ücret ve giderleri	22.766.826	8.250.738	7.306.568
Vergi resim ve harç giderleri	6.566.256	4.108.524	576.489
Amortisman ve itfa payı giderleri	5.612.637	3.789.723	3.716.007
Danışmanlık giderleri	3.788.634	755.078	543.110
Otel giderleri	3.114.079	1.076.393	692.299
Komisyon giderleri	2.947.980	1.032.108	323.792
Taşınmaz giderleri	2.374.322	1.383.389	1.730.412
Sigorta giderleri	1.667.709	1.024.134	888.053
Dava giderleri	1.179.846	794.357	156.437
Seyahat giderleri	1.068.388	255.845	6.858
Bakım onarım giderleri	953.807	63.622	70.484
Reklam giderleri	598.767	1.093.825	2.134.900
Konut satışı pazarlama giderleri	200.602	-	-
Diğer	4.640.023	1.464.168	2.140.030
	<b>1.097.791.662</b>	<b>95.378.320</b>	<b>819.032.514</b>

#### NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

##### Diğer faaliyet gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalış, net (Not 9)	4.196.372.431	869.585.526	103.768.222
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	-	3.377.474	-
Diğer	42.261.993	301.953	8.084.977
	<b>4.238.634.424</b>	<b>873.264.953</b>	<b>111.853.199</b>

##### Diğer faaliyet giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan giderler	(291.961.951)	-	(1.771.569)
Komisyon giderleri	(16.214.578)	-	-
Dava karşılıkları	(2.856.101)	(924)	(2.975.133)
Karşılık giderleri	(1.601.425)	(3.012.022)	(133.972)
Kur farkı giderleri, net	-	(9.744.740)	(57.032.844)
Bağış ve yardımlar	-	(9.217.316)	(35.659.053)
Diğer	(6.466.623)	(8.317.072)	(779.968)
	<b>(319.100.678)</b>	<b>(30.292.074)</b>	<b>(98.352.539)</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 22 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

##### Finansman gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Vadeli mevduat faiz gelirleri	9.020.028	6.055.921	1.648.053
	<b>9.020.028</b>	<b>6.055.921</b>	<b>1.648.053</b>

##### Finansman giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Faiz gideri	(75.934.656)	(64.343.927)	(90.040.676)
	<b>(75.934.656)</b>	<b>(64.343.927)</b>	<b>(90.040.676)</b>

#### NOT 23 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Negatif şerefiye	593.455.795	-	-
İştirak (Enlem) satış karı	236.322.688	-	-
İştirak (Vadistanbul Gayrimenkul) satış karı	63.741.721	-	-
Diğer	569.671	30.519	348.279
	<b>894.089.875</b>	<b>30.519</b>	<b>348.279</b>

#### NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye’de faaliyet gösteren şirketler için uygulanan kurumlar vergisi oranı %23’tür (31 Aralık 2021: %25, 31 Aralık 2020: %22, 31 Aralık 2019: %22). 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. Ayrıca, aynı Kanunla 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununda yapılan değişiklik sonucu, 1 Ocak 2019’dan geçerli olmak üzere kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlar için tanınan %75’lik istisna %50 olarak uygulanacaktır. Geriye kalan %25’lik kısım kurumlar vergisine tabidir. Türk vergi mevzuatına göre malı zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir. Ancak, malı zararlar geriye dönük taşınmazlar.

22 Nisan 2022 tarih ve 31462 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7316 Sayılı Kanun’un Vergi düzenlemelerine ilişkin, Kurumlar vergisi oranının; 2022 kurum kazançları için %23, 2023 kurum kazançları için ise %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 döneminin takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

##### *Gelir vergisi stopajı*

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri yüzde 15 oranında stopaja tabidir. Dar mükellef 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 dağıtımı sayılmamaktadır dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

##### *Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri*

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeler Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13. maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç 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.

31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 yıllarına ait cari vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	45.888.981	29.556	-	11.574
Eksi: peşin ödenen vergiler (-)	(373.669)	(399.015)	(181.914)	-
<b>Vergi yükümlülüğü - net</b>	<b>45.515.312</b>	<b>(369.459)</b>	<b>(181.914)</b>	<b>11.574</b>

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kurumlar vergisi gideri	(159.403.922)	(4.732.878)	(8.659.079)
Ertelenen vergi gideri	(425.410.345)	(171.182.072)	(19.371.268)
<b>Vergi yükümlülüğü - net</b>	<b>(584.814.267)</b>	<b>(175.914.950)</b>	<b>(28.030.347)</b>

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>Vergi öncesi kar</b>	<b>7.747.046.646</b>	<b>1.120.692.747</b>	<b>133.716.132</b>
Yasal vergi oranı	%23	%25	%22
Vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi gideri	(1.781.820.729)	(280.173.187)	(29.417.549)
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	(4.137.427)	(5.764.397)	(8.192.081)
Yasal değerlendirme etkisi	372.267.107	-	-
Şirket satın alma vergi etkisi	219.691.605	-	-
Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan iştirak kazançları	380.851.601	65.286.244	7.219.720
Vergi oranı değişikliği etkisi	228.333.576	42.882.061	1.195.210
İndirimler ve istisnalar	-	1.854.329	1.164.353
<b>Vergi yükümlülüğü - net</b>	<b>(584.814.267)</b>	<b>(175.914.950)</b>	<b>(28.030.347)</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

##### Ertelenmiş vergiler

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak %20 kullanılmıştır (2021: %20, 2020: %20, 2019: %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.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dava karşılıkları	(14.545.168)	(12.018.270)	(12.313.007)	(9.337.875)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	(6.596.610)	(3.165.896)	(2.205.006)	(2.002.664)
Şüpheli ticari alacak karşılığı	(4.851.817)	(3.469.332)	(457.309)	(457.309)
Diğer	(114.934)	897.505	(718.556)	3.529.653
<b>Vergilendirilebilir birikmiş geçici farklar</b>	<b>(26.108.529)</b>	<b>(17.755.993)</b>	<b>(15.693.878)</b>	<b>(8.268.195)</b>

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.064.290.865	1.500.950.013	648.144.422	547.139.238
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	192.370.665	46.189.987	42.699.154	39.297.295
<b>Vergilendirilebilir birikmiş geçici farklar</b>	<b>5.256.661.530</b>	<b>1.547.140.000</b>	<b>690.843.576</b>	<b>586.436.533</b>

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dava karşılıkları	2.909.034	2.403.654	2.462.601	1.867.574
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1.319.322	633.179	441.002	400.533
Şüpheli ticari alacak karşılığı	970.363	693.866	91.462	91.462
Diğer	22.987	(179.501)	143.711	(705.930)
<b>Ertelenmiş vergi varlıkları</b>	<b>5.221.706</b>	<b>3.551.198</b>	<b>3.138.776</b>	<b>1.653.639</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(1.012.858.172)	(300.190.003)	(129.628.885)	(109.427.848)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(38.474.134)	(9.250.772)	(8.539.831)	(7.859.459)
<b>Ertelenmiş vergi varlıkları</b>	<b>(1.051.332.306)</b>	<b>(309.440.775)</b>	<b>(138.168.716)</b>	<b>(117.287.307)</b>
<b>Ertelenen vergi varlığı/ yükümlülüğü - net</b>	<b>(1.046.110.600)</b>	<b>(305.889.577)</b>	<b>(135.029.940)</b>	<b>(115.633.668)</b>
	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	
<b>1 Ocak</b>	<b>(305.889.577)</b>	<b>(135.029.940)</b>	<b>(115.633.668)</b>	
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(425.410.345)	(171.182.072)		(19.371.268)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	2.875.981	322.435		(25.004)
Şirket satın alımı (Not 2.6)	(317.686.659)	-		-
<b>31 Aralık</b>	<b>(1.046.110.600)</b>	<b>(305.889.577)</b>	<b>(135.029.940)</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 artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	33.500.000.000	33.500.000.000	33.500.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	7.162.232.379	944.777.797	105.685.785
<b>Hisse başına kazanç</b>	<b>21 Kuruş</b>	<b>2,8 Kuruş</b>	<b>0,3 Kuruş</b>

#### NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

##### İlişkili taraflara ticari alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (*)	162.446.949	53.170.011	-	-
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (*)	68.582.720	22.437.364	-	-
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (*)	68.582.720	22.437.364	-	-
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (*)	54.171.210	17.722.352	-	-
Artaş Invest Adi Ortaklığı (**)	3.836.001	-	-	-
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.	-	26.393.114	35.161.479	-
Vadistanbul AVM Hizmetleri	-	43.632.095	22.108.436	-
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	43.490.991
Invest Eba İnşaat Yapı A.Ş.	-	-	-	14.496.877
Aksoylar Adi Ortaklığı	-	-	15.922.289	4.041.651
Mersay Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	-	800.000	-	-
	<b>357.619.600</b>	<b>186.592.300</b>	<b>73.192.204</b>	<b>62.029.519</b>



