# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

# 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

**İÇİNDEKİLER** **SAYFA**

**ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU** ..... **1-2**

**ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU** ..... **3**

**ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU** ..... **4**

**ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU** ..... **5**

**ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR** ..... **6-41**

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot | (Bağımsız denetimden geçmemiş) 30 Eylül 2024 | (Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| **VARLIKLAR** | | | |
| **TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR** | | **5.331.813.623** | **6.921.512.377** |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 4 | 765.464.679 | 2.312.624.692 |
| Finansal Yatırımlar | 5 | - | 2.763.109.188 |
| Ticari Alacaklar | | 251.571.951 | 461.124.927 |
| *- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar* | *7,20* | *95.474.230* | *323.437.199* |
| *-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar* | *7* | *156.097.721* | *137.687.728* |
| Diğer Alacaklar | | 8.259.949 | 20.792.636 |
| *- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar* | | *8.259.949* | *20.792.636* |
| Stoklar | 9 | 3.822.910.091 | 1.127.659.380 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 6 | 50.588.921 | 44.030.904 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 11 | 433.018.032 | 192.170.650 |
| **TOPLAM DURAN VARLIKLAR** | | **30.958.989.148** | **21.578.424.224** |
| Diğer Alacaklar | | 925.691 | 773.388 |
| *- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar* | | *925.691* | *773.388* |
| Stoklar | 9 | 2.356.066.346 | 187.602.481 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 8 | 28.513.272.045 | 21.059.818.333 |
| Maddi Duran Varlıklar | 10 | 84.385.708 | 328.134.136 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | | 772.125 | 3.925 |
| *- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar* | | *772.125* | *3.925* |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 6 | 3.567.233 | 2.091.961 |
| **TOPLAM VARLIKLAR** | | **36.290.802.771** | **28.499.936.601** |

1 Ocak – 30 Eylül 2024 hesap dönemine ait finansal tablolar, Denetimden Sorumlu Komite tarafından incelenmiş ve 30 Ekim 2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot | (Bağımsız denetimden geçmemiş) 30 Eylül 2024 | (Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|
| **KAYNAKLAR** | | | |
| **TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER** | | **408.756.447** | **630.458.974** |
| Ticari Borçlar | | 182.560.811 | 494.189.786 |
| *- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar* | *7,20* | *155.938.995* | *373.711.372* |
| *- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar* | | *26.621.816* | *120.478.414* |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | | 1.721.631 | 1.018.307 |
| Diğer Borçlar | | 28.910 | 438.294 |
| *- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar* | | *28.910* | *438.294* |
| Ertelenmiş Gelirler | 6 | 190.607.143 | 76.277.637 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | | 21.563.023 | 27.736.117 |
| *- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar* | *12* | *2.494.564* | *1.688.321* |
| *- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar* | *12* | *19.068.459* | *26.047.796* |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 12.274.929 | 30.798.833 |
| **TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER** | | **8.299.237** | **8.070.314** |
| Diğer Borçlar | | 7.946.029 | 7.590.436 |
| *- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar* | | *7.946.029* | *7.590.436* |
| Ertelenmiş Gelirler | | 353.208 | 479.878 |
| **ÖZKAYNAKLAR** | | | |
| **Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar** | | **35.873.747.087** | **27.861.407.313** |
| Ödenmiş Sermaye | 14 | 400.000.000 | 400.000.000 |
| Geri Alınmış Paylar (-) | | (296.174.159) | - |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları | 14 | 4.096.985.356 | 4.096.985.356 |
| Paylara İlişkin Primler | 14 | 4.775.846.020 | 4.775.846.020 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | | (4.001.314.941) | (3.996.620.566) |
| *- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları* | | *-* | *4.694.375* |
| *- Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi* | *14* | *(4.001.314.941)* | *(4.001.314.941)* |
| Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları | | 1.807.815.186 | 1.807.815.186 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 14 | 706.527.520 | 462.270.629 |
| *Yasal yedekler* | *14* | *706.527.520* | *462.270.629* |
| Geçmiş Yıllar Karları | | 19.237.753.797 | 15.884.378.381 |
| Dönem Net Karı | | 9.146.308.308 | 4.430.732.307 |
| **TOPLAM ÖZKAYNAKLAR** | | **35.873.747.087** | **27.861.407.313** |
| **TOPLAM KAYNAKLAR** | | **36.290.802.771** | **28.499.936.601** |

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası, ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot | (Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2024 | (Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Temmuz- 30 Eylül 2024 | (Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | (Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Temmuz- 30 Eylül 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hasılat | 15 | 5.593.378.597 | 813.188.464 | 3.197.778.816 | 1.015.313.497 |
| Satışların Maliyeti (-) | 15 | (863.939.719) | (248.187.347) | (989.141.330) | (229.765.187) |
| **BRÜT KAR** | | **4.729.438.878** | **565.001.117** | **2.208.637.486** | **785.548.310** |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | 16 | (78.519.227) | (26.105.995) | (126.468.608) | (34.073.495) |
| Pazarlama Giderleri (-) | | (19.433.158) | (2.940.509) | (7.635.551) | (11.493) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 17 | 5.202.104.843 | (88.270.627) | 2.333.144.979 | (2.174.171.408) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | | (28.246.593) | (3.415.694) | (216.028.976) | 20.190.457 |
| **ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)** | | **9.805.344.743** | **444.268.292** | **4.191.649.330** | **(1.402.517.629)** |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | | - | - | 43.476.665 | 2.333.702 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler | | (558.497) | (71.532) | (903.378.600) | (48.490.744) |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar | | - | - | 276.544.551 | 14.844.108 |
| **FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)** | | **9.804.786.246** | **444.196.760** | **3.608.291.946** | **(1.433.830.563)** |
| Finansman Gelirleri | 18 | 351.794.670 | 59.047.146 | 78.065.465 | 35.138.021 |
| Finansman Giderleri (-) | | (967.241) | (247.726) | (7.158.781) | (39.944) |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları) | | (1.009.305.367) | (427.116.301) | (498.790.292) | (412.188.432) |
| **SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)** | | **9.146.308.308** | **75.879.879** | **3.180.408.338** | **(1.810.920.918)** |
| Dönem Vergi Gideri | | - | - | (475.680.917) | (182.214.696) |
| Ertelenmiş Vergi Gideri | | - | - | (2.589.048.968) | (1.093.439.400) |
| **DÖNEM NET KARI** | | **9.146.308.308** | **75.879.879** | **115.678.453** | **(3.086.575.014)** |
| **Dönem Net Karının Dağılımı** | | | | | |
| Ana Ortaklık Payları | | 9.146.308.308 | 75.879.879 | 115.678.453 | (3.086.575.014) |
| **Dönem Net Karı/(Zararı)** | | **9.146.308.308** | **75.879.879** | **115.678.453** | **(3.086.575.014)** |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Tam 1 TL Pay Başına Kazanç | 19 | 22,87 | 0,19 | 0,35 | (9,21) |
| **DİĞER KAPSAMLI GELİR** | | | | | |
| **Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar** | | | | | |
| Tanımlanış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kazançları) / Kayıpları | | (4.694.375) | - | 30.017.692 | - |
| Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları/(azalışları) | | - | - | 1.807.815.186 | - |
| **DİĞER KAPSAMLI GİDER** | | **(4.694.375)** | **-** | **1.837.832.878** | **-** |
| **TOPLAM KAPSAMLI GİDER** | | **9.141.613.933** | **75.879.879** | **1.953.511.331** | **(3.086.575.014)** |

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Ödenmiş Sermaye | Sermaye düzeltme farkları | Geri Alınmış Paylar | Hisse Senetleri İhraç Primleri | Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları | Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren İşlemlerin Etkisi | Maddi duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Karları | Dönem Net Karı | Kontrol Gücü Olmayan Paylar | Toplam Özkaynaklar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1 Ocak 2023** | **335.000.000** | **4.068.107.174** | **-** | **-** | **(24.041.504)** | **-** | **-** | **300.868.995** | **3.188.096.695** | **13.726.430.598** | **623.446.859** | **22.217.908.817** |
| Transferler | - | - | - | - | - | - | - | 159.584.783 | 13.566.845.815 | (13.726.430.598) | - | - |
| Kar Payları | - | - | - | - | - | - | - | - | (709.162.494) | | | (709.162.494) |
| Ortaklara dağıtım | - | - | - | - | - | (4.001.314.941) | - | - | - | - | - | (4.001.314.941) |
| Bağlı ortaklık çıkışı | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (623.446.859) | (623.446.859) |
| Diğer kapsamlı gelir | - | - | - | - | 30.017.692 | - | 1.807.815.186 | - | - | - | - | 1.837.832.878 |
| Dönem net karı | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 115.678.453 | - | 115.678.453 |
| **30 Eylül 2023** | **335.000.000** | **4.068.107.174** | **-** | **-** | **5.976.188** | **(4.001.314.941)** | **1.807.815.186** | **460.453.778** | **16.045.780.016** | **115.678.453** | **-** | **18.837.495.854** |
| **1 Ocak 2024** | **400.000.000** | **4.096.985.356** | **-** | **4.775.846.020** | **4.694.375** | **(4.001.314.941)** | **1.807.815.186** | **462.270.629** | **15.884.378.381** | **4.430.732.307** | **-** | **27.861.407.313** |
| Transferler | - | - | - | - | - | - | - | 244.256.891 | 4.186.475.416 | (4.430.732.307) | - | - |
| Kar Payları | - | - | - | - | - | - | - | - | (833.100.000) | - | - | (833.100.000) |
| Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (artış)/azalış | - | - | (296.174.159) | - | - | - | - | - | - | - | - | (296.174.159) |
| Diğer kapsamlı gelir | - | - | - | - | (4.694.375) | - | - | - | - | - | - | (4.694.375) |
| Dönem net karı | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 9.146.308.308 | - | 9.146.308.308 |
| **30 Eylül 2024** | **400.000.000** | **4.096.985.356** | **(296.174.159)** | **4.775.846.020** | **-** | **(4.001.314.941)** | **1.807.815.186** | **706.527.520** | **19.237.753.797** | **9.146.308.308** | **-** | **35.873.747.087** |

4 Nisan 2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kar dağıtımında 1 Ocak 2023- 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait Yasal Kayıtların esas alınarak 840.000.000 TL kar payı dağıtılmasına, kar payının üç taksitte nakit olarak ödenmesine, 280.000.000 TL tutarındaki ilk taksitin 17 Nisan 2024 tarihinde nakden dağıtılmasına, kalan kar payı taksitlerinin eşit tutarlarda belirlenmesine ve kar payı dağıtım tarihlerinin kesinleştirilmesi konusunda Yönetim Kurulunun yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

2023 yılı temettü ödemesinin 280.000.000 TL tutarındaki ilk taksiti 17 Nisan 2024, ikinci taksiti 13 Mayıs 2024 tarihli yönetim kurulu kararı ile 29 Mayıs 2024, üçüncü taksit ise 1 Temmuz 2024 tarihli yönetim kurulu kararıyla 22 Temmuz 2024 tarihinde ödenmiştir.

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot | (Bağımsız Denetimden Geçmemiş) 1 Ocak - 30 Eylül 2024 | (Bağımsız) Denetimden Geçmiş) 1 Ocak - 30 Eylül 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI** | | **3.579.532.870** | **929.160.593** |
| **Dönem Net Karı** | | **9.146.308.308** | **115.678.453** |
| **Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler** | | **(8.600.492.325)** | **(1.169.724.610)** |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler | 16 | 4.677.554 | 9.260.684 |
| Karşılıklarla ilgili düzeltmeler | 12 | 1.899.333 | 45.686.780 |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeleri | | (265.031.996) | (78.065.465) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler | 8 | (5.097.740.366) | (2.257.822.654) |
| Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler | | (3.238.040.710) | (863.476.981) |
| Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler | | - | 1.955.983.439 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler | | - | 26.377.683 |
| Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler | | (6.256.140) | (7.668.096) |
| **İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler** | | **3.033.716.887** | **1.983.206.750** |
| Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler | 7 | 207.736.688 | 532.230.867 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler | | 12.380.384 | 34.752.081 |
| Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler | | 518.262.475 | 2.692.721.427 |
| Finansal yatırımlardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeleri | 5 | 2.763.109.188 | - |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış) | | (8.033.289) | (192.140.451) |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler | 7 | (311.628.975) | (804.768.329) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler | | (53.791) | (2.646.916) |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 114.202.836 | (132.752.629) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış) | | (239.743.674) | 83.338.589 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış) | | (23.218.279) | (31.294.213) |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış) | | 703.324 | (4.216.998) |
| Vergi ödemeleri | | - | (192.016.678) |
| **B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI** | | **(4.262.450.720)** | **(201.044.320)** |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | | (3.535.037) | (312.036.787) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri | 10 | 314.863.663 | - |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 8 | (4.573.779.346) | (59.967.963) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri | | - | 33.097.941 |
| Bağlı ortaklıkların kontrolünün kaybı sonucunu doğuracak satışlara nakit girişleri | | - | 137.862.489 |
| **C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI** | | **(864.242.163)** | **(739.252.336)** |
| Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | | - | (100.996.526) |
| Alınan faiz | 18 | 265.999.237 | 78.065.465 |
| Ödenen faiz | | (967.241) | (7.158.781) |
| Ödenen temettüler | | (833.100.000) | (709.162.494) |
| İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları | 14 | (296.174.159) | - |
| **Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi** | | **313.036.826** | **52.324.170** |
| **Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış** | **4** | **(1.860.196.839)** | **(63.460.233)** |
| **DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ** | **4** | **2.312.624.692** | **94.236.756** |
| **DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ** | **4** | **765.464.679** | **83.100.693** |

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

Şirketin halka açıklık oranı %25'tir.

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 21'dir (31 Aralık 2023:15) ve nihai ana ortağı Süleyman Çetinsaya'dır (Not 14).

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

İş ortaklıklarının esas faaliyet alanları ve iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

| Şirket | Faaliyette bulunduğu ülke | Faaliyet alanı | 30 Eylül 2024 İştirak oranı % | 31 Aralık 2023 İştirak oranı % |
|---|---|---|---|---|
| Artaş İnvest Adi Ortaklığı | Türkiye | İnşaat | 72 | 72 |
| Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı | Türkiye | İnşaat | 60 | 60 |

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, Artaş İnvest Adi Ortaklığı ve Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir.

**<u>İş ortaklıkları</u>**

### Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı

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

### Artaş İnvest Adi Ortaklığı

Artaş İnvest Adi Ortaklığı, 18 Temmuz 2011 tarihinde kurulmuştur. Konut ofis ve residence projeleri yapan Adi Ortaklığın tek projesi Maslak Ayazağa'da bulunan Vadistanbul Projesi'dir.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

**TMS'ye uygunluk beyanı**

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

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

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

Şirket, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/ TFRS'ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2024 tarihinde onaylanmıştır.

**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.

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

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

**Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Eylül 2024 tarihli finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tablolar karşılaştırma amacıyla raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Tarih | Endeks | Düzeltme Katsayısı | Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı |
|---|---|---|---|
| 30 Eylül 2024 | 2.526,16 | 1,000 | %343 |
| 31 Aralık 2023 | 1.859,38 | 1,359 | %268 |
| 30 Eylül 2023 | 1.691,04 | 1,494 | %254 |

**İş ortaklıkları**

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in iş ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

| Şirket | Faaliyet bulunduğu ülke | Faaliyet alanı | 30 Eylül 2024 İştirak oranı % | 31 Aralık 2023 İştirak oranı % |
|---|---|---|---|---|
| Artaş İnvest Adi Ortaklığı | Türkiye | İnşaat | 72 | 72 |
| Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı | Türkiye | İnşaat | 60 | 60 |

**Netleştirme/Mahsup**

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

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

### 2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

**Takas işlemleri**

Bir veya birden fazla parasal olmayan varlık veya varlıklar, parasal ve parasal olmayan varlıkların birleşimi karşılığında elde edilebilir. Bu kapsamdaki bir parasal olmayan varlık kaleminin maliyeti takas işleminin ticari içerikten yoksun olması ve elde edilen varlığın veya elden çıkarılan varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi durumları söz konusu olmadığı sürece takas ile finansallara giren varlığın gerçeğe uygun değeri ile kaydedilir. Şirket, elden çıkarılan varlığı hemen finansal durum tablosu dışında bırakmıyorsa dahi, elde edilen kalem bu şekilde ölçülür.

Takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri tespit edilen parasal olmayan varlıkların muhasebeleştirilmesinden kaynaklanan değer kazancı ile takasa konu edilen arsanın elden çıkarılmasından meydana gelen maliyetler gelir/(gider) tablosunda muhasebeleştirilmiştir (Not 15).

**Vergilendirme**

*Kurumlar vergisi*

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

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

Şirket'in iş ortaklıkları olan Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı ve Artaş İnvest Adi Ortaklığı tüzel kişilikleri olmaması sebebiyle kurumlar vergisi mükellefiyetleri yoktur.

### 2.3 Muhasebe Politikalarında Tahminler

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

**a.** ***30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:***

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklere ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

- **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 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

- **TSRS 2, "İklimle İlgili Açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

  Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

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

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

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

***b. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:***

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

  Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir. Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 1 Ocak 2025 tarihine ertelenmiştir.

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

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler**; 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

  - Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
  - Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
  - Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetişim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
  - Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

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

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

***b. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı):***

- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

  - Kar veya zarar tablosunun yapısı
  - İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
  - Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gerekliliklerı, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

  - Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve
  - TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

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

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan özet bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırılmalı bilgiler, 30 Eylül 2024 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in, detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

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

### 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

***Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü***

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerleme 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 değerleme 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, 30 Haziran 2024 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerleme çalışmalarını SPK lisanslı Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket Yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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

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

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

| 30 Eylül 2024 | Ekspertiz raporu tarihi | Değerleme yöntemi | İskonto oranı | Yıllık kira artış oranı | Kapitalizasyon Oranı | Emsal m² TL değeri |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Forum Trabzon Avm | 5 Temmuz 2024 | Gelir indirgeme | %28 | %40 | %8 | - |
| Avrupa Konutları Şişli | 5 Temmuz 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %40 | - | 216.595 |
| ArenaPark Avm | 5 Temmuz 2024 | Gelir indirgeme | %28 | %40 | %8 | - |
| ArmoniPark Outlet Avm | 5 Temmuz 2024 | Gelir indirgeme | %28 | %40 | %8 | - |
| Avrupa Residence & Office Ataköy | 5 Temmuz 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %40 | - | 155.760 |
| Avrupa Konutları Atakent 3 | 5 Temmuz 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %40 | - | 92.170 |
| Avrupa Konutları TEM | 5 Temmuz 2024 | Maliyet yaklaşımı | - | %40 | - | - |
| Avrupa Konutları Ispartakule 1 | 5 Temmuz 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %40 | - | 92.170 |
| Eclipse Maslak | 5 Temmuz 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %40 | - | 109.995 |
| Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler | 5 Temmuz 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %40 | - | 68.960 |
| Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul Ticari Üniteler | 5 Temmuz 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %40 | - | 91.190 |
| Mövenpick Living Çamlıvadi | 5 Temmuz 2024 | Gelir indirgeme | %28 | %40 | %10 | - |
| Avrupa Konutları Başakşehir | 5 Temmuz 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %40 | - | 62.300 |
| Demir Life | 5 Temmuz 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %40 | - | 118.610 |
| Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap | 5 Temmuz 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %40 | - | 161.975 |
| Avrupa Residence Yamanevler | 5 Temmuz 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %40 | - | 157.240 |
| Swissotel Resort Bodrum Beach | 5 Temmuz 2024 | Gelir indirgeme | %28 | %40 | %10 | - |
| Avrupa Konutları Esentepe | 5 Temmuz 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %40 | - | 148.670 |
| Tema İstanbul | 5 Temmuz 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %40 | - | 155.000 |
| Tema Çarşı | 5 Temmuz 2024 | Maliyet yaklaşımı | - | %40 | %8 | - |
| Kemerburgaz Arium | 5 Temmuz 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %40 | - | 76.770 |
| Artaş Sanayi ve Ticaret Merkezi | 5 Temmuz 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %40 | - | 131.635 |

| 31 Aralık 2023 | Ekspertiz raporu tarihi | Değerleme yöntemi | İskonto oranı | Yıllık kira artış oranı | Kapitalizasyon Oranı | Emsal m² TL değeri |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Forum Trabzon Avm | 5 Ocak 2024 | Gelir indirgeme | %25 | %55 | %8 | - |
| Avrupa Konutları Şişli | 5 Ocak 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %55 | %8 | 412.808 |
| ArenaPark Avm | 5 Ocak 2024 | Gelir indirgeme | %25 | %59 | %8 | - |
| ArmoniPark Outlet Avm | 5 Ocak 2024 | Gelir indirgeme | %25 | %55 | %8 | - |
| Avrupa Residence & Office Ataköy | 5 Ocak 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %55 | %8 | 139.046 |
| Avrupa Konutları Atakent 3 | 5 Ocak 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %55 | %8 | 69.121 |
| Avrupa Konutları TEM | 5 Ocak 2024 | Maliyet yaklaşımı | %25 | %55 | %8 | 50.103 |
| Avrupa Konutları Ispartakule 1 | 5 Ocak 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %55 | %8 | 80.810 |
| Eclipse Maslak | 5 Ocak 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %55 | %8 | 133.836 |
| Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler | 5 Ocak 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %55 | %8 | 75.457 |
| Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul Ticari Üniteler | 5 Ocak 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %65 | %10 | 96.773 |
| Avrupa Konutları Başakşehir | 5 Ocak 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %55 | %8 | 75.199 |
| Demir Life | 5 Ocak 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %55 | %8 | 32.830 |
| Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap Ticari Üniteler | 5 Ocak 2024 | Emsal karşılaştırma | - | %55 | %8 | 202.030 |

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

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

Finansal tablolarda 30 Eylül 2024 satın alma gücüyle belirtilen 30 Haziran 2024 tarihli değerleme raporlarındaki gerçeğe uygun değerler aşağıda belirtilmiştir:

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | Lokasyon | Gayrimenkul Türü | Rapor Numarası | 30 Eylül 2024 Gerçeğe Uygun Değer |
|---|---|---|---|---|
| Forum Trabzon AVM | Ortahisar/Trabzon | AVM | 2024/1306 | 11.480.319.828 |
| ArenaPark AVM | Küçükçekmece/İstanbul | AVM | 2024/1307 | 3.972.364.935 |
| ArmoniPark Outlet Center AVM | Küçükçekmece/İstanbul | AVM | 2024/1308 | 3.689.169.189 |
| Mövenpick Living Çamlıvadi | Kâğıthane/İstanbul | Rezidans | 2024/1331 | 1.921.374.210 |
| Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul | Gaziosmanpaşa/İstanbul | Rezidans & Ticari Ünite | 2024/1310 | 1.334.886.714 |
| Swiss Otel Resort Bodrum Beach | Bodrum/Muğla | Otel | 2024/1311 | 1.078.322.261 |
| Eclipse Maslak | Sarıyer/İstanbul | Ticari Ünite & Ofis | 2024/1323 | 840.960.658 |
| Avrupa Residence & Office | Bakırköy/İstanbul | Ticari Ünite & Ofis | 2024/1312 | 621.935.979 |
| Demir Life | Büyükçekmece/İstanbul | Konut & Ticari Ünite | 2024/1327 | 600.652.730 |
| Avrupa Konutları Şişli | Şişli/İstanbul | Konut & Ticari Ünite | 2024/1330 | 516.453.528 |
| Avrupa Residence Yamanevler | Ümraniye/İstanbul | Ticari Ünite & Ofis | 2024/1314 | 469.729.158 |
| Tema Çarşı | Küçükçekmece/İstanbul | Ticari Ünite | 2024/1317 | 436.916.574 |
| Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi | Avcılar/İstanbul | Ticari Ünite | 2024/1319 | 397.830.115 |
| Avrupa Konutları Esentepe | Kartal/İstanbul | Ticari Ünite & Ofis | 2024/1325-26 | 379.509.529 |
| Avrupa Konutları Yamanevler 2. Etap | Ümraniye/İstanbul | Ticari Ünite | 2024/1313 | 194.588.153 |
| Tema İstanbul | Küçükçekmece/İstanbul | Ticari Ünite | 2024/1316 | 165.691.296 |
| Avrupa Konutları Atakent 3 | Küçükçekmece/İstanbul | Ticari Ünite | 2024/1315 | 112.325.236 |
| Avrupa Konutları TEM | Gaziosmanpaşa/İstanbul | Ticari Ünite | 2024/1320 | 88.030.309 |
| Demir Life (154 Pafta 3 Parsel) | Büyükçekmece/İstanbul | Ticari Ünite | 2024/1328 | 50.920.773 |
| Kemerburgaz Arium | Eyüpsultan/İstanbul | Ticari Ünite | 2024/1324 | 54.351.799 |
| Avrupa Konutları Ispartakule 1 | Avcılar/İstanbul | Ticari Ünite | 2024/1318 | 46.373.304 |
| Avrupa Konutları TEM 2 | Gaziosmanpaşa/İstanbul | Ticari Ünite | 2024/1321 | 33.422.544 |
| Avrupa Konutları Başakşehir | Başakşehir/İstanbul | Ticari Ünite | 2024/1322 | 27.143.223 |

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

### 2.7 Portföy sınırlamalarına uyum

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde SPK'nın 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir

## NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

### 30 Eylül 2024

| | Toplam bölüm geliri | Brüt kar | Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*) | Faaliyet karı / (zararı) | Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider) | İştiraklerden elde edilen gelir / (gider) | Finansman gelirleri (giderleri), net | Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Arsa satış geliri | 3.466.230.475 | 3.197.374.157 | - | 3.197.374.157 | 3.197.374.157 | - | - | 3.197.374.157 |
| Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri | 1.278.445.771 | 959.893.034 | 5.097.740.366 | 6.057.633.400 | 6.057.633.400 | - | - | 6.057.633.400 |
| Konut ve ofis projeleri | 848.702.351 | 572.171.687 | - | 557.582.637 | 557.582.637 | - | - | 557.582.637 |
| Dağıtılamayan | - | - | - | (7.245.451) | (7.803.948) | - | (658.477.938) | (666.281.886) |
| **Toplam** | **5.593.378.597** | **4.729.438.878** | **5.097.740.366** | **9.805.344.743** | **9.804.786.246** | **-** | **(658.477.938)** | **9.146.308.308** |

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

### 30 Eylül 2023

| | Toplam bölüm geliri | Brüt kar | Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*) | Faaliyet karı / (zararı) | Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider) | İştiraklerden elde edilen gelir / (gider) | Finansman gelirleri (giderleri), net | Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Konut ve ofis projeleri | 1.896.653.135 | 1.385.307.696 | - | 1.358.566.848 | 1.358.566.848 | - | - | 1.358.566.848 |
| Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri | 1.216.121.377 | 809.001.122 | 2.257.822.654 | 3.066.823.776 | 3.066.823.776 | - | - | 3.066.823.776 |
| Turizm gelirleri | 85.004.304 | 14.328.668 | - | 13.022.798 | 13.022.798 | - | - | 13.022.798 |
| İştirakler | - | - | - | - | - | 276.544.551 | - | 276.544.551 |
| Dağıtılamayan | - | - | - | (248.069.962) | (1.107.971.897) | - | (427.883.608) | (1.534.549.635) |
| **Toplam** | **3.197.778.816** | **2.208.637.486** | **2.257.822.654** | **4.191.649.330** | **3.331.747.395** | **276.544.551** | **(427.883.608)** | **3.180.408.338** |

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

## NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|
| Kasa | 129.934 | 26.874 |
| Banka | 765.334.745 | 2.312.597.818 |
| *-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar* | *728.805.616* | *2.278.984.328* |
| *-Vadesiz mevduatlar* | *36.529.129* | *33.613.490* |
| | **765.464.679** | **2.312.624.692** |

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|
| Nakit ve nakit benzerleri | 765.464.679 | 2.312.642.692 |
| Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku | - | - |
| **Nakit akış tablosundaki hazır değerler** | **765.464.679** | **2.312.624.692** |

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

| | 30 Eylül 2024 | | 31 Aralık 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Orijinal Tutarı** | **TL Karşılığı** | **Orijinal Tutarı** | **TL Karşılığı** |
| ABD Doları | 984.852 | 33.604.135 | 71.033.972 | 30.438.283 |
| AVRO | 5.243 | 200.133 | 26.493 | 862.988 |
| | | **33.804.268** | | **31.301.271** |

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|
| Türk Lirası | %44,6 | %36,0 |

## NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

| **Kısa vadeli finansal yatırımlar** | **30 Eylül 2024** | **31 Aralık 2023** |
|---|---|---|
| Menkul kıymet fon alımı | - | 2.763.109.188 |
| | **-** | **2.763.109.188** |

## NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

| **Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler** | **30 Eylül 2024** | **31 Aralık 2023** |
|---|---|---|
| Verilen sipariş avansları | 44.768.408 | 43.928.681 |
| Gelecek aylara ait giderler | 5.813.165 | 102.223 |
| Diğer | 7.348 | - |
| | **50.588.921** | **44.030.904** |

| **Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler** | **30 Eylül 2024** | **31 Aralık 2023** |
|---|---|---|
| Alınan avanslar (*) | 190.607.143 | 71.674.127 |
| Ertelenmiş gelirler | - | 4.603.510 |
| | **190.607.143** | **76.277.637** |

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konutların, uzun vadeli satış taahhütleri ağırlıklı olarak Avrupa Konutları Çamlıvadi projesinden oluşmaktadır.

## NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

| **Kısa vadeli ticari alacaklar** | **30 Eylül 2024** | **31 Aralık 2023** |
|---|---|---|
| Ticari alacaklar | 211.614.263 | 196.055.903 |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 20) | 95.474.230 | 323.437.199 |
| Alacak senetleri | - | 19.132.402 |
| Eksi: beklenen kredi zarar karşılığı | (55.516.542) | (77.500.577) |
| | **251.571.951** | **461.124.927** |

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| **1 Ocak Dönem Başı** | **77.500.577** | **45.835.866** |
| Konusu kalmayan karşılıklar | 1.816.288 | 57.032.305 |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar | - | 5.562.809 |
| Parasal kayıp/kazanç | (23.800.323) | (37.946.961) |
| **30 Eylül Dönem Sonu** | **55.516.542** | **70.484.019** |

| **Kısa vadeli ticari borçlar** | **30 Eylül 2024** | **31 Aralık 2023** |
|---|---|---|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20) | 155.938.995 | 373.711.372 |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 26.621.816 | 120.478.414 |
| | **182.560.811** | **494.189.786** |

## NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2024 | İlaveler | Çıkışlar | Transferler (*) | Yeniden Değerleme Fonu | Gerçeğe uygun değer değişimi | 30 Eylül 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Forum Trabzon AVM (**) | 7.567.553.007 | 580.454.614 | - | - | - | 3.332.312.207 | **11.480.319.828** |
| ArenaPark AVM | 3.276.465.140 | 923.008 | - | - | - | 694.976.787 | **3.972.364.935** |
| ArmoniPark AVM | 2.804.206.357 | 841.077 | - | - | - | 884.121.755 | **3.689.169.189** |
| Mövenpick Living Çamlıvadi | 1.902.077.955 | 27.767.050 | - | - | - | (8.470.795) | **1.921.374.210** |
| Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul | 1.317.053.121 | 90.903.056 | - | - | - | (73.069.463) | **1.334.886.714** |
| Swiss Otel Resort Bodrum Beach | - | 935.651.744 | - | - | - | 142.670.517 | **1.078.322.261** |
| Eclipse Maslak | 67.931.356 | 909.118.714 | - | - | - | (136.089.412) | **840.960.658** |
| Avrupa Residence & Office Ataköy | 677.893.790 | - | - | - | - | (55.957.811) | **621.935.979** |
| Demir Life (***) | 119.977.988 | 1.041.388 | - | - | - | 479.633.354 | **600.652.730** |
| Avrupa Konutları Şişli (*) | 2.724.047.356 | 54.098.119 | - | (2.356.066.345) | - | 94.374.398 | **516.453.528** |
| Avrupa Residence Yamanevler | - | 538.977.523 | - | - | - | (69.248.365) | **469.729.158** |
| Tema Çarşı | - | 449.364.393 | - | - | - | (12.447.819) | **436.916.574** |
| Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi | - | 368.681.318 | - | - | - | 29.148.797 | **397.830.115** |
| Avrupa Konutları Esentepe | - | 381.982.653 | - | - | - | (2.473.124) | **379.509.529** |
| Avrupa Konutları Yamanevler 2. Etap | 242.718.733 | - | - | - | - | (48.130.580) | **194.588.153** |
| Tema İstanbul | - | 172.070.198 | - | - | - | (6.378.902) | **165.691.296** |
| Avrupa Konutları Atakent 3 | 139.055.485 | - | - | - | - | (26.730.249) | **112.325.236** |
| Avrupa Konutları TEM | 96.048.144 | - | - | - | - | (8.017.835) | **88.030.309** |
| Demir Life (154 Pafta 3 Parsel) | - | - | - | 138.000.345 | - | (87.079.572) | **50.920.773** |
| Kemerburgaz Arium | - | 61.904.491 | - | - | - | (7.552.692) | **54.351.799** |
| Avrupa Konutları Ispartakule | 55.452.366 | - | - | - | - | (9.079.062) | **46.373.304** |
| Avrupa Konutları TEM 2 | 36.574.242 | - | - | - | - | (3.151.698) | **33.422.544** |
| Avrupa Konutları Başakşehir | 32.763.293 | - | - | - | - | (5.620.070) | **27.143.223** |
| **Toplam** | **21.059.818.333** | **4.573.779.346** | **-** | **(2.218.066.000)** | **-** | **5.097.740.366** | **28.513.272.045** |

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

(**) 23 Şubat 2024 tarihinde genişleme alanının iskânı alınmış olup AVM renovasyon çalışmaları devam etmektedir.

(***) Demir Life projesi 2024 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Toplam 821 adet bağımsız bölümden oluşan projenin 1 adet %50 hisseli olmak üzere toplam 20 adet iş yeri yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmaktadır. 4 Ocak 2024 tarihinde proje için iskân alınmıştır.

## NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

| | 1 Ocak 2023 | İlaveler | Çıkışlar | Transferler (*) | Yeniden Değerleme Fonu | Gerçeğe uygun değer değişimi | 30 Eylül 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Forum Trabzon AVM | 6.196.581.936 | 52.023.275 | - | - | - | 1.493.257.791 | **7.741.863.002** |
| ArenaPark AVM | 3.402.747.306 | - | - | - | - | 190.024.483 | **3.592.771.789** |
| ArmoniPark Outlet Center | 2.563.253.727 | - | - | - | - | 495.756.166 | **3.059.009.893** |
| Avrupa Konutları Şişli | 3.447.520.297 | 7.944.688 | - | - | - | (643.094.021) | **2.812.370.964** |
| Mövenpick Living Çamlıvadi | - | - | (4.404.845) | 575.151.583 | 1.215.847.913 | 265.990.978 | **2.052.585.629** |
| Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul | 47.347.438 | - | - | 466.200.267 | 591.967.273 | 328.456.598 | **1.433.971.576** |
| Avrupa Residence & Office Ataköy | 619.770.126 | - | - | - | - | 54.445.992 | **674.216.118** |
| Avrupa Konutları Atakent 3 | 173.047.610 | - | - | - | - | (21.800.134) | **151.247.476** |
| Demir Life | - | - | - | 4.740.032 | - | 119.373.610 | **124.113.642** |
| Avrupa Konutları TEM | 125.364.374 | - | - | - | - | (19.754.810) | **105.609.564** |
| Eclipse Maslak | 56.380.389 | - | - | - | - | 15.415.292 | **71.795.681** |
| Avrupa Konutları Ispartakule | 68.267.618 | - | - | - | - | (7.586.375) | **60.681.243** |
| Avrupa Konutları TEM 2 | 49.138.357 | - | - | - | - | (9.670.153) | **39.468.204** |
| Avrupa Konutları Başakşehir | 37.307.094 | - | - | - | - | (2.992.763) | **34.314.331** |
| Avrupa Konutları Atakent 4 | 55.070.779 | - | (55.070.779) | - | - | - | **-** |
| **Toplam** | **16.841.797.051** | **59.967.963** | **(59.475.624)** | **1.046.091.882** | **1.807.815.186** | **2.257.822.654** | **21.954.019.112** |

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

## NOT 9 - STOKLAR

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|
| **Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)** | | |
| - Demir Life Projesi (1) | 3.027.014.412 | - |
| - Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi (2) | 746.193.312 | 924.803.353 |
| - Feza Park Villa Projesi | 49.602.136 | - |
| - Demir Life Projesi Arsası | - | 201.652.089 |
| | **3.822.809.860** | **1.126.455.442** |
| **Diğer stoklar** | | |
| - Diğer stoklar | 100.231 | 1.203.938 |
| | **3.822.910.091** | **1.127.659.380** |

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|
| **Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)** | | |
| - Avrupa Konutları Şişli Projesi (3) | 2.356.066.346 | - |
| - Feza Park Villa Projesi (4) | - | 49.602.136 |
| - Demir Life (154 ada 3 Parsel) | - | 138.000.345 |
| | **2.356.066.346** | **187.602.481** |

(1) Demir Life projesi 2024 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Toplam 821 adet bağımsız bölümden oluşan projenin 287 adet daire ve 1 adet %50 hisseli olmak üzere toplam 20 adet iş yeri Avrupakent'e aittir. 4 Ocak 2024 tarihinde proje için iskân alınmıştır. Takasa konu edilen arsanın çıkışı yapılmış olup 287 adet konutun değeri takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiştir. Projede yer alan 1 adet %50 hisseli olmak üzere toplam 20 iş yeri, kiralama amacı sebebiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmaktadır. 30 Eylül 2024 tarihi itibariyle 22 konut satılmış, 265 adet bağımsız bölüm kalmıştır. 1 Ocak – 30 Eylül 2024 tarihleri arasında konut satışlarından 157.527.458 TL kesin satış geliri elde edilmiştir.

(2) Avrupa Konutları Çamlıvadi projesi, 919 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2020 yılında yapılan ön satışlara ait dairelerin teslimleri 2022 yılı itibarıyla başlamıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 778 adet konut satılmış, 141 adet bağımsız bölüm kalmıştır. 1 Ocak - 30 Eylül 2024 tarihleri arasında 691.174.893 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. Projenin %60'ı Avrupakent'e aittir.

(3) Avrupa Konutları Şişli projesindeki konutların 2024 yılı içinde alınan yönetim kurulu kararıyla satılmasına karar verilmiştir. 25.09.2024 tarihinde onaylanan tadilat projesi kapsamında 16.662 m2 konut ve 2.756 m2 ticari ünitelerden oluşmaktadır. Ticari üniteler yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmıştır. Konutlar ise stoklara gerçeğe uygun değerinden transfer edilmiştir.

(4) Feza Park Villa Projesi 29.847 metrekarelik arsa üzerinde 22 adet villa projesi olup 2024 yılında bitmesi planlanmaktadır. Projenin %40'ı Avrupakent'e aittir.

## NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2024 | Girişler | Çıkışlar | Transferler (*) | 30 Eylül 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Binalar | 86.855.510 | - | - | - | 86.855.510 |
| Tesis, makine ve cihazlar | - | - | (240.467.192) | 240.467.192 | - |
| Motorlu taşıtlar | 748.802 | - | - | - | 748.802 |
| Demirbaşlar | 18.097.704 | 2.353.034 | (1.098.195) | - | 19.352.543 |
| Yapılmakta olan yatırımlar | 240.467.192 | - | - | (240.467.192) | - |
| **Maliyet Değeri** | **346.169.208** | **2.353.034** | **(241.565.387)** | **-** | **106.956.855** |
| Binalar | (10.498.101) | (3.207.753) | - | - | (13.705.854) |
| Taşıtlar | (610.759) | (138.043) | - | - | (748.802) |
| Demirbaşlar | (6.926.212) | (1.190.279) | - | - | (8.116.491) |
| **Birikmiş Amortismanlar (-)** | **(18.035.072)** | **(4.536.075)** | **-** | **-** | **(22.571.147)** |
| **Net Defter Değeri** | **328.134.136** | | | | **84.385.708** |

(*) Kayseri İli, Pınarbaşı İlçesinde yer alan ArenaPark Pınarbaşı Güneş Enerji Santrali Projesi'nin yapılmakta olan yatırımları 2024 yılı içerisinde aktifleştirilmiştir.

| | 1 Ocak 2023 | Girişler | Çıkışlar | Transferler | 30 Eylül 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Binalar | 1.037.267.429 | 9.235.387 | - | (959.647.306) | 86.855.510 |
| Tesis, makine ve cihazlar | 2.124.821 | - | - | (2.124.821) | - |
| Motorlu taşıtlar | 3.221.528 | 456.900 | (2.929.627) | - | 748.801 |
| Demirbaşlar | 161.434.636 | 46.213.646 | - | (190.875.945) | 16.772.337 |
| Yapılmakta olan yatırımlar | 19.848.452 | 238.092.806 | (19.848.452) | (77.166.367) | 160.926.439 |
| **Maliyet Değeri** | **1.223.896.866** | **293.998.739** | **(22.778.079)** | **(1.229.814.439)** | **265.303.087** |
| Binalar | (120.700.801) | (10.609.985) | - | 120.812.809 | (10.497.977) |
| Tesis, makine ve cihazlar | (1.947.782) | - | - | 1.947.782 | - |
| Taşıtlar | (1.887.903) | (87.040) | 660.844 | 699.265 | (614.834) |
| Demirbaşlar | (61.129.817) | (7.824.342) | - | 60.262.701 | (8.691.458) |
| **Birikmiş Amortismanlar (-)** | **(185.666.303)** | **(18.521.367)** | **660.844** | **183.722.557** | **(19.804.269)** |
| **Net Defter Değeri** | **1.038.230.563** | | | | **245.498.818** |

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde sınıflanmıştır.

## NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

**Diğer dönen varlıklar**

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|
| Devreden katma değer vergisi | 418.144.100 | 192.120.215 |
| Peşin ödenen vergi ve fonlar | 13.724.960 | - |
| Gelir tahakkukları | 905.546 | - |
| Diğer | 243.426 | 50.435 |
| | **433.018.032** | **192.170.650** |

**Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 5.742.590 | 27.024.562 |
| Gider tahakkukları | 939.767 | 3.362.992 |
| Ödenecek SSK primleri | 663.749 | 383.967 |
| Diğer | 4.928.823 | 27.312 |
| | **12.274.929** | **30.798.833** |

## NOT 12 - KARŞILIKLAR

**Kısa vadeli karşılıklar**

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|
| Dava karşılıkları (*) | 19.068.459 | 26.047.796 |
| İzin karşılıkları | 2.494.564 | 1.688.321 |
| | **21.563.023** | **27.736.117** |

(*) 30 Eylül 2024 itibarıyla 19.068.459 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 26.047.796 TL.) 30 Eylül 2024 tarihi itibariyle Şirket aleyhine açılmış İlgili davaların 10.791.181 TL tutarı Artaş İnvest Adi Ortaklığı aleyhine açılmış davalardır. Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

**Dava karşılığının hareket tablosu:**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **1 Ocak Dönem Başı** | **26.047.796** | **44.123.699** |
| Dönem içinde ayrılan karşılık | 207.563 | 163.035 |
| Dönem içinde ödenen | (930.759) | (6.068.255) |
| Parasal Kayıp/Kazanç | (6.256.141) | (14.528.935) |
| **30 Eylül Dönem Sonu** | **19.068.459** | **23.689.544** |

## NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|
| Alınan teminatlar | 222.275.598 | 276.481.196 |

Alınan teminatlar genellikle Şirket'in sahip olduğu alışveriş merkezlerindeki kiracılardan alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

| **Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")** | **30 Eylül 2024** | **31 Aralık 2023** |
|---|---|---|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | 108.708.573 | 149.550.061 |
| 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 | - | - |
| | **108.708.573** | **149.550.061** |

## NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

### Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

| | Hissedarlar (%) | 30 Eylül 2024 | Hissedarlar (%) | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. | 50,70 | 202.811.472 | 46,57 | 186.276.472 |
| Süleyman Çetinsaya | 27,94 | 111.770.357 | 27,94 | 111.770.357 |
| Diğer | 21,36 | 85.418.171 | 25,49 | 101.963.171 |
| **Nominal sermaye** | **100** | **400.000.000** | **100** | **400.000.000** |
| Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı | | 4.096.985.356 | | 4.096.985.356 |
| **Toplam Sermaye** | | **4.496.985.356** | | **4.496.985.356** |

### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 706.527.520 TL'dir (31 Aralık 2023: 462.270.629 TL).

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

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|
| Vadistanbul AVM Hizmetleri A.Ş. | (3.801.249.194) | (3.801.249.194) |
| Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş. | (200.065.747) | (200.065.747) |
| **Toplam** | **(4.001.314.941)** | **(4.001.314.941)** |

### Paylara İlişkin Primler

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|
| Hisse Senedi İhraç Primleri | 4.775.846.020 | 4.775.846.020 |
| **Toplam** | **4.775.846.020** | **4.775.846.020** |

### 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.

## NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

### Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlık değerleme fonu hareket tablosunu aşağıda bulabilirsiniz:

| | **30 Eylül 2024** | **31 Aralık 2023** |
|---|---|---|
| Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları | 1.807.815.186 | 1.807.815.186 |
| **30 Eylül 2024** | **1.807.815.186** | **1.807.815.186** |

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

### Geri Alınan Paylar

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Mart 2024 tarihinde aldığı karara istinaden pay alım programı başlatılmıştır. Mevcut program kapsamında 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket sermayesinin %0,5497'sine denk gelen 2.198.872 adet payını 98.853.009,70 TL bedel ile geri alınmıştır.

Ayrıca 4.271.519 adet pay 197.321.149,54 TL maliyet ile likidite sağlayıcı işlemleri kapsamında geri alınmıştır. Likidite sağlayıcılık kapsamında 04.09.2024 tarihinde yapılan işlem sonrası herhangi bir işlem yapılmamış olup likidite sağlayıcılık sözleşmesi ve işlemleri sona ermiştir.

## NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

| | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2024 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2023 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Takasa konu edilen varlıkların değer kazancı (*) | 3.466.230.475 | - | - | - |
| Kira gelirleri | 1.159.330.315 | 440.402.889 | 988.638.881 | 395.422.596 |
| Konut ve ofis satış gelirleri | 848.702.351 | 331.756.386 | 1.896.653.135 | 522.663.361 |
| Ortak alan gelirleri | 101.863.099 | 35.921.745 | 223.712.238 | 75.299.756 |
| Otel gelirleri | - | - | 85.004.304 | 21.900.864 |
| Diğer | 17.252.357 | 5.107.444 | 3.770.258 | 26.920 |
| **Satış gelirleri** | **5.593.378.597** | **813.188.464** | **3.197.778.816** | **1.015.313.497** |
| Ortak alan giderleri | (318.552.737) | (112.446.840) | (401.087.964) | (187.392.571) |
| Takasa konu edilen arsanın elden çıkarma maliyeti(*) | (268.856.318) | - | - | - |
| Satılan konut ve ofis maliyetleri | (276.530.664) | (135.740.507) | (511.345.439) | (7.953.631) |
| Otel hizmet maliyeti | - | - | (70.675.636) | (34.418.985) |
| Diğer | - | - | (6.032.291) | - |
| **Satışların maliyeti** | **(863.939.719)** | **(248.187.347)** | **(989.141.330)** | **(229.765.187)** |
| **Brüt kar** | **4.729.438.878** | **565.001.117** | **2.208.637.486** | **785.548.310** |

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

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in alışveriş merkezleri, Forum Trabzon AVM, ArmoniPark Outlet AVM ve ArenaPark AVM'dir. Forum Trabzon AVM Eylül 2008 tarihinde faaliyete geçmiş ve Mart 2022 tarihinde ise Avrupakent bünyesine katılmıştır. Armonipark Outlet Avm, Nisan 2008 tarihinde "Outlet Center" olarak hizmete açılmış ve Eylül 2014 tarihinde şirket bünyesine katılmıştır. ArenaPark AVM ise Ağustos 2011 tarihinde açılmış ve Kasım 2013 tarihinde şirket bünyesine katılmıştır. İlgili AVM'lerin işletmesi ilişkili şirketlerden Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

Otel gelirleri, oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen geliri ifade etmektedir. Şirket, 2 Ocak 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan ve kendi işlettiği Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul'u, 1 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla ise Mövenpick Living Çamlıvadi'yi, Artaş İnşaat A.Ş. bünyesinde kurduğu Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. şirketine kiralamıştır.

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 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

| | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2024 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2023 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Genel yönetim giderleri** | | | | |
| Çalışan ücret ve giderleri | 23.899.854 | 8.032.945 | 31.101.381 | 5.614.392 |
| Taşınmaz giderleri | 14.166.773 | 7.126.367 | 24.666.833 | 8.238.944 |
| Danışmanlık giderleri | 9.927.816 | 2.694.259 | 23.913.218 | 7.814.396 |
| Vergi resim ve harç giderleri | 7.802.768 | 1.386.037 | 23.272.293 | 5.560.497 |
| SPK ve MKK giderleri | 6.143.764 | 1.240.785 | - | - |
| Amortisman ve itfa payı giderleri | 4.677.554 | 1.960.749 | 9.260.684 | 1.989.563 |
| Dava giderleri | 1.882.685 | 663.033 | 3.806.753 | 2.148.309 |
| Sigorta giderleri | 1.797.892 | 34.729 | 5.692.295 | 1.825.145 |
| Bakım onarım giderleri | 509.825 | 15.716 | 1.651.836 | 268.350 |
| Diğer | 7.710.296 | 2.951.375 | 3.103.315 | 613.899 |
| | **78.519.227** | **26.105.995** | **126.468.608** | **34.073.495** |

## NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

### Diğer faaliyet gelirleri

| | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2024 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2023 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 8) | 5.097.740.366 | (94.515.222) | 2.257.822.654 | (2.206.873.613) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri | - | - | 59.447.908 | 23.458.020 |
| Diğer | 104.364.477 | 6.244.595 | 15.874.417 | 9.244.185 |
| | **5.202.104.843** | **(88.270.627)** | **2.333.144.979** | **(2.174.171.408)** |

## NOT 18 - FİNANSMAN GELİRLERİ

### Finansman gelirleri

| | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2024 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2023 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Finansal gelirler** | | | | |
| Vadeli mevduat faiz gelirleri | 265.999.237 | 59.047.146 | 78.065.465 | 35.138.021 |
| Fon karı | 85.795.433 | - | - | - |
| | **351.794.670** | **59.047.146** | **78.065.465** | **35.138.021** |

## NOT 19 - PAY BAŞINA KAZANÇ

| | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2024 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2023 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı | 400.000.000 | 400.000.000 | 335.000.000 | 335.000.000 |
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı | 9.146.308.308 | 75.879.879 | 115.678.453 | (3.086.575.014) |
| | **22,87** | **0,19** | **0,35** | **(9,21)** |

## NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

**İlişkili taraflara ticari alacaklar**

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|
| Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (1) | 43.262.055 | 144.993.348 |
| Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (1) | 18.285.799 | 61.156.379 |
| Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (1) | 18.285.799 | 61.156.379 |
| Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (1) | 14.443.344 | 48.335.867 |
| Pantur Otelcilik ve Turizm Hizm.A.Ş. (4) | 1.040.762 | 3.340.591 |
| Artaş Enerji Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş. | 137.439 | 1.863.425 |
| Pantur Turizm ve Tic. A.Ş. (4) | 19.032 | - |
| Diğer | - | 2.591.210 |
| | **95.474.230** | **323.437.199** |

**İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar**

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|
| Aksoylar Adi Ortaklığı (2) | 93.478.334 | 313.929.294 |
| Artaş İnşaat San.ve Tic. A.Ş.(3) | 42.174.078 | 50.944.533 |
| Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (5) | 17.608.813 | 5.367.088 |
| İstanbul İplik İnşaat A.Ş. | 1.349.249 | 2.525.553 |
| Artaş Invest Adi Ortaklığı (2) | 1.204.975 | - |
| Diğer | 123.546 | 944.904 |
| | **155.938.995** | **373.711.372** |

(1) Haziran 2020 tarihi itibarıyla Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti., Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti., Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş., Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Avrupakent şirketleri Çamlıvadi Projesi amacıyla bir araya gelmiştir. Bütün ortakların hissesinin olduğu arazinin üzerinde Çamlıvadi Projesi yapılmıştır.

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

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

(4) Yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunan Swissotel Resort Bodrum Beach, Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul ve Mövenpick Living Çamlıvadi'nin işletmesini yapan şirkettir.

(5) Alışveriş merkezlerinin yönetim işlemlerini yapan şirkettir.

## NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflara yapılan satışlar | 1 Ocak- 30 Eylül 2024 | 1 Temmuz- 30 Eylül 2024 | 1 Ocak- 30 Eylül 2023 | 1 Ocak- 30 Temmuz 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. (3) | 76.614.735 | 36.911.913 | 42.805.208 | 8.971.352 |
| Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (4) | 24.727.883 | 24.727.883 | - | - |
| Artaş İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. (1) | 6.812.337 | 101.603 | 805.057.381 | 168.728.385 |
| Aksoylar Adi Ortaklığı (2) | 2.351.338 | 843.198 | 303.315 | 63.570 |
| Diğer | 952.002 | 356.304 | 637.529 | 133.616 |
| | **111.458.295** | **62.940.901** | **848.803.433** | **177.896.923** |

| İlişkili taraflardan yapılan alımlar | 1 Ocak - 30 Eylül 2024 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2024 | 1 Ocak - 30 Eylül 2023 | 1 Ocak 30 Temmuz 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (1) | 2.744.147.452 | 159.634.167 | 12.398.478 | 2.598.541 |
| Esentepe Adi Ortaklığı (4) | 381.982.653 | - | 37.233 | 7.804 |
| Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (4) | 334.469.668 | 126.987.070 | 14.762.862 | 3.094.082 |
| Doruk Ticari Yatırımlar ve İnş. A.Ş.(5) | 60.690.677 | - | 19.758.107 | 4.141.013 |
| Vadistanbul Turizm Otelcilik A.Ş. | - | - | 1.436.422 | 301.053 |
| Diğer | 249.608 | - | 607.090 | 127.237 |
| | **3.521.540.058** | **286.621.237** | **49.000.192** | **10.269.730** |

(1) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Şirket'in %50,7 hissedarı olup Şişli Projesi'nin müteahhit firması ve aynı zamanda dönem içerisinde kiralanabilir gayrimenkul satın aldığı şirkettir.
(2) Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı, Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi'nin inşası için kurulan adi ortaklıktır. Şirket, %60 ortaklığa sahiptir. Daire satışlarına istinaden yapılan harcamaların yansıtmalarını ifade etmektedir.
(3) Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş., Şirket'in sahip olduğu turizm tesislerinin işletme ve yönetim işlerini yapan şirkettir.
(4) Mallsystem Tesis Yönetim A.Ş., Şirket'in sahip olduğu AVM'lerin yönetim işlerini üstlenen, aynı zamandan Şirket'in ArenaPark Pınarbaşı Güneş Enerjisi Santrali'ni devrettiği şirkettir.
(5) Doruk Ticari Yatırımlar ve İnşaat A.Ş., Şirket'in dönem içerisinde kiralanabilir gayrimenkul satın aldığı şirkettir.

### Üst yönetime sağlanan faydalar

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

| | 1 Ocak - 30 Eylül 2024 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2024 | 1 Ocak - 30 Eylül 2023 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar | 3.681.560 | 1.136.000 | 3.007.761 | 630.383 |
| | **3.681.560** | **1.136.000** | **3.007.761** | **630.383** |

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

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

### Kredi riski açıklamaları

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

- Banka teminatları

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

| | Ticari alacaklar | | Diğer | Bankalardaki |
|---|---|---|---|---|
| **30 Eylül 2024** | **İlişkili taraf** | **Diğer taraf** | **Alacaklar** | **Mevduat** |
| **Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski** | **95.474.230** | **156.097.721** | **8.259.949** | **765.334.745** |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | 222.275.598 | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 95.474.230 | 156.097.721 | 8.259.949 | 765.334.745 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri) | - | 55.516.542 | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (55.516.542) | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri) | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - |
| - Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - |

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

| 31 Aralık 2023 | Ticari alacaklar | | Diğer | Bankalardaki |
|---|---|---|---|---|
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | Alacaklar | Mevduat |
| **Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski** | **323.437.199** | **137.687.728** | **20.792.636** | **2.312.597.818** |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | 276.481.196 | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 323.437.199 | 137.687.728 | 20.792.636 | 2.312.597.818 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri) | - | 77.500.577 | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (77.500.577) | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri) | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - |
| - Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - |

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

### Döviz kuru riski

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

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

### Yabancı para pozisyonu

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

Şirket 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

| | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|
| Varlıklar | 33.804.268 | 31.301.271 |
| **Net bilanço pozisyonu** | **33.804.268** | **31.301.271** |

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

Aşağıdaki tablolar 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2024 | Toplam TL karşılığı | Avro | ABD Doları |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Ticari alacaklar | - | - | - |
| 2.a | Parasal finansal varlıklar | 33.804.268 | 5.243 | 984.852 |
| 2.b | Parasal olmayan finansal varlıklar | - | - | - |
| 3. | Diğer | - | - | - |
| 4. | **Dönen varlıklar** | **33.804.268** | **5.243** | **984.852** |
| 5. | Ticari alacaklar | - | - | - |
| 6.a | Parasal finansal varlıklar | - | - | - |
| 6.b | Parasal olmayan finansal varlıklar | - | - | - |
| 7. | Diğer | - | - | - |
| **8.** | **Duran varlıklar** | - | - | - |
| **9.** | **Tüm varlıklar** | **33.804.268** | **5.243** | **984.852** |
| 10. | Ticari borçlar | - | - | - |
| 11. | Finansal yükümlülükler | - | - | - |
| 12.a | Parasal olan diğer yükümlülükler | - | - | - |
| 12.b | Parasal olmayan diğer yükümlülükler | - | - | - |
| **13.** | **Kısa vadeli yükümlülükler** | - | - | - |
| 14. | Ticari borçlar | - | - | - |
| 15. | Finansal yükümlülükler | - | - | - |
| 16.a | Parasal olan diğer yükümlülükler | - | - | - |
| 16.b | Parasal olmayan diğer yükümlülükler | - | - | - |
| **17.** | **Uzun vadeli yükümlülükler** | - | - | - |
| **18.** | **Toplam yükümlülükler** | - | - | - |
| 19. | Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b) | - | - | - |
| 19.a | Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı | - | - | - |
| 19.b | Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı | - | - | - |
| **20.** | **Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)** | **33.804.268** | **5.243** | **984.852** |
| **21.** | **Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)** | **33.804.268** | **5.243** | **984.852** |
| 22. | Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri | - | - | - |
| 23. | Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - |
| 24. | Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - |
| 25. | İhracat | - | - | - |
| 26. | İthalat | - | - | - |

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

| | 31 Aralık 2023 | Toplam TL karşılığı | Avro | ABD Doları |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Ticari alacaklar | - | - | - |
| 2.a | Parasal finansal varlıklar | 31.301.271 | 26.493 | 1.033.972 |
| 2.b | Parasal olmayan finansal varlıklar | - | - | - |
| 3. | Diğer | - | - | - |
| **4.** | **Dönen varlıklar** | **31.301.271** | **26.493** | **1.033.972** |
| 5. | Ticari alacaklar | - | - | - |
| 6.a | Parasal finansal varlıklar | - | - | - |
| 6.b | Parasal olmayan finansal varlıklar | - | - | - |
| 7. | Diğer | - | - | - |
| **8.** | **Duran varlıklar** | **-** | **-** | **-** |
| **9.** | **Tüm varlıklar** | **31.301.271** | **26.493** | **1.033.972** |
| 10. | Ticari borçlar | - | - | - |
| 11. | Finansal yükümlülükler | - | - | - |
| 12.a | Parasal olan diğer yükümlülükler | - | - | - |
| 12.b | Parasal olmayan diğer yükümlülükler | - | - | - |
| **13.** | **Kısa vadeli yükümlülükler** | **-** | **-** | **-** |
| 14. | Ticari borçlar | - | - | - |
| 15. | Finansal yükümlülükler | - | - | - |
| 16.a | Parasal olan diğer yükümlülükler | - | - | - |
| 16.b | Parasal olmayan diğer yükümlülükler | - | - | - |
| **17.** | **Uzun vadeli yükümlülükler** | **-** | **-** | **-** |
| **18.** | **Toplam yükümlülükler** | **-** | **-** | **-** |
| 19. | Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b) | - | - | - |
| 19.a | Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı | - | - | - |
| 19.b | Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı | - | - | - |
| **20.** | **Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)** | **31.301.271** | **26.493** | **1.033.972** |
| **21.** | **Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)** | **31.301.271** | **26.493** | **1.033.972** |
| 22. | Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri | - | - | - |
| 23. | Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - |
| 24. | Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı | - | - | - |
| 25. | İhracat | - | - | - |
| 26. | İthalat | - | - | - |

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

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

| | Kar / Zarar | | Özkaynaklar | |
|---|---|---|---|---|
| **30 Eylül 2024** | **Yabancı paranın değer kazanması** | **Yabancı paranın değer kaybetmesi** | **Yabancı paranın değer kazanması** | **Yabancı paranın değer kaybetmesi** |
| **ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde** | | | | |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü | 3.360.414 | (3.360.414) | 3.360.414 | (3.360.414) |
| ABD Doları riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| **ABD Doları Net Etki** | **3.360.414** | **(3.360.414)** | **3.360.414** | **(3.360.414)** |
| **Avro kurunun %10 değişmesi halinde** | | | | |
| Avro net varlık / yükümlülüğü | 20.013 | (20.013) | 20.013 | (20.013) |
| Avro riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| **Avro Net Etki** | **20.013** | **(20.013)** | **20.013** | **(20.013)** |

| | Kar / Zarar | | Özkaynaklar | |
|---|---|---|---|---|
| **31 Aralık 2023** | **Yabancı paranın değer kazanması** | **Yabancı paranın değer kaybetmesi** | **Yabancı paranın değer kazanması** | **Yabancı paranın değer kaybetmesi** |
| **ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde** | | | | |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü | 3.043.827 | (3.043.827) | 3.043.827 | (3.043.827) |
| ABD Doları riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| **ABD Doları Net Etki** | **3.043.827** | **(3.043.827)** | **3.043.827** | **(3.043.827)** |
| **Avro kurunun %10 değişmesi halinde** | | | | |
| Avro net varlık / yükümlülüğü | 86.298 | (86.298) | 86.298 | (86.298) |
| Avro riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| **Avro Net Etki** | **86.298** | **(86.298)** | **86.298** | **(86.298)** |

### Sermaye yönetimi

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

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

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

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net borç/ özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

| | **30 Eylül 2024** | **31 Aralık 2023** |
|---|---|---|
| Toplam yükümlülükler | (417.055.684) | (638.529.288) |
| Hazır değerler | 765.464.679 | 5.075.733.880 |
| Net borç | (348.408.995) | (4.437.204.592) |
| Özkaynaklar | 35.873.747.087 | 27.861.407.312 |
| Yatırılan sermaye | 35.525.338.092 | 23.424.202.720 |
| **Net borç/yatırılan sermaye oranı** | **%0** | **%0** |

## NOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1961 ada, 21 parselde kayıtlı 6,058.34 m2 yüzölçümüne sahip arsa için geliştirilen ve ana ortağı Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından inşa edilen farklı tiplerde daire ve ticari ünitelerle birlikte toplam 127 konut ve 17 ticari üniteden oluşan Avrupa Konutları Şişli projesinde konutların satışına başlamıştır.

Şirket; 1 Ekim 2024 tarihinde 50,30 - 50,35 TL fiyat aralığından (ortalama 50,325 TL) 200.000 adet ve 2 Ekim 2024 tarihinde 50,40 TL fiyat aralığından (ortalama 50,40 TL) 200.000 adet pay geri alım işlemleri gerçekleştirmiştir. Bu işlemler ile birlikte, Şirket tarafından geri alım süreci çerçevesinde geri alınan payların toplam adedi 2.598.872 paya ve geri alınan payların Şirket sermayesine oranı %0,6497 seviyesine ulaşmıştır.

## NOT 24 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup; 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

| | Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | İlgili Düzenleme | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|---|
| A | Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 765.464.679 | 5.075.733.880 |
| B | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a) | 34.692.248.482 | 22.375.080.194 |
| C | İştirakler | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | - | - |
| | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | - | - |
| | **Diğer varlıklar** | | **833.089.610** | **1.049.122.526** |
| **D** | **Toplam varlıklar (aktif toplamı)** | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p) | **36.290.802.771** | **28.499.936.600** |
| E | Finansal borçlar | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31 | - | - |
| F | Diğer finansal yükümlülükler | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31 | - | - |
| G | Finansal kiralama borçları | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31 | - | - |
| H | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | - | - |
| I | Özkaynaklar | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31 | 35.873.747.087 | 27.861.407.312 |
| | **Diğer kaynaklar** | | **417.055.684** | **638.529.288** |
| **D** | **Toplam kaynaklar** | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p) | **36.290.802.771** | **28.499.936.600** |

| | Finansal Bilgiler | İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2023 |
|---|---|---|---|---|
| A1 | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b) | 765.464.679 | 2.312.624.692 |
| A2 | Vadeli/vadesiz TL/döviz | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 765.464.679 | 2.312.624.692 |
| A3 | Yabancı sermaye piyasası araçları | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | - | - |
| B1 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d) | - | - |
| B2 | Atıl tutulan arsa ve araziler | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c) | - | - |
| C1 | Yabancı iştirakler | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | - | - |
| C2 | İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a) | - | - |
| J | Gayrinakdi krediler | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31 | 108.708.573 | 149.550.061 |
| K | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e) | - | - |
| L | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l) | 555.136.426 | 2.605.041.310 |

## NOT 24 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

| | Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 | Asgari / Azami Oran |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D) | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e) | %0,00 | %0,00 | ≤10% |
| 2 | Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D) | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b) | %97,70 | %86,62 | ≥51% |
| 3 | Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D) | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b) | %0,00 | %17,81 | ≤49% |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D) | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d) | %0,00 | %0,00 | ≤49 |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D) | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c) | %0,00 | %0,00 | ≤20 |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D) | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a) | %0,00 | %0,00 | ≤10 |
| 7 | Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31 | %0,30 | %0,54 | ≤500 |
| 8 | Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b) | %0,00 | %0,00 | ≤10 |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D) | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l) | %1,53 | %0,59 | ≤10 |

……