

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A. Ş. 30 EYLÜL 2022
TARİHİNDE SONA EREN ARA
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI
DENETİM RAPORU**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
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 DİPNOTLAR	7-50

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		60.445.153	43.214.948
Nakit ve nakit benzerleri	5	1.863.793	632.618
Finansal yatırımlar	6	22.641.846	22.445.608
Ticari Alacaklar		8.508.151	5.634.236
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7-25	8.244.258	5.378.656
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	263.893	255.580
Diğer alacaklar		23.861.662	10.044.406
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	8-25	16.790.121	9.896.386
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	7.071.541	148.020
Stoklar	9	3.363.104	3.294.715
Peşin ödenmiş giderler	10	189.540	1.146.308
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	8	17.057	17.057
Duran varlıklar		380.205.018	321.814.398
Diğer alacaklar	8	2.353	1.213
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	374.856.726	318.066.220
Maddi duran varlıklar	12	4.305.705	3.746.312
<i>Binalar</i>		3.431.522	3.499.101
<i>Taşıtlar</i>		20.032	149.420
<i>Demirbaşlar</i>		854.151	97.791
Maddi olmayan duran varlıklar	13	--	--
<i>Haklar</i>		--	--
Peşin ödenmiş giderler	10	1.040.234	653
TOPLAM VARLIKLAR		440.650.171	365.029.346

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler :		17.389.982	16.000.119
Ticari borçlar		234.806	170.503
-İlişkili taraflara ticari borçlar	7-25	74.244	45.920
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	160.562	124.583
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	24.049	23.728
Diğer borçlar		1.905.905	287.313
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	1.905.905	287.313
Ertelenmiş gelirler	10	70.833	144.575
Kısa vadeli karşılıklar		15.154.389	15.374.000
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	55.647	30.258
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	15.098.742	15.343.742
Uzun vadeli yükümlülükler :		426.413	208.280
Diğer borçlar		176.501	90.000
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	176.501	90.000
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	249.912	118.280
Özkaynaklar :		422.833.776	348.820.947
Ödenmiş sermaye	17	111.600.000	111.600.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		129.345.609	66.691.483
Yabancı çevrim farkları		129.345.609	66.691.483
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		206.468	287.313
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	17	268.883	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(62.415)	18.430
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	17	676.686	676.686
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	3.084.775	2.879.541
Geçmiş yıl karları /zararları		166.480.690	135.699.359
Net dönem karı		11.439.548	30.986.565
TOPLAM KAYNAKLAR		440.650.171	365.029.346

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Notlar	01 Ocak - 30 Eylül 2022	01 Ocak - 30 Eylül 2021	01 Temmuz - 30 Eylül 2022	01 Temmuz - 30 Eylül 2021
Hasılat	18	13.853.679	7.294.970	4.863.881	2.562.776
Satışların maliyeti	18	(181.938)	(138.610)	--	--
Brüt Kar		13.671.741	7.156.360	4.863.881	2.562.776
Genel yönetim giderleri	19	(4.016.923)	(2.556.098)	(1.037.109)	(788.306)
Pazarlama giderleri	19	--	--	--	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	7.145.455	3.836.283	1.114.366	827.605
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(6.122.804)	(6.840.758)	4.460.476	(2.436.474)
Esas faaliyet karı / (zararı)		10.677.469	1.595.787	9.401.614	165.601
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	776.000	--	776.000	--
Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı		11.453.469	1.595.787	10.177.614	165.601
Finansman giderleri	22	(13.921)	--	(3.692)	--
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)		11.439.548	1.595.787	10.173.922	165.601
Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)		11.439.548	1.595.787	10.173.922	165.601
DÖNEM KARI / (ZARARI)		11.439.548	1.595.787	10.173.922	165.601
Dönem Kar / Zararının dağılımı					
Ana Ortaklık payları		11.439.548	1.595.787	10.173.922	165.601
Pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç	24	0,1025	0,0150	0,0912	0,002

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
DiĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Notlar	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı
		Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmemiş	Denetimden Geçmemiş
		01 Ocak - 30 Eylül 2022	01 Ocak - 30 Eylül 2021	01 Temmuz - 30 Eylül 2022	01 Temmuz - 30 Eylül 2021
Dönem karı /(zararı)		11.439.548	1.595.787	10.173.922	165.601
Diğer kapsamlı gelir / (gider) :					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(80.845)	79.702	(36.644)	62.111
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	16	(80.845)	79.702	(36.644)	62.111
Vergi etkisi		--	--	--	--
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		--	--	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar		--	--	--	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		62.654.126	15.987.913	25.116.853	3.046.438
Yabancı para çevrim farkları		62.654.126	15.987.913	25.116.853	3.046.438
Finansal varlık değer artış/azalışları		--	--	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar		--	--	--	--
Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)		62.573.281	16.067.615	25.080.209	3.108.549
Toplam kapsamlı gelir		74.012.829	17.663.402	35.254.131	3.274.150
Dönem Kar / Zararının dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık payları		74.012.829	17.663.402	35.254.131	3.274.150

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

				Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş karlar				
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	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	kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01 Ocak 2021 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	676.686	(49.543)	268.883	11.796.075	2.497.919	115.433.714	51.761.474	262.871.001	--	262.871.001
Transferler	--	--	--	--	--	--	381.622	51.379.852	(51.761.474)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	79.702	--	15.987.913	--	--	1.595.787	17.663.402	--	17.663.402
Sermaye Artırımı	39.600.000	(8.485.793)	--	--	--	--	--	(31.114.207)	--	--	--	--
30 Eylül 2021 itibariyle bakiyeler	111.600.000	--	676.686	30.159	268.883	27.783.988	2.879.541	135.699.359	1.595.787	280.534.403	--	280.534.403
01 Ocak 2022 itibariyle bakiyeler	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	--	--	--	--	--	--	205.234	30.781.331	(30.986.565)	--	--	--
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	(80.845)	--	62.654.126	--	--	11.439.548	74.012.829	--	74.012.829
30 Eylül 2022 itibariyle bakiyeler	111.600.000	--	676.686	(62.415)	268.883	129.345.609	3.084.775	166.480.690	11.439.548	422.833.776	--	422.833.776

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01 Ocak - 30 Eylül 2021
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(2.593.322)	148.150
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		11.439.548	1.595.787
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(1.387.608)	(2.671.239)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	253.190	220.653
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler		1.860.302	(766.655)
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	7-25	54.000	67.514
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	6	1.806.302	(834.169)
Karşılık ile İlgili Düzeltmeler		(168.824)	85.293
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	16	76.176	20.350
<i>Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		(245.000)	--
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	16	--	64.943
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler	10	(2.556.276)	(2.210.530)
Faiz geliri	22	(2.482.231)	(2.101.255)
<i>Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri</i>	7-25	(210.907)	(315.287)
<i>Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Erteleilmiş Finansman Gideri</i>	7-25	136.862	206.012
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler</i>		(776.000)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(14.909.440)	(656.695)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(2.833.675)	(1.567.787)
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	7	(2.773.543)	(1.153.386)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	7-25	(60.132)	(414.401)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(13.818.396)	1.201.493
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	8	(6.893.735)	(1.394.688)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	8-25	(6.924.661)	2.596.181
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	10	(82.813)	(9.463)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	(68.389)	(420.352)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		64.848	247.515
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	7	28.666	330.851
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	7-25	36.182	(83.336)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	321	2.079
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		1.902.406	(305.584)
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	8	--	(80.974)
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	8-25	1.902.406	(224.610)
Erteleilmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	8	(73.742)	195.404
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(4.857.500)	(1.732.147)
Ödenen faiz	22	--	--
Alınan faiz	20	2.461.491	1.803.036
Vergi ödemeleri / iadeleri	8	(197.313)	77.261
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(2.739.123)	(900.346)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	--	1.695.601
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		(2.002.540)	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(812.583)	(20.947)
- <i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	13	(812.583)	(20.947)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.776.000	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(1.700.000)	(2.575.000)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		--	--
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		6.563.620	1.195.311
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)		1.231.175	443.115
D. Dönembaşı nakit ve nakit benzeri değerler	5	632.618	143.248
Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	5	1.863.793	586.363

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Grup”), Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı ile 1 Mart 1996 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili ’ne tescil ve 6 Mart 1996 tarih, 4714 Sayılı T. Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilerek kurulmuştur.

Grup’un, 4 Ekim 2010 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ticaret unvanını Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve bu değişiklik 20 Ekim 2010 tarih, 7673 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

Grup’un Ana Faaliyet Alanı

Grup’un faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

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

Ana ortaklık payları 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket sermayesine ait fiili dolaşımdaki payların oranı %53,89’dur (31 Aralık 2021: %71,52). 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sermayesi 111.600.000 TL’dir (31 Aralık 2021: 111.600.000 TL).

Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla personel sayısı 6 kişidir (31 Aralık 2021: 7 kişi).

Bağlı Ortaklığı

Şirket sahibi olduğu 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.

Gürcistan’da kurulu bağlı ortaklık olan Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’nin unvanı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC olarak değiştirilmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

İlişikteki 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.

Grup’un ilişikteki finansal tabloları SPK’nın 07 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından geliştirilen ve 04 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan 2022 TMS Taksonomisi ’ne uygun olarak sunulmuştur

Konsolide finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Konsolide finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kar/zarar tablosu ve kapsamlı gelir tablosu/öz kaynak ile ilişkilendirilmiştir.

Konsolide finansal tablolar Grup’un yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları’na göre Şirket’ in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar yayımlanmak üzere 7 Kasım 2022 tarihinde Grup’un Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Böyle bir niyet olmamakla beraber, Grup Yönetimi’nin ve bazı düzenleyici organların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirmeye yetkileri vardır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Grup’un fonksiyonel ve raporlama para birimi 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle TL olarak geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

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 Ana Ortaklık muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiştir.
- Ana Ortaklık konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın özkaynaklarında sahip olduğu payların elde etme maliyeti, bu payların bağlı ortaklığın Ana Ortaklık muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiş finansal durum tablosunun özkaynaklarında temsil ettiği değerden mahsup edilmiştir.
- Ana Ortaklık 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.
- Ana Ortaklık 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.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”)/IFRS ve TMS/IFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

IFRS 7, IFRS 4 ve IFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2 (1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir); Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve IFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.

IFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri’nde yapılan değişiklikler - IFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi (1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla yürürlüktedir); Bu değişiklikler IFRS 17’nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023’e ertelemiştir. Bu değişiklikler, IFRS 4’teki IFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023’e ertelemiştir.

IFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlüktedir); COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK IFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

IFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve IFRS 1, IFRS 9, TMS 41 ve IFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir.

TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’de bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’, Aralık 2021’de değiştirildiği şekliyle; 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.

2.3 Netleştirme / Mahsup

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

2.4 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.5 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü, Ek Dipnot

Dipnot 30 “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta verilen bilgiler, “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği” (II-14.1) uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, (III: 48.1) portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Grup’un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, 30 Eylül 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosunu 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak – 30 Eylül 2022 dönemine ait konsolide kar veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide nakit akış tablosu ve konsolide özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak- 30 Eylül 2021 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.7 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- a) Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılınyorsa veya
- b) İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır.

Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

İlişikteki finansal tabloları etkileyebilecek önemli bir muhasebe politikası değişikliği olmamıştır.

2.8. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tablosu tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan önemli varsayımlar ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

Sahip olunan gayrimenkullere ilişkin maddi duran varlık- yatırım amaçlı gayrimenkul ayrımı:

Şirket' in kendi kullandığı binalar maddi duran varlıklar olarak sınıflanmış olup geriye kalan tüm gayrimenkulleri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamıştır.

Şirket 30 Eylül 2022 Tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değer tahmini için SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 27 Aralık 2021 ve 07 Şubat 2022 tarihlerinde hazırlamış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarını kullanmıştır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarının üzerinden faydalı ömürleri dikkate alarak amortisman ayırmaktadır.

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti 30 Eylül 2022 tarihinde BİST tarafından açıklanan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınarak hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir.

Dava karşılığı

Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir. Şirket Yönetiminin elindeki verileri kullanarak yaptığı en iyi tahminler doğrultusunda gerekli gördüğü karşılığa ilişkin açıklamalar karşılıklarda yer almaktadır.

İzin karşılıkları

Çalışanların kazanılmış ama kullanılmayan izin günlerinin parasal karşılığıdır. Kullanılmamış izin günü ile günlük brüt ücretin çarpılmasıyla hesaplanmıştır.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakdedilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yöntemiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Grup'un satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi Duran Varlıklar

Grup'un, mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak üzere veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen maddi duran varlık kalemleri maliyet modeli çerçevesinde, maliyet değerleriyle ifade edilmektedir.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır.

Maddi duran varlığın kullanımına başladıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştuğu dönemde gider olarak gelir tablosunda raporlanmaktadır. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Özel maliyetler, kiralanan gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortisman tabi tutulur.

Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren ayrılır. İlgili varlıkların atıl durumda buldukları dönemde de amortisman ayrılmaya devam edilir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır.

Maliyet Yöntemi

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

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

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Binalar	50 Yıl
Taşıtlar	4 Yıl
Demirbaşlar	4-5 Yıl
Özel Maliyetler	5 Yıl

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır.

Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu (bilanço) dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Haklar	5 Yıl
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5 Yıl

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden “Gerçeğe uygun değer yöntemi”ne göre değerlendirilmektedir. Grup, Türkiye’deki ve Gürcistan’daki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin 27 Aralık 2021 ve 07 Şubat 2022 tarihlerinde hazırlanmış olduğu muhtelif değerlendirme raporlarını kullanmıştır.

Grup tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, Grup, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar söz konusu gayrimenkulü maddi duran varlık olarak değerlendirmekte ve söz konusu varlığı muhasebeleştirme sonrası ölçümünde TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardını uygulamaktadır. Grup, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardına göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardına göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar ve söz konusu gayrimenkulün maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandığı tarihe kadar gerçekleşen değer artışını diğer kapsamlı gelir üzerinden özkaynaklarda değer artışı olarak muhasebeleştirirken, değer düşüklüğünü ise cari dönem kar/zararı ile ilişkilendirmektedir. Söz konusu gayrimenkulün maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflaması sonrasındaki değer artışı cari dönem kar/zararında muhasebeleştirilirken, değer düşüklüğü ise söz konusu gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkule sınıflanması öncesindeki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme fazlasının bulunması durumunda yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilmekte, yeniden değerlendirme fazlasının bulunmaması durumunda kar/zararında muhasebeleştirilmektedir.

Grup’un kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller maddi duran varlıklar içerisinde gösterilmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler bilançoda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadır. Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Varlıkların taşınan değerlerinin gerçekleşmeyeceğine yönelik olay veya değişikliklerin meydana gelmesi durumunda herhangi bir değer düşüklüğünün olup olmadığı incelenmektedir. Söz konusu uyarıların olması veya taşınan değerlerin gerçekleşebilir değeri aşması durumunda varlıklar gerçekleşebilir değerlerine indirgenmektedir.

Varlıkların taşıdıkları değer, gerçekleşebilir değeri aştığında değer düşüklüğü karşılık gideri gelir tablosuna yansıtılır. Paraya çevrilebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanımdaki net defter değerinden yüksek olanıdır. Paraya çevrilebilecek tutar, belirlenebiliyorsa her bir kıymet için, belirlenemiyorsa kıymetin dahil olduğu nakit yaratan birim için tahmin edilir. Ancak, değer düşüklüğü karşılığının ters çevrilmesi sonucu varlığın taşınan değerinde meydana gelen artış, bu varlığa geçmiş yıllarda hiç değer düşüklüğü ayrılmamış olması halinde belirlenecek değerini aşmaması koşuluyla kayda alınmaktadır.

Kiralama İşlemleri

Faaliyet Kiralaması

- Grup- kiralayan olarak

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Finansal kiralama alacakları Grup’un kiralamadaki net yatırım tutarı kadar kaydedilir. Finansal kiralama geliri, Grup’un finansal kiralama net yatırımına sabit dönemsel getiri oranı sağlayacak şekilde muhasebe dönemlerine dağıtılır.

Faaliyet kiralamasına ilişkin kira gelirleri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanana varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

Grup’un kiracı olarak önemli kiralama işlemleri bulunmamaktadır.

Finansal Araçlar

(i) Finansal Varlıklar

Grup finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Sözleşmeye dayalı nakit akışlarının tahsil edilmesi iş modelinin benimsendiği, sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklar itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda “ticari alacaklar” ve “nakit ve nakit benzerleri” kalemlerini içermektedir.

Grup, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakların önemli bir finansman bileşeni içermemesi nedeniyle değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçmiştir. Buna göre Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmekte ve hesaplamalarında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte geleceğe yönelik tahminleri dikkate almaktadır.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Üzerinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Grup’un sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

“Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir.

(ii) Finansal yükümlülükler

Grup’un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup’un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

Grup, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde bilançosuna yansıtmaktadır. Şirket finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkarır. Grup finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkarır.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

Ortak Kontrole Bağlı İşletme Birleşmeleri

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren bir işletme birleşmesi, birleşen tüm teşebbüs ya da işletmelerin, işletme birleşmesinin öncesinde ve sonrasında aynı kişi veya kişiler tarafından kontrol edildiği ve bu kontrolün geçici olmadığı bir işletme birleşmesidir. Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmekte dolayısıyla konsolide finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemektedir. Hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi karşılaştırmalı konsolide finansal tablolar hazırlanmalıdır.

Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin finansal tablolara yansıtılmasında ana ortaklık açısından bakılması uygun olacağından, konsolidasyon işleminde grubun kontrolünü elinde bulunduran şirketin ortak kontrolde bulunan şirketlerin kontrolünü ele geçirdiği tarihte ve sonrasında TMS’ye göre finansal tablo düzenleniyormuş gibi finansal tablolar birleşme muhasebesi dahil TMS hükümlerine göre yeniden düzenlenmektedir. Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi nedeniyle oluşan aktif – pasif uyumsuzluğunu gidermek amacıyla, özkaynaklar altında denkleştirici bir hesap olarak “Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi” hesabı kullanılmaktadır.

Pay Başına Kazanç / (Zarar)

Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç / (zarar), net karın / (zararın), dönem sonlarında piyasada bulunan hisse senetleri sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

Nakit Akış Tablosu

Grup, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Grup’un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Grup'un finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar Vergisi'nden müstesnadır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yetkilendirme tarihi arasında mali tablolarda düzeltme gerektiren bir olayın ortaya çıkması durumunda mali tablolara gerekli düzeltmeler yapılmakta, düzeltme gerektirmeyen durumlarda ilgili olay bilanço dipnotlarında açıklanmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Grup, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar/ zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Temettüler

Adi paylar, özsermaye olarak sınıflandırılır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak değerlemeye tabi tutulmaktadır. Değerleme işleminden doğan kur farkları kambiyo kârı veya zararı olarak kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Konsolide finansal tablolarda kur riski bulunmamaktadır.

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

Parasal varlıklar için	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
USD	18,5187	13,329
EURO	18,1395	18,0867
GEL	6,5641	4,3203

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
USD	18,5521	13,353
EURO	18,1722	15,1139
GEL	6,5641	4,3203

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf grup ile ilişkili sayılır;

- (a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla,
 - (i) İşletmeyi kontrol etmesi, İşletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
 - (ii) Grup üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
 - (iii) Grup üzerinde ortak kontrole sahip olması,
- (b) Tarafın, Grup’un bir iştiraki olması,
- (c) Tarafın, Grup’un ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
- (d) Tarafın, Grup’un veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,
- (e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,
- (f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)’de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
- (g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir. İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Grup, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir.

Covid-19’un Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

Ülkemizi ve dünyayı etkisi altına alan Covid-19 sağlık krizi, küresel olduğu kadar bölgesel olarak da ekonomik koşulları olumsuz etkilemiştir. Bu çerçevede Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinde operasyonel durumlarını değerlendirmiş ve bu değerlendirme ışığında 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında söz konusu değerlerde bir değişiklik ihtiyacı doğup doğmadığının analizini gerçekleştirmiştir. Yapılan analizler neticesinde, mevcut koşulların öncelikle Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkulleri olmak üzere, maddi duran varlıkları, stokları ve finansal yatırımları üzerinde önemli bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ VE ORTAK KONTROLE TABİ İŞLETME BİRLEŞMELERİ

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 şirketini 21.919.835 TL bedelle 13 Nisan 2020 tarihinde %100’ünü satın almıştır.

01 Ocak 2022-30 Eylül 2022 döneminde ve 01 Ocak 2021-30 Eylül 2021 döneminde işletme birleşmesi bulunmamaktadır.

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri (“TFRS 3”) standardı uyarınca, satın alma yöntemi kullanılarak muhasebeleştirme yapmak için gerekli olan tanımlanabilir varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerini belirleme çalışması ile bu çalışma neticesinde satın alma bedelinin maddi ve maddi olmayan duran varlıklara dağıtılmasına yönelik çalışma (“Satın alma maliyetinin dağıtılması çalışması”) bağımsız bir değerlendirme kuruluşu olan Invest AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda 13 Nisan 2020 tarihinden itibaren ilgili şirketin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları düzenlenerek konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

	13 Nisan 2020
Toplam Varlıklar	22.596.521
Toplam Yükümlülükler	--
Net varlıklar gerçeğe uygun değeri	22.596.521
Satın alma bedeli	21.919.835
Ortak Kontrole Tabi Birleşme Etkisi	676.686

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup, hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile hisselerinin tamamı Şirkete ait olan ve Gürcistan'da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında tüm aktif ve pasif ile birlikte bir bütün halinde 5 Haziran 2020 tarihi itibarıyla birleştirmiştir.

NOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup iki farklı coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımı alanında faaliyette bulunmaktadır. 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde Grup'un bölümlere göre raporlaması aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022

	Türkiye	Gürcistan	Toplam
Satış gelirleri	8.284.800	5.568.879	13.853.679
Satışların Maliyeti (-)	(181.938)	--	(181.938)
Brüt Faaliyet Karı	8.102.862	5.568.879	13.671.741
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.962.056)	(1.054.867)	(4.016.923)
Diğer Faaliyet Gelirleri	6.118.684	1.026.771	7.145.455
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(5.849.580)	(273.224)	(6.122.804)
Faaliyet Karı/Zararı	5.409.910	5.267.559	10.677.469
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	776.000	--	776.000
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	--	--
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	6.185.910	5.267.559	11.453.469
Finansal Gelirler	--	--	--
Finansal Giderler (-)	(13.420)	(501)	(13.921)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	6.172.490	5.267.058	11.439.548

30 Eylül 2021

	Türkiye	Gürcistan	Toplam
Satış gelirleri	7.082.171	212.799	7.294.970
Satışların Maliyeti (-)	(138.610)	--	(138.610)
Brüt Faaliyet Karı	6.943.561	212.799	7.156.360
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.510.596)	(45.502)	(2.556.098)
Diğer Faaliyet Gelirleri	2.908.005	928.278	3.836.283
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(6.839.253)	(1.505)	(6.840.758)
Faaliyet Karı/Zararı	501.717	1.094.070	1.595.787
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	501.717	1.094.070	1.595.787
Vergi Öncesi Kar/Zarar	501.717	1.094.070	1.595.787

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

Hazır Değerler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	7	--
Bankalar	1.850.222	626.775
- Vadeli	--	366.521
- Vadesiz	1.850.222	15.254
- Bloke	--	245.000
Diğer hazır değerler	13.564	5.843
Toplam	1.863.793	632.618

NOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

Finansal yatırımlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Borçlanma araçları	2.740.290	3.018.870
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	19.901.556	19.426.738
-İlişkili Taraflara Ait Hisse Senetleri	17.855.457	19.426.738
-İlişkili Olmayan Taraflara Ait Hisse Senetleri	2.046.099	--
Toplam	22.641.846	22.445.608

Grup'un 30 Eylül 2022 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	2.740.290	(259.710)
BİST'de işlem gören hisse senetleri	25.315.542	19.901.556	(5.413.986)
Toplam	28.315.542	22.641.846	(5.673.696)

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

Finansal varlıklar	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	3.000.000	3.018.870	18.870
BİST'de işlem gören hisse senetleri	23.313.002	19.426.738	(3.886.264)
Toplam	26.313.002	22.445.608	(3.867.394)

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.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	268.338	208.206
Ticari alacaklar reeskontu	(4.445)	(4.089)
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 25)	8.373.303	489.264
İlişkili taraflardan alacaklar reeskontu (Not 25)	(129.045)	(9.605)
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri (Not 25)	--	5.089.756
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri reeskontu (Not 25)	--	(190.759)
Alacak senetleri	--	54.000
Alacak senetleri reeskontu	--	(2.537)
Şüpheli ticari alacaklar	1.111.469	1.317.780
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.111.469)	(1.317.780)
Toplam	8.508.151	5.634.236

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle alacak çeklerinin ve senetlerinin vade detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1 -30 gün	--	2.000.000
30-60 gün	--	885.084
60-90 gün	--	1.566.172
90-120 gün	--	630.000
180-210 gün	--	30.000
240-270 gün	--	32.500
Toplam	--	5.143.756

Şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Açılış bakiyesi	1.317.780	617.788
Tahsilatlar	(260.311)	(35.000)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	54.000	734.992
Toplam	1.111.469	1.317.780

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Ticari Borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Satıcılar	163.255	127.073
Satıcılar reeskontu	(2.693)	(2.490)
İlişkili taraflara borçlar (Not 25)	75.468	46.802
İlişkili taraflara borçlar reeskontu (Not 25)	(1.224)	(882)
Toplam	234.806	170.503

NOT 8 – DİĞER ALACAK, BORÇLAR VE CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları	7.017.151	148.020
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	16.790.121	9.896.386
Diğer kısa vadeli alacaklar	54.390	--
Toplam	23.861.662	10.044.406

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	2.353	1.213
Toplam	2.353	1.213

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	1.905.905	197.313
Alınan depozito ve teminatlar	--	90.000
Toplam	1.905.905	287.313

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	176.501	90.000
Toplam	176.501	90.000

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle cari dönem vergi varlıkları aşağıdaki gibidir:

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenen vergiler	17.057	17.057
Toplam	17.057	17.057

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 – STOKLAR

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle stokları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Proje halindeki stoklar	3.363.104	3.294.715
Toplam	3.363.104	3.294.715

NOT 10 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİN DIŞINDA KALANLAR)

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Sigorta giderleri	83.234	103.929
Verilen sipariş avansları	--	1.000.000
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (Not 25)	--	40.000
Üyelik ve aidat giderleri	88.205	--
Verilen iş avansları	18.101	2.379
Toplam	189.540	1.146.308

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen sipariş avansları	1.000.000	--
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (Not 25)	40.000	--
TNB Kep Üyeliği	234	422
Takasbank Lei Gideri	--	231
Toplam	1.040.234	653

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait kira gelirleri	70.833	144.575
Toplam	70.833	144.575

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup’un 30 Eylül 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	30 Eylül 2022
Samsun Otogar	90.550.000	--	--	--	--	90.550.000
Çarşamba otogar	23.500.000	--	--	--	--	23.500.000
Havza otogar	15.000.000	--	--	--	--	15.000.000
Antalya 4 daire (**)	4.000.000	--	(1.000.000)	--	--	3.000.000
Çarşamba Okul Binası	19.000.000	--	--	--	--	19.000.000
Metocity 17 nci kat A Blok	18.142.361	--	--	--	--	18.142.361
Metrocity 05 nci kat C Blok	7.500.000	--	--	--	--	7.500.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	29.000.000	--	--	--	--	29.000.000
Gürcistan Joy Hotel	107.998.859	--	--	--	56.090.506	164.089.365
Ankara Yeni Mahalle kargır bina	3.375.000	--	--	--	--	3.375.000
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler (*)	--	1.700.000	--	--	--	1.700.000
Toplam	318.066.220	1.700.000	(1.000.000)	--	56.090.506	374.856.726

(*) Grup 16 Nisan 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 Nisan 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.

Grup’un 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2021	Giren	Çıkan	Gerçeğe uygun değer farkı	Yabancı çevrim farkı	31 Aralık 2021
Samsun Otogar	79.030.000	--	--	11.520.000	--	90.550.000
Çarşamba otogar	19.500.000	--	--	4.000.000	--	23.500.000
Havza otogar	12.250.000	--	--	2.750.000	--	15.000.000
Antalya 4 daire	2.200.000	--	--	1.800.000	--	4.000.000
Çarşamba Okul Binası	14.000.000	--	--	5.000.000	--	19.000.000
Metocity 17 nci kat A Blok	15.173.611	--	--	2.968.750	--	18.142.361
Metrocity 05 nci kat C Blok	4.250.000	--	--	3.250.000	--	7.500.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	24.600.000	--	--	4.400.000	--	29.000.000
Gürcistan Joy Hotel	54.207.327	--	--	3.607.351	50.184.181	107.998.859
Ankara Yeni Mahalle Kargır bina	--	2.575.000	--	800.000	--	3.375.000
Toplam	225.210.938	2.575.000	--	40.096.101	50.184.181	318.066.220

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. 27 Aralık 2021 ve 07 Şubat 2022 tarihlerinde hazırlanmış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir. Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 90.550.000 TL (31 Aralık 2021: 90.550.000) 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 şehirler arası otobüs terminali vasıflı gayrimenkul için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” ve “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Çarşamba Otogar

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

Samsun Çarşamba Otogarı rayiç değeri 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 23.500.000 TL (31 Aralık 2021: 23.500.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 15.000.000 TL (31 Aralık 2021: 15.000.000TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 19.000.000 TL (31 Aralık 2021: 19.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Antalya Daireler

Antalya ili, Alanya İlçesi,
320 Ada 1 Parsel üzerinