

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ő.
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI	3
KONSOLİDE KAPSAMLI DİĞER GELİR TABLOLARI	4
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT ÖZET DİPNOTLAR	7-28

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		İncelemeden Geçmemiş 31 Mart 2023	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		79.267.981	77.943.117
Nakit ve nakit benzerleri	5	2.124.291	2.220.044
Finansal yatırımlar	6	29.153.837	35.648.964
Ticari Alacaklar		7.604.417	5.205.083
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	7.285.596	5.086.126
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		318.821	118.957
Diğer alacaklar		36.523.911	31.213.005
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7-4	23.864.428	21.601.362
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	12.659.483	9.611.643
Stoklar		3.436.071	3.391.579
Peşin ödenmiş giderler		425.454	248.343
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	4	279	279
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		425.175	248.064
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		--	16.099
Duran varlıklar		591.616.310	579.313.952
Diğer alacaklar		--	1.213
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	586.402.700	574.043.711
Maddi duran varlıklar		4.172.991	4.228.409
<i>Binalar</i>	9	3.386.469	3.408.995
<i>Demirbaşlar</i>	9	786.522	819.414
Maddi olmayan duran varlıklar		--	--
Peşin ödenmiş giderler		1.040.619	1.040.619
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	4	40.000	40.000
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		1.000.619	1.000.619
TOPLAM VARLIKLAR		670.884.291	657.257.069

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		İncelemeden Geçmemiş 31 Mart 2023	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		16.070.480	15.704.486
Ticari borçlar		268.868	191.191
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4	65.292	57.381
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		203.576	133.810
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		38.078	25.864
Diğer borçlar		611.550	269.019
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	611.550	269.019
Ertelenmiş gelirler		--	68.750
Kısa vadeli karşılıklar		15.151.984	15.149.662
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	10	53.242	50.920
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	10	15.098.742	15.098.742
Uzun vadeli yükümlülükler		461.212	444.297
Diğer borçlar		181.170	176.500
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		181.170	176.500
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		280.042	267.797
Özkaynaklar		654.352.599	641.108.286
Ödenmiş sermaye	11	111.600.000	111.600.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		155.017.320	140.499.124
<i>Yabancı çevrim farkları</i>		<i>155.017.320</i>	<i>140.499.124</i>
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		159.468	152.402
<i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)</i>		<i>268.883</i>	<i>268.883</i>
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		<i>(109.415)</i>	<i>(116.481)</i>
<i>Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi</i>		<i>676.686</i>	<i>676.686</i>
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	11	3.084.775	3.084.775
Geçmiş yıl karları /zararları		385.095.299	166.480.690
Net dönem karı		(1.280.949)	218.614.609
TOPLAM KAYNAKLAR		670.884.291	657.257.069

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2023	İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2022
Hasılat	12	5.545.868	4.954.595
Satışların maliyeti	12	--	--
Brüt Kar		5.545.868	4.954.595
Genel yönetim giderleri		(1.414.631)	(856.734)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13	2.500.609	4.894.368
Esas faaliyetlerden diğer giderler	13	(7.907.245)	(7.502.669)
Esas faaliyet karı / (zararı)		(1.275.399)	1.489.560
Finansman giderleri		(5.550)	(3.932)
Dönem Karı / (Zararı)		(1.280.949)	1.485.628
Dönem Kar / Zararının dağılımı			
Ana ortaklık payları		(1.280.949)	1.485.628
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Pay başına kazanç/kayıp		(0,012)	0,013

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
DiĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Not	İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2023	İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2022
Dönem karı /(zararı)		(1.280.949)	1.485.628
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		7.066	(42.295)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları		7.066	(42.295)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		14.518.196	12.237.385
Yabancı para çevrim farkları		14.518.196	12.237.385
Diğ er kapsamlı gelir toplamı		14.525.262	12.195.090
Toplam kapsamlı gelir		13.244.313	13.680.718
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Ana Ortaklık payları		13.244.313	13.680.718

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş karlar			Toplam özkaynaklar
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Duran varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı /(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	
1 Ocak 2022	111.600.000	--	676.686	18.430	268.883	66.691.483	2.879.541	135.699.359	30.986.565	348.820.947	348.820.947
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	30.986.565	(30.986.565)	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	(42.295)	--	12.237.385	--	--	1.485.628	13.680.718	13.680.718
31 Mart 2022	111.600.000	--	676.686	(23.865)	268.883	78.928.868	2.879.541	166.685.924	1.485.628	362.501.665	362.501.665
1 Ocak 2023	111.600.000	--	676.686	(116.481)	268.883	140.499.124	3.084.775	166.480.690	218.614.609	641.108.286	641.108.286
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	218.614.609	(218.614.609)	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	7.066	--	14.518.196	--	--	(1.280.949)	13.244.313	13.244.313
31 Mart 2023	111.600.000	--	676.686	(109.415)	268.883	155.017.320	3.084.775	385.095.299	(1.280.949)	654.352.599	654.352.599