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Aksoylar Adi Ortaklığı (**)	180.887.180	115.558.351	-	-
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(***)	65.523.780	55.865.686	37.429.435	76.873.928
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.	3.539.318	-	-	-
Artaş Invest Adi Ortaklığı	-	31.033.833	49.344.223	-
Invest Eba İnşaat Yapı A.Ş.	-	18.409.548	12.255.557	-
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti.	-	-	8.628.438	3.031.238
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş.	-	-	2.875.953	1.010.413
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti.	-	-	2.228.471	-
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş.	-	-	2.228.471	-
Süleyman Çetinsaya	-	-	765.750	-
	<b>249.950.278</b>	<b>220.867.418</b>	<b>115.756.298</b>	<b>80.915.579</b>

##### İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	87.676.123	360.432.582	364.177.429
Süleyman Çetinsaya	-	-	5.896.494	10.751.494
	<b>-</b>	<b>87.676.123</b>	<b>366.329.076</b>	<b>374.928.923</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 ana şirkettir.

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

##### İlişkili taraflara yapılan mal satışları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vadistanbul AVM Hizmetleri	5.103.523	23.798.019	22.108.436
Vadistanbul Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.629	118.154	-
Süleyman Çetinsaya	-	5.896.494	4.855.000
	<b>5.108.152</b>	<b>29.812.667</b>	<b>26.963.436</b>

##### İlişkili taraflara yapılan hizmet satışları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	1.113.089	-	-
Diğer	327.225	28.384	-
	<b>1.440.314</b>	<b>28.384</b>	<b>-</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### İlişkili taraflara yapılan gayrimenkul ve sabit kıymet satışları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş	108.965.120	884.602	78.177.794
Diğer	430.557	217.907	4.018.974
	<b>109.395.677</b>	<b>1.102.509</b>	<b>82.196.768</b>

##### İlişkili taraflardan yapılan mal alımları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş	65.605.680	87.676.123	331.459.487
Diğer	125.984	-	80.449
	<b>65.731.664</b>	<b>87.676.123</b>	<b>331.539.936</b>

##### İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş	8.471.308	-	6.490
Diğer	1.084.741	518.316	414.159
	<b>9.556.049</b>	<b>518.316</b>	<b>420.649</b>

##### İlişkili taraflardan yapılan sabit kıymet alımları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş	60.155.296	15.634.016	17.291.258
Diğer	-	2.548.639	31.833
	<b>60.155.296</b>	<b>18.182.655</b>	<b>17.323.091</b>

##### Üst yönetime sağlanan faydalar

31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 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- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	750.000	434.700	378.000	330.000
İşten ayrılma sonrası faydalar	-	-	-	-
Diğer uzun vadeli faydalar	-	-	-	-
İşten ayrılma nedeniyle sağlanan faydalar	-	-	-	-
Hisse bazlı ödemeler	-	-	-	-
	<b>750.000</b>	<b>434.700</b>	<b>378.000</b>	<b>330.000</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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).

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 (142.600.000) TL az, 148.100.000 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2021: (31.000.000) TL az, 32.100.000 TL fazla, 2020: (14.900.000) TL az, 15.500.000 TL fazla, 2019: (-15.000.000) TL az, 15.700.000 TL fazla).

31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 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>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)
<b>31 Aralık 2021</b>				
Arenapark Avm	%20	%0,5	16.700.000	(16.200.000)
Armonipark Avm	%20	%0,5	15.400.000	(14.800.000)
<b>31 Aralık 2020</b>				
Arenapark Avm	%20	%0,5	7.600.000	(7.200.000)
Armonipark Avm	%20	%0,5	7.900.000	(7.700.000)
<b>31 Aralık 2019</b>				
Arenapark Avm	%20	%0,5	7.700.000	(7.300.000)
Armonipark Avm	%20	%0,5	8.000.000	(7.700.000)

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

<b>31 Aralık 2021</b>	<b>Yıllık kira artış oranı</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi</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)
<b>31 Aralık 2021</b>	<b>Yıllık kira artış oranı</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi</b>
Arenapark Avm	%30	%0,5	2.700.000	(2.600.000)
Armonipark Avm	%30	%0,5	2.700.000	(2.700.000)
<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Yıllık kira artış oranı</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi</b>
Arenapark Avm	%10	%0,5	2.100.000	(2.100.000)
Armonipark Avm	%10	%0,5	2.000.000	(1.900.000)
<b>31 Aralık 2019</b>	<b>Yıllık kira artış oranı</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi</b>
Arenapark Avm	%10	%0,5	2.000.000	(2.000.000)
Armonipark Avm	%10	%0,5	2.700.000	(2.600.000)
<b>31 Aralık 2022</b>	<b>Kapitalizasyon oranı</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi</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)
<b>31 Aralık 2021</b>	<b>Kapitalizasyon oranı</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi</b>
Arenapark Avm	%8	%0,5	18.000.000	(15.900.000)
Armonipark Avm	%8	%0,5	16.500.000	(14.600.000)
<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Kapitalizasyon oranı</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi</b>
Arenapark Avm	%8	%0,5	7.500.000	(6.500.000)
Armonipark Avm	%8	%0,5	8.000.000	(7.100.000)
<b>31 Aralık 2019</b>	<b>Kapitalizasyon oranı</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi</b>
Arenapark Avm	%8	%0,5	8.200.000	(7.100.000)
Armonipark Avm	%8	%0,5	8.500.000	(7.500.000)

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### 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.

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

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 finansal yükümlülükler</b>						
Kısa vadeli borçlanmalar	45.114.934	45.197.686	-	45.197.686	-	-
Ticari ve diğer borçlar	502.913.039	502.913.039	-	502.913.039	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	43.462.087	43.462.087	-	43.462.087	-	-
	<b>591.490.060</b>	<b>591.572.812</b>	<b>-</b>	<b>591.572.812</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uzun vadeli finansal 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>596.902.412</b>	<b>596.985.164</b>	<b>-</b>	<b>590.862.357</b>	<b>6.122.807</b>	<b>-</b>
<b>31 Aralık 2021</b>						
<b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler</b>						
Kısa vadeli borçlanmalar	72.451.698	73.738.556	-	73.738.556	-	-
Ticari ve diğer borçlar	311.593.716	311.593.716	-	311.593.716	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10.868.192	10.868.192	-	10.868.192	-	-
	<b>394.913.606</b>	<b>396.200.464</b>	<b>-</b>	<b>396.200.464</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler</b>						
Ticari ve diğer borçlar (uv)	89.671.721	89.671.721	-	-	89.671.721	-
	<b>89.671.721</b>	<b>89.671.721</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>89.671.721</b>	<b>-</b>
<b>Yükümlülükler, toplamı</b>	<b>484.585.327</b>	<b>485.872.185</b>	<b>-</b>	<b>396.200.464</b>	<b>89.671.721</b>	<b>-</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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 2020	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 finansal yükümlülükler</b>						
Kısa vadeli borçlanmalar	11.729.120	11.944.116	-	11.944.116	-	-
Ticari ve diğer borçlar	203.529.965	203.529.965	-	203.529.965	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	37.479.053	37.479.053	-	37.479.053	-	-
	<b>252.738.138</b>	<b>252.953.134</b>	<b>-</b>	<b>252.953.134</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler</b>						
Uzun vadeli borçlanmalar	63.449.436	67.060.413	-	-	67.060.413	-
Ticari ve diğer borçlar (uv)	367.957.817	367.957.817	-	-	367.957.817	-
	<b>431.407.253</b>	<b>435.018.230</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>435.018.230</b>	<b>-</b>
<b>Yükümlülükler, toplamı</b>	<b>684.145.390</b>	<b>687.971.364</b>	<b>-</b>	<b>252.953.134</b>	<b>435.018.230</b>	<b>-</b>
31 Aralık 2019	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 finansal yükümlülükler</b>						
Kısa vadeli borçlanmalar	191.821.682	194.468.922	-	194.468.922	-	-
Ticari ve diğer borçlar	95.731.740	95.731.740	-	95.731.740	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	34.348.486	34.348.486	-	34.348.486	-	-
	<b>321.901.908</b>	<b>324.549.148</b>	<b>-</b>	<b>324.549.148</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler</b>						
Uzun vadeli borçlanmalar	70.291.065	70.291.065	-	-	70.291.065	-
Ticari ve diğer borçlar (uv)	376.423.707	376.423.707	-	-	376.423.707	-
	<b>446.714.772</b>	<b>446.714.772</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>446.714.772</b>	<b>-</b>
<b>Yükümlülükler, toplamı</b>	<b>768.616.680</b>	<b>771.263.920</b>	<b>-</b>	<b>324.549.148</b>	<b>446.714.772</b>	<b>-</b>

#### Kredi riski açıklamaları

Şirket, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

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 (teminat mektubu, akreditif vb.)
- Gayrimenkul ipoteği
- Çek-senet

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.