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE
AIT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2023	İncelemeden Geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(2.254.960)	(1.316.886)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		(1.280.949)	1.485.628
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		6.034.937	2.691.196
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9	55.418	78.482
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler		6.495.127	3.364.224
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		--	85.927
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	6-13	6.495.127	3.278.297
Karşılık ile İlgili Düzeltmeler		21.633	23.083
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	10	21.633	23.083
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler		(537.241)	(774.593)
<i>Faiz geliri</i>	13	(537.241)	(762.067)
<i>Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri</i>		--	(208.863)
<i>Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri</i>		--	196.337
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(7.025.047)	(6.058.464)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(2.399.334)	(4.404.419)
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(2.199.470)	(4.271.459)
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(199.864)	(132.960)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(4.773.665)	(1.964.893)
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(1.725.825)	(1.236.869)
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(3.047.840)	(728.024)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(177.111)	(39.338)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		(44.492)	(19.957)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		77.677	147.975
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		7.911	203.087
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		69.766	(55.112)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		12.214	72
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		348.414	262.096
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		348.414	262.096
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		(68.750)	(40.000)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(2.271.059)	(1.881.640)
Alınan faiz		--	762.067
Vergi ödemeleri / iadeleri		16.099	(197.313)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		--	(157.607)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(157.607)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	9	--	(157.607)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		--	--
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		2.159.207	1.260.768
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)		(95.753)	(213.725)
D. Dönembaşı nakit ve nakit benzeri değerler	5	2.220.044	632.618
Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	5	2.124.291	418.893

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”), 1 Mart 1996 tarihinde İstanbul’da kurulmuştur. Şirket’in ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket’in merkez adresi; Büyükdere Cd. No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent/İstanbul olup şubesi bulunmamaktadır.

Şirket’in payları 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket sermayesine ait fiili dolaşımdaki payların oranı %53,89’dur (31 Aralık 2022: %53,89). Şirket’in ortaklık yapısı Not 11’de açıklanmıştır.

Şirket bağlı ortaklığının (hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır) faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir;

Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC (“Joy Hotel”); Şirket Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A adresindeki Metrocity inşaatından satın almış olduğu 2. 3. ve 4. katlarda yer alan 54 adet gayrimenkulü Sermayesinin %100’üne sahip olduğu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne satmıştır.

Şirket, Gürcistan Batum, Mtsvane Kucha Blv N1 adresinde kurulmuş olan 100 GEL sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne ait hisse senetlerinin tamamını 06 Ocak 2017 tarihinde satın almış olup, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne %100 oranında iştirak etmiştir. Şirket, Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A Batum/Gürcistan adresinde yer alan 54 adet gayrimenkulü bağlı ortaklığı Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne satmıştır. Şirket bu satıştan kaynaklanan 10.048.220 GEL alacak tutarını 26 Temmuz 2017 tarihinde bağlı ortaklığının sermayesine ilave etmiştir.

Şirket 03 Mart 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Gürcistan’da kurulmuş olan 11.063.710 Gel sermayeli Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketine ait payların tamamını 21.919.835 TL bedel ile 13 Nisan 2020 tarihinde satın almış olup Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketine %100 oranında iştirak edilmiştir.

Grup’un 6 Mayıs 2020 tarih ve 2020/19 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan’da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile yine hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan’da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC’ nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında birleşmesine karar verilmiştir. Söz konusu birleşmenin tescil işlemleri 5 Haziran 2020 tarihinde tamamlanmıştır.

Grup’un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 6 kişidir (31 Aralık 2022: 6 kişi).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Konsolide Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kar/zarar tablosu ve kapsam gelir tablosu/özkaynak ile ilişkilendirilmiştir.

Grup’un ilişikteki konsolide finansal tabloları SPK’nın 07 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca İlişikteki konsolide finansal tablolar KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde kamuya duyurulan güncel “2022 TFRS Taksonomisi” adıyla yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Grup’un 31 Mart 2023 tarihinde sona eren üç aylık döneme ilişkin özet konsolide finansal tabloları TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama uyarınca hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez ve Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihli hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, 10 Mayıs 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.2 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası’dır (“TL”).

2.3 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, enflasyon muhasebesi uygulamasının şartları sağlanmadığı için TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomide Raporlama” standartına göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulaması sona ermiştir.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

İlişikteki 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Konsolidasyon Esasları

Ana Ortaklık tarafından doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu şirketler "tam konsolidasyon yöntemi" ne tabi tutulmuştur. Ana Ortaklık kendi yararına mali ve idari politikaları belirleme hakkına sahipse kontrol söz konusu olmaktadır. Ana Ortaklık, yönetimine ve işletme politikalarının belirlenmesine katılma anlamında devamlı bir bağının ve/veya doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisinin bulunduğu ya da sermayesinde yüzde yirmi veya daha fazla, yüzde elliden az oranda paya veya bu oranda yönetime katılma hakkına sahip bulunduğu şirketler "öz kaynak yöntemine" tabi tutulmaktadır.

Tam Konsolidasyon Yöntemi

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

- Konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin uyguladıkları muhasebe politikaları Şirket muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiştir.
- Şirket konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın özkaynaklarında sahip olduğu payların elde etme maliyeti, bu payların bağlı ortaklığın Şirket muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiş finansal durum tablosunun özkaynaklarında temsil ettiği değerden mahsup edilmiştir.
- Şirket ile bağlı ortaklığının ödenmiş sermayesi ve satın alma tarihindeki öz sermayeleri dışındaki finansal durum tablosu kalemleri toplanmış ve yapılan toplama işleminde, konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları karşılıklı indirilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığının ödenmiş/çıkarılmış sermaye dâhil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilmiş ve konsolide finansal durum tablosunda "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesabında gösterilir.
- Şirket ile bağlı ortaklığının kar veya zarar tablosu kalemleri ayrı ayrı toplanmış ve birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri ilgili hesaplarla karşılıklı mahsup edilmiştir. Hesap dönemi içinde elde edilen bağlı ortaklık için kar veya zarar tablosu kalemlerinin toplanmasında bağlı ortaklığın elde edildiği tarihten sonra gerçekleşenler dikkate alınmıştır.

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın net dönem kâr veya zararlarından konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklar dışındaki paylara isabet eden kısım "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesabında gösterilir, Ana Ortaklık Grup'un bir bağlı ortaklığı olup %100 iştirak edildiği için azınlık payı bulunmamaktadır.

Türkiye Dışında Başka Ülkede Faaliyet Gösteren Bağlı Ortaklığın Finansal Tabloları

Türkiye dışında başka ülkede faaliyet gösteren bağlı ortaklığın finansal tabloları, faaliyet gösterdiği ülkede geçerli olan kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmış olup, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflamalar yansıtılarak düzenlenmiştir. İlgili bağlı ortaklığın varlık ve yükümlülükleri konsolide finansal durum tablosu tarihindeki döviz kuru, gelir ve giderler ise aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait ortalama döviz kuru kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Finansal durum tablosu tarihindeki döviz kuru ile ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları, finansal durum tablosunda özkaynaklar içerisindeki "Yabancı Para Çevrim Farkları" kalemi altında gösterilir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2023 tarihinde sona ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2023 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerinin önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayınlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021'de yayınlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir. TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

a) 1 Ocak 2023 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (devamı)

TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

Ocak 2021’de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TMS 1’de yapılan bu değişikliğin, Şirket’in finansal tabloları üzerindeki önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021’de KGK, TMS 8’de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. Değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. TMS 8 için yayımlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 8’de yapılan bu değişikliğin, Şirket’in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi

Ağustos 2021’de KGK, TMS 12’de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. TMS 12’ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023’te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

b) 31 Mart 2023 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TMS 1 İlişkin Değişiklikleri – Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler’de belirtilen değişiklikler, raporlama tarihinde, işletmenin borcun kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını değerlendirirken gelecekte uyulması gereken kredi sözleşmesi şartlarını dikkate almasına gerek olup olmadığına açıklık getirmektedir. İşletmeler kredi sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin ödemesini erteleme hakkının; raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlanmasına bağlı olması durumunda, söz konusu yükümlülükler uzun vadeli olarak sınıflandırılabilir. Bu tür durumlarda işletme, finansal tablo kullanıcılarının yükümlülüklerin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde geri ödenme riski taşıdığını anlamalarını sağlayacak bilgileri dipnotlarda açıklar. Bu değişiklikte, yatırımcıların bu tür borçların erken ödenebilir hale gelme riskini anlamalarına yardımcı olmak amacıyla uzun vadeli borçlar hakkında sağlanan bilgileri iyileştirilmiştir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023’te KGGK TFRS 16’ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra “Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü” başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde “kira ödemeleri”ni ya da “revize edilmiş kira ödemeleri”ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16’da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8’e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir.