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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, 2021, 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski</b>	<b>357.619.600</b>	<b>53.379.318</b>	<b>18.372.501</b>	<b>42.046.495</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	42.046.495
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 değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2021</b>	<b>Ticari alacaklar</b>		<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>Bankalardaki Mevduat</b>
	<b>İlişkili taraf</b>	<b>Diğer taraf</b>		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski</b>	<b>186.592.300</b>	<b>17.698.057</b>	<b>2.671.801</b>	<b>8.723.594</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	17.698.057	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	186.592.300	17.698.057	2.671.801	8.723.594
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	5.863.186	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(5.863.186)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Ticari alacaklar</b>		<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>Bankalardaki Mevduat</b>
	<b>İlişkili taraf</b>	<b>Diğer taraf</b>		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski</b>	<b>73.192.204</b>	<b>57.674.131</b>	<b>10.356.455</b>	<b>108.775.582</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	41.243.452	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	73.192.204	57.674.131	10.356.455	108.775.582
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	3.139.337	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.139.337)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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 2019	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>62.029.519</b>	<b>17.643.378</b>	<b>14.390.421</b>	<b>22.875.572</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	17.643.378	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	62.029.519	17.643.378	14.390.421	22.875.572
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	3.005.365	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.005.365)	-	-
- 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

Şirket çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin 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. Şirket başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

#### Yabancı para pozisyonu

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

Şirket 31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2020
Varlıklar	16.139.639	783.412	91.968.455	16.009.384
Yükümlülükler	-	-	-	-
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>16.139.639</b>	<b>783.412</b>	<b>91.968.455</b>	<b>16.009.384</b>



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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 31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

##### 31 Aralık 2022

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	148.512	704.827	16.139.639
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>148.512</b>	<b>704.827</b>	<b>16.139.639</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>148.512</b>	<b>704.827</b>	<b>16.139.639</b>
<b>Net yabancı para varlık pozisyonu</b>	<b>148.512</b>	<b>704.827</b>	<b>16.139.639</b>
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
<b>Net yabancı para varlık pozisyonu</b>	<b>148.512</b>	<b>704.827</b>	<b>16.139.639</b>

##### 31 Aralık 2021

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	41.268	12.065	783.412
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>41.268</b>	<b>12.065</b>	<b>783.412</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>41.268</b>	<b>12.065</b>	<b>783.412</b>
<b>Net yabancı para varlık pozisyonu</b>	<b>41.268</b>	<b>12.065</b>	<b>783.412</b>
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
<b>Net yabancı para varlık pozisyonu</b>	<b>41.268</b>	<b>12.065</b>	<b>783.412</b>

##### 31 Aralık 2020

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	68.999	12.310.892	91.968.455
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>68.999</b>	<b>12.310.892</b>	<b>91.968.455</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>68.999</b>	<b>12.310.892</b>	<b>91.968.455</b>
<b>Net yabancı para varlık pozisyonu</b>	<b>68.999</b>	<b>12.310.892</b>	<b>91.968.455</b>
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
<b>Net yabancı para varlık pozisyonu</b>	<b>68.999</b>	<b>12.310.892</b>	<b>91.968.455</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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 2019

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	31.518	2.659.833	16.009.384
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>31.518</b>	<b>2.659.833</b>	<b>16.009.384</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>31.518</b>	<b>2.659.833</b>	<b>16.009.384</b>
<b>Net yabancı para varlık pozisyonu</b>	<b>31.518</b>	<b>2.659.833</b>	<b>16.009.384</b>
Aktif karakterli döviz cinsinden bilanço dışı türev ürünler	-	-	-
<b>Net yabancı para varlık pozisyonu</b>	<b>31.518</b>	<b>2.659.833</b>	<b>16.009.384</b>

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

31 Aralık 2022, 2021, 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2022	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<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>
31 Aralık 2021	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	16.081	(16.081)	16.081	(16.081)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>16.081</b>	<b>(16.081)</b>	<b>16.081</b>	<b>(16.081)</b>
<b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
Avro net varlık / yükümlülüğü	62.260	(62.260)	62.260	(62.260)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>62.260</b>	<b>(62.260)</b>	<b>62.260</b>	<b>(62.260)</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN 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 2020	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	9.133.943	(9.133.943)	9.133.943	(9.133.943)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>9.133.943</b>	<b>(9.133.943)</b>	<b>9.133.943</b>	<b>(9.133.943)</b>
<b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
Avro net varlık / yükümlülüğü	62.902	(62.902)	62.902	(62.902)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>62.902</b>	<b>(62.902)</b>	<b>62.902</b>	<b>(62.902)</b>
31 Aralık 2019	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.579.941	(1.579.941)	1.579.941	(1.579.941)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>1.579.941</b>	<b>(1.579.941)</b>	<b>1.579.941</b>	<b>(1.579.941)</b>
<b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>				
Avro net varlık / yükümlülüğü	20.998	(20.998)	20.998	(20.998)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>20.998</b>	<b>(20.998)</b>	<b>20.998</b>	<b>(20.998)</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 belirlemede yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satılabilmektedir.

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla net borç/ özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam yükümlülükler	45.114.934	72.451.698	63.449.436
Hazır değerler	(42.046.495)	(8.723.594)	(108.775.582)
Net borç	3.068.439	63.728.104	(45.326.146)
Özkaynaklar	9.095.944.996	1.945.216.541	1.001.728.485
Yatırılan sermaye	9.099.013.435	2.008.944.645	956.402.339
<b>Net borç/yatırılan sermaye oranı</b>	<b>%0,03</b>	<b>%3,17</b>	<b>(%4,74)</b>

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

### 31 ARALIK 2022, 2021, 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 29 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 18 Nisan 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile bilançosunda yer alan Vadistanbul Avm İşletmeleri Anonim Şirketi ve Baymer Turizm ve Yatırım Anonim Şirketi'ne ait iştirak hisselerinin 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 Artaş Holding Anonim Şirketi'ne sermaye olarak konulması ve bu konulan değerın Avrupakent'in ortaklarına verilmesine oybirliği ile karar vermiştir. Bu işlem sonucunda 335.000.000 TL olan şirket sermayesi 188.771.856 TL azalarak 146.228.144 TL'ye inmiştir. Sermaye azaltımı ile eş zamanlı olarak şirket sermayesinin 188.771.856 TL arttırılarak 335.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Arttırılan 188.771.856 TL'lik sermayenin tamamı şirketin geçmiş yıl karlarından karşılanmıştır. Geçmiş yıl karlarından hissedarlara hisseleri oranında bedelsiz pay verilmiştir. İndirime konu edilen Baymer'in 31 Aralık 2022 itibarıyla finansal tablolardaki kayıtlı değeri 125.355.845 TL ve Vadistanbul'un ise 1.574.609.780 TL olup toplam kayıtlı değer 1.699.965.625 TL'dir. Sermaye indirim tutarı ile iştirak indirim tutarı arasındaki 1.511.193.769 TL negatif fark müteakip dönemde özkaynaklarda ortaklara dağıtım hesabında muhasebeleştirilecektir.

Avrupakent şirketi, 25 Nisan 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'nde sahibi olduğu 2.183.775 TL nominal değerdeki 218.377.512 adet D grubu ve 870 TL nominal değerdeki 87.000 adet B grubu hamiline yazılı hisseyi Artaş Holding A.Ş.'ye devretmiştir. 31 Aralık 2022 itibarıyla Mersay'ın kayıtlı değeri 249.330.386 TL'dir. 25 Nisan 2023 tarihinde 114.127.205 TL bedelle satılmıştır.

Şirket, 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan ve kendi işlettiği TEM Radisson Residance ve Mövenpick Çamlıvadi otellerini kendi bünyesinde kurduğu Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. şirketine kiralamıştır. Söz konusu oteller müteakip dönemde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılacak ve finansal tablolarda gerçeğe uygun değerinden taşınacaktır.

Şirket, 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarında yer alan ve kendi işlettiği ArenaPark AVM, ArmoniPark AVM, Forum Trabzon AVM işletmelerinin organizasyonunu yine kendi bünyesinde kurduğu Mallsystem Tesis Yönetim Hiz. A.Ş. şirketine devretmiştir.

Şirket, 16 Mayıs 2023 tarihinde finansal tablolarında yer alan Profilo Plaza için Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalamıştır. Belediyeden yıkım izninin gelmesi akabinde yeni bir plaza projesi tasarlanmaktadır.

#### 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- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	2.500.000	2.500.000	2.500.000
<b>Toplam</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>

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