Bu Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16’nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8’e göre geriye dönük uygular. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup iki farklı coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımı alanında faaliyette bulunmaktadır. 31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde Grup’un bölümlere göre raporlaması aşağıdaki gibidir:

01 Ocak – 31 Mart 2023	Türkiye	Gürcistan	Toplam
Satış gelirleri	3.413.829	2.132.039	5.545.868
Satışların Maliyeti (-)	--	--	--
Brüt Faaliyet Karı	3.413.829	2.132.039	5.545.868
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.340.757)	(73.874)	(1.414.631)
Diğer Faaliyet Gelirleri	1.872.239	628.370	2.500.609
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(7.906.791)	(454)	(7.907.245)
Faaliyet Karı/Zararı	(3.961.480)	2.686.081	(1.275.399)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	--	--
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	(3.961.480)	2.686.081	(1.275.399)
Finansman Gelirleri	--	--	--
Finansman Giderleri (-)	--	(5.550)	(5.550)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	(3.961.480)	2.680.531	(1.280.949)

01 Ocak – 31 Mart 2022	Türkiye	Gürcistan	Toplam
Satış gelirleri	2.654.440	2.300.155	4.954.595
Satışların Maliyeti (-)	--	--	--
Brüt Faaliyet Karı	2.654.440	2.300.155	4.954.595
Genel Yönetim Giderleri (-)	(830.571)	(26.163)	(856.734)
Diğer Faaliyet Gelirleri	4.593.861	300.507	4.894.368
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(7.382.650)	(120.019)	(7.502.669)
Faaliyet Karı/Zararı	(964.920)	2.454.480	1.489.560
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	--	--
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	(964.920)	2.454.480	1.489.560
Finansal Gelirler	--	--	--
Finansal Giderler (-)	(3.932)	--	(3.932)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	(968.852)	2.454.480	1.485.628

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup'un ilişkili Şirketlerle olan işlemlerini SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olup işlemler aşağıdaki gibidir.

4.1 Kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılan ilişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	24.283.422	30.854.231
	24.283.422	30.854.231

4.2 İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar		
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	--	704.831
Metro Atlas Georgia JSC	42.330	8.528
Metro Euphoria Hotel	3.359.032	830.297
Metro Avrasya Investment JSC	3.884.234	3.646.542
Alacaklar reeskontu	--	(104.072)
	7.285.596	5.086.126

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar		
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	40.150	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	24.977	29.643
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri A.Ş.	165	--
Asya Software JSC	--	28.840
Borçlar reeskontu	--	(1.102)
	65.292	57.381

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Diğer alacaklar		
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	23.864.428	21.601.362
	23.864.428	21.601.362

Grup'un ilave olarak Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.'a vermiş olduğu 279 TL kısa vadeli, 40.000 TL uzun vadeli avansı bulunmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

4.3 İlişkili taraflara satışlar ve alımlar

Grup'un 1 Ocak- 31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 dönemleri itibarıyla ilişkili taraflara satışları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023			01 Ocak - 31 Mart 2022	
	Kira	Adat	Diğer	Kira	Adat
Metro Atlas Georgia JSC	--	--	26.297	2.298.022	--
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	124.172	--	--	84.296	--
Metro Avrasya Investment Gergia JSC	--	525.703	--	--	266.424
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	21.000	--	--	9.000	60
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	62.086	--	--	42.148	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	180.000	--	--	180.000	13.254
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	50.178	--	--	38.133	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	50.178	--	--	38.133	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	247.000	4.632	--	217.000	122.392
Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.	1.500.000	--	--	1.500.000	115.006
Metro Euphoria Hotel Batumi Jsc	2.060.023	--	--	--	--
	4.294.637	530.335	26.297	4.406.732	517.136

Grup'un 1 Ocak- 31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 dönemleri itibarıyla ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023			01 Ocak - 31 Mart 2022		
	Danışmanlık	Hizmet	Diğer	Danışmanlık	Hizmet	Diğer
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	40.289	--	29.440	22.500	--	1.500
AV. Ahmet PULATOĞLU	--	46.875	--	--	18.750	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	69.425	--	--	45.174	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	10.180	--	--	8.625	--
Metro Atlas Georgia-JSC	--	--	--	--	70.362	--
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	--	39.367	--	--	25.703	--
Georgian Real Estate And Managment Ltd	--	13.022	--	--	--	--
City Travel Batumi Jsc	--	633	--	--	--	--
	40.289	179.502	29.440	22.500	168.614	1.500

4.4 Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Grup'un 1 Ocak-31 Mart 2023 dönemleri arasında üst yönetime sağlanan menfaat tutarı 52.775 TL'dir (1 Ocak-31 Mart 2022: 87.194 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup’un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Bankalar		
- Vadesiz	2.113.417	2.032.886
Diğer hazır değerler	10.874	187.158
	2.124.291	2.220.044

NOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup’un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Borçlanma araçları	2.693.310	2.740.290
Borsa İstanbul’da işlem gören hisse senetleri	24.283.422	30.854.231
-İlişkili taraflara ait hisse senetleri	24.283.422	30.854.231
Borsa İstanbul’da işlem gören yatırım fonları	2.177.105	2.054.443
-İlişkili olmayan taraflar ait yatırım fonları	2.177.105	2.054.443
	29.153.837	35.648.964

Grup’un 31 Mart 2023 tarihi itibariyle finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

Finansal varlıklar	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	3.000.000	2.693.310	(306.690)
BİST’de işlem gören hisse senetleri	23.313.002	24.283.422	970.420
BİST’de işlem gören yatırım fonları	2.002.540	2.177.105	174.565
	28.315.542	29.153.837	838.295

Grup’un 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	3.000.000	2.740.290	(259.710)
BİST’de işlem gören hisse senetleri	23.313.002	30.854.231	7.541.229
BİST’de işlem gören yatırım fonları	2.002.540	2.054.443	51.903
	28.315.542	35.648.964	7.333.422

İşlem gören hisse senetlerinin gerçeğe uygun değer tespiti BİST tarafından açıklanan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınarak hesaplanmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları	12.574.968	9.536.620
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4)	23.864.428	21.601.362
Verilen depozito ve teminatlar	2.353	1.140
Diğer kısa vadeli alacaklar	82.162	73.883
	36.523.911	31.213.005

Grup'un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	611.550	269.019
	611.550	269.019

NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un 1 Ocak- 31 Mart 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Giren	Çıkan	Gerçeğe uygun değer farkı	Yabancı çevrim farkı	31 Mart 2023
Samsun Otogar	156.742.500	--	--	--	--	156.742.500
Çarşamba otogar	44.750.000	--	--	--	--	44.750.000
Havza otogar	30.000.000	--	--	--	--	30.000.000
Antalya Daireler (**)	6.000.000	--	--	--	--	6.000.000
Çarşamba Okul Binası	54.805.000	--	--	--	--	54.805.000
Metocity 17 nci kat A Blok	42.222.222	--	--	--	--	42.222.222
Metocity 05 nci kat C Blok	19.000.000	--	--	--	--	19.000.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	53.100.000	--	--	--	--	53.100.000
Gürcistan Joy Hotel	156.873.989	--	--	--	12.358.989	169.232.978
Ankara Yeni Mahalle kargır bina	8.650.000	--	--	--	--	8.650.000
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler (*)	1.900.000	--	--	--	--	1.900.000
Toplam	574.043.711	--	--	--	12.358.989	586.402.700

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2022	Giren	Çıkan	Gerçeğe uygun değer farkı	Yabancı çevrim farkı	31 Aralık 2022
Samsun Otogar	90.550.000	--	--	66.192.500	--	156.742.500
Çarşamba otogar	23.500.000	--	--	21.250.000	--	44.750.000
Havza otogar	15.000.000	--	--	15.000.000	--	30.000.000
Antalya Daireler (**)	4.000.000	--	(1.000.000)	3.000.000	--	6.000.000
Çarşamba Okul Binası	19.000.000	--	--	35.805.000	--	54.805.000
Metocity 17 nci kat A Blok	18.142.361	--	--	24.079.861	--	42.222.222
Metocity 05 nci kat C Blok	7.500.000	--	--	11.500.000	--	19.000.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	29.000.000	--	--	24.100.000	--	53.100.000
Gürcistan Joy Hotel	107.998.859	--	--	(16.722.115)	65.597.245	156.873.989
Ankara Yeni Mahalle kargır bina	3.375.000	--	--	5.275.000	--	8.650.000
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler (*)	--	1.700.000	--	200.000	--	1.900.000
Toplam	318.066.220	1.700.000	(1.000.000)	189.680.246	65.597.245	574.043.711

NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

(*) Grup 16 Mayıs 2022 tarihli 16 numaralı yönetim kurulu kararı ile Mersin ili Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi 4711 Ada 4 nolu parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde konulu zemin kat 11,12,15 ve 16 nolu bağımsız bölüm numaralı dubleks bilet satış bürolarının sahibi olan Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'den Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'ye yaptırılan 10 Mayıs 2022 ve Özel 2022-0531 numaralı değerlendirme raporunda tespit edilen piyasa değeri 1.700.000 TL bedelle satın alınmasına karar verilmiş olup, 27 Mayıs 2022 tarihinde satın alma işlemi tamamlanmıştır.

(**) Şirket, Antalya İli Alanya İlçesi Türkler Mahallesi 320 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan R Blok 1 Nolu bağımsız bölümü 10 Ağustos 2022 tarihinde satım işlemi gerçekleştirmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, muhasebe sonrasındaki ölçümünde "Gerçeğe uygun değer yöntemi" kullanılmaktadır.

Grup, Türkiye'deki ve Gürcistan'daki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 29 Aralık 2022 tarihinde hazırlanmış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir. Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

	Maliyet Değeri	Değer Artış/ (Azalışı)	Gerçeğe Uygun Değeri
Samsun Otogar	35.628.325	121.114.175	156.742.500
Çarşamba Otogar	9.275.562	35.474.438	44.750.000
Havza Otogar	5.902.525	24.097.475	30.000.000
Antalya Daireler	769.642	5.230.358	6.000.000
Çarşamba okul binası	8.513.333	46.291.667	54.805.000
Metro City 17. Kat	8.681.394	33.540.828	42.222.222
Metro City 5. Kat	3.315.000	15.685.000	19.000.000
Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller- İstanbul	5.710.123	47.389.877	53.100.000
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	2.575.000	6.075.000	8.650.000
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	1.700.000	200.000	1.900.000
Toplam	82.070.904	335.098.818	417.169.722

Gürcistan joy hotel maliyeti 18.845.886 GEL'dir. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 22.590.000 GEL (Gürcistan lirası) olup, değer artışı 3.744.114 GEL'dir.

Samsun Otogar

Samsun ili, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi,
6490 Ada üzerinde;

- 18 parsel' de akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkulden,
- 20 parsel' de akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkulden,
- 19-21-24 parsel arsa vasıflı,
- 22 parsel' de şehirlerarası otobüs terminali vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Samsun Otogarı kaleminde yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 156.742.500 TL (31 Aralık 2022: 156.742.500 TL) tutarındaki piyasa değeri, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarında gelir yöntemi, 19-21-24 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkuller ve 22 Parselde yer alan şehirlerarası otobüs terminali vasıflı gayrimenkul için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda "maliyet yöntemi" ve "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Samsun Çarşamba Otogar

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Kiraz bucağı Mahallesi,
113 Ada 3 Parsel otogar vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Samsun Çarşamba Otogarı rayiç değeri 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 44.750.000 TL (31 Aralık 2022: 44.750.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Havza Otogar

Samsun ili, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi,
653 Ada 2 Parsel 2 Katlı betonarme otogar binası ve arsasından oluşmaktadır.

Samsun Havza Otogarı rayiç değeri 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 30.000.000 TL (31 Aralık 2022: 30.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Çarşamba Okul Binası

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Kirazlı çay Mahallesi,
1151 Ada 1 Parsel 6 Katlı betonarme okul binası ve arsasından oluşmaktadır.

Samsun Çarşamba Okul Binası rayiç değeri 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 54.805.000 TL (31 Aralık 2022: 54.805.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Antalya Daireler

Antalya ili, Alanya İlçesi,
320 Ada 1 Parsel üzerinde 3 adet Dupleks mesken vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Antalya dairelerin rayiç değeri 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 6.000.000 TL (31 Aralık 2022: 6.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,
1946 ada,132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört Bloklü Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz bünyesinde konumlu A Blok 187 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat ray iç değeri 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 64.000.000 TL (31 Aralık 2022: 64.000.000 TL)

NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,
1946 ada, 132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört Blokluk Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz bünyesinde konumlu C Blok 316 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat ray iç değeri 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 19.000.000 TL (31 Aralık 2022: 19.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi,
261 ve 944 Parsel Numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller ray iç değeri 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 53.100.000 TL (31 Aralık 2022: 53.100.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” ve “maliyet yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların otel olarak kullanılacağı bilgisi alınmıştır.

Ankara Yeni Mahalle Kargir Apartman

Ankara İli, Yeni Mahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi,
6024 ada 17 parsel bulunan Kargir Apartmandan oluşmaktadır.

Ankara Yeni Mahalle 6024 nolu ada 17. Parselde yer alan rayiç değeri 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 8.650.000 TL (31 Aralık 2022:8.650.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler

Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi’nde (Taşti) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm numaralı dubleks bilet satış bürolarından oluşmaktadır.

Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi’nde (Taşti) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm niteliğindeki gayrimenkullerin ray iç değeri 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 1.900.000 TL tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Gürcistan Joy Hotel

Değerleme yapılırken taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli olmaları ve direkt gelir getirici ayrı bir mülk bulunmaması, maliyet yaklaşımını gerektirecek herhangi kendine özgü bir varlığın bulunmaması sebebiyle nihai değer tespitinde pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır.

Gelir yaklaşımında nakit akışı oluşturulmada farklı bir metot olan doğrudan kapitalizasyon uygulanarak toplam değer varsayımında bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar ve rapordaki hesaplamalar göstermektedir ki hem Pazar yaklaşımı hem de doğrudan kapitalizasyon metoduyla ulaşılan sonuç birbirini destekler niteliktedir. Bu sebepten taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli ve rezidans daire olmaları sebebiyle pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların bulunduğu Batum şehri turistik bir yer olması sebebiyle gayrimenkul satışları dolar (\$) kuru üzerinden yapılmaktadır.

Bu sebeple değerleme tablolarında Amerikan Doları üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir. Gürcistan Joy Hotel adı ile adlandırılan gayrimenkullerin rayiç değerleri 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 156.873.989 TL (22.590.000 GEL) tutarındaki piyasa değeri ilgili gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda Pazar Yaklaşımına göre tespit edilmiştir. (31 Aralık 2022: 156.873.989 TL, 22.590.000 GEL).

NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak – 31 Mart 2023 tarihleri arası maddi duran varlık alımı olmamıştır (1 Ocak - 31 Mart 2022: 157.607). Aynı dönem ait amortisman gideri tutarı 55.418 TL'dir (1 Ocak -31 Mart 2022: 78.482 TL)

NOT 10 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli karşılıklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmamış izin karşılıkları	53.242	50.920
Ceza karşılıkları	15.098.742	15.098.742
	15.151.984	15.149.662

(*) İdari para ceza karşılıkları Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2021 Tarih 53/1530 Sayılı Kararı çerçevesinde Şirket aleyhine düzenlenen 15.098.742 TL TL tutarındaki idari para cezası için ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır. Şirket söz konusu idari para cezasına ilişkin dava açmış olup, hukuki süreç devam etmektedir.

Koşullu Yükümlülükler

Grup'un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verilen teminat/rehin/ipotek (TRİ)'i bulunmamaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 – ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Şirket'in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 111.600.000 TL (31 Aralık 2022: 111.600.000 TL) olup, nominal değeri 1 Krş olan 11.160.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Şirket'in A grubu 9.300 adet hissenin tamamı Fatma Öztürk Gümüşsu'ya aittir. Şirket, "A" grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi "A" Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üyeler ise Sermaye Piyasası Mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir. Bunun dışında "A" Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL'dir.

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	Pay (%)	31 Aralık 2022	Pay (%)
Fatma Öztürk Gümüşsu	9.300	0,01%	9.300	0,01%
Halka açık kısım ve diğer	111.590.700	99,99%	111.590.700	99,99%
	111.600.000	100%	111.600.000	100%

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	3.084.775	3.084.775
	3.084.775	3.084.775

NOT 12 – HASILAT

Grup'un 1 Ocak- 31 Mart 2023 ve 2022 dönemlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2023	1 Ocak – 31 Mart 2022
Kira gelirleri	5.545.868	4.954.595
	5.545.868	4.954.595

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER

Grup'un 1 Ocak- 31 Mart 2023 ve 2022 dönemlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2023	1 Ocak – 31 Mart 2022
Adat gelirleri	537.241	517.137
Menkul kıymet reeskont gelirleri	1.404.695	3.886.264
Kupon faiz gelirleri	103.500	198.300
Borç reeskont gelirleri	105.945	208.863
Gecikme faiz geliri	6.457	33.254
Kur farkı gelirleri	91.010	--
Vadeli işlemler faiz geliri	242.349	13.376
Diğer gelirler	9.412	37.174
	2.500.609	4.894.368

Grup'un 1 Ocak- 31 Mart 2023 ve 2022 dönemlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2023	1 Ocak – 31 Mart 2022
Menkul kıymet reeskont giderleri	(7.899.822)	(7.164.561)
Alacaklar reeskont giderleri	--	(166.105)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	--	(85.927)
Diğer giderler	(7.423)	(86.076)
	(7.907.245)	(7.502.669)

NOT 14 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar vergisinden müstesnadır. Buna bağlı olarak, Grup'un kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır.

Konsolidasyona dahil olan Gürcistan mukim şirket Gürcistan vergi düzenlemelerine tabidir. Gürcistan vergi düzenlemelerinde yapılan değişiklikler çerçevesinde Şirket dönem karını dağıtmaz ise vergilendirilmemektedir. Grup'un dönem karını dağıtması durumunda %10 oranında gelir vergisi kesintisi yapılmaktadır.

NOT 15 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Grup'un 1 Ocak- 31 Mart 2023 ve 2022 dönemlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2023	1 Ocak – 31 Mart 2022
Net dönem karı /(zararı)	(1.280.949)	1.485.628
Toplam hisse adedi	11.160.000.000	11.160.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	(0,011)	0,013

31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – KUR RİSKİ

31 MART 2023 DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU				
	TRL	USD	EUR	GEL
1. Ticari Alacaklar	7.285.596	-	-	972.515
2a.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,Banka hesapları dahil)	2.080.210	-	100.000	-
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3.Diğer	23.885.457	-	-	3.188.341
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	33.251.263	-	100.000	4.160.856
5.Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a.Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7.Diğer	-	-	-	-
8.Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9.Toplam Varlıklar (4+8)	33.251.263	-	100.000	4.160.856
10.Ticari Borçlar	42.664	-	-	5.695
11.Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12.Diğer	-	-	-	39.773
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	42.664	-	-	45.468
14.Ticari Borçlar	-	-	-	-
15.Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16.Diğer	-	-	-	-
17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-	-
18.Toplam Yükümlülükler (13+17)	42.664	-	-	45.468
19.Bilanço Dışı Türev Araçları Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a.Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-
19b.Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-	-
20.Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	33.293.927	-	100.000	4.115.388
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+3+5+6a-10-11-12-14-15-16)	33.293.927	-	100.000	4.115.388
22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23.İhracat	-	-	-	-
24.İthalat	-	-	-	-

31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – KUR RİSKİ (Devamı)

31 Aralık 2022 DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU				
	TRL	USD	EUR	GEL
1. Ticari Alacaklar	4.394.224	44.250	-	513.626
2a.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,Banka hesapları dahil)	1.993.490	-	100.000	-
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3.Diğer	21.620.855	-	-	3.113.423
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	28.008.569	44.250	100.000	3.627.049
5.Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a.Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7.Diğer	-	-	-	-
8.Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9.Toplam Varlıklar (4+8)	28.008.569	44.250	100.000	3.627.049
10.Ticari Borçlar	-	-	-	-
11.Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
12.Diğer	-	-	-	-
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-	-
14.Ticari Borçlar	(28.403)	-	-	(4.090)
15.Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
16.Diğer	(103.826)	-	-	(14.951)
17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	(132.229)	-	-	(19.041)
18.Toplam Yükümlülükler (13+17)	(132.229)	-	-	(19.041)
19.Bilanço Dışı Türev Araçları Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a.Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-
19b.Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	-	-	-	-
20.Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	27.876.340	44.250	100.000	3.646.090
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+3+5+6a-10-11-12-14-15-16)	27.876.340	44.250	100.000	3.646.090
22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23.İhracat	-	-	-	-
24.İthalat	-	-	-	-

31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – KUR RİSKİ (Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
01 Ocak - 31 Mart 2023 Dönemi İtibariyle				
	Kar / (Zarar)			Özkaynaklar
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	-	-	-	-
	Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
4-Euro net varlık / yükümlülüğü	208.021	(208.021)	208.021	(208.021)
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net etki (4+5)	208.021	(208.021)	208.021	(208.021)
	Lari'nin TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
7-Lari net varlık / yükümlülüğü	3.083.043	(3.083.043)	3.083.043	(3.083.043)
8-Lari riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9-Lari Net etki (7+8)	3.083.043	(3.083.043)	3.083.043	(3.083.043)
TOPLAM (3+6+9)	3.291.064	(3.291.064)	3.291.064	(3.291.064)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
1 Ocak - 31 Aralık 2022 Dönemi İtibariyle				
	Kar / (Zarar)			Özkaynaklar
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	82.740	(82.740)	82.740	(82.740)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	82.740	(82.740)	82.740	(82.740)
	Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
4-Euro net varlık / yükümlülüğü	199.349	(199.349)	199.349	(199.349)
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net etki (4+5)	199.349	(199.349)	199.349	(199.349)
	Lari'nin TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
7-Lari net varlık / yükümlülüğü	2.505.545	(2.505.545)	2.505.545	(2.505.545)
8-Lari riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9-Lari Net etki (7+8)	2.505.545	(2.505.545)	2.505.545	(2.505.545)
TOPLAM (3+6+9)	2.787.634	(2.787.634)	2.787.634	(2.787.634)

NOT 18 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)**NOT 19 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
		Düzenleme		
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	31.278.128	37.869.008
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	423.992.262	423.970.296
C	C İştirakler	Md.24/(b)	36.420.828	36.420.828
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		15.210.027	12.525.958
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	506.901.245	510.786.090
E	Finansal borçlar	Md.31	--	--
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Md.31	490.815.128	494.769.542
	Diğer kaynaklar		16.086.117	16.016.548
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	506.901.245	510.786.090

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
		Düzenleme		
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	--
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	36.420.828	36.420.828
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	35.648.964	35.648.964
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		30.854.231	30.854.231
	- TRSSKBKA2716 ism kodlu sermaye benzeri tahvil		2.740.290	2.740.290
	- USDTRF Yatırım Fonu		2.054.443	2.054.443

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)**NOT 18 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)**

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022	Azami/ Asgari Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	83,64%	83,00%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	13,36%	14,54%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	7,18%	7,13%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0,00%	0,00%	≤%500
8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D)	Md.24/(b)	0,00%	0,00%	≤%10
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)			
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		6,09%	6,04%	≤%10
- TRSSKBKA2716 ısın kodlu sermaye benzeri tahvil		0,54%	0,54%	≤%10
- QNB Finans Portföy USDTRF Yatırım Fonu		0,41%	0,40%	≤%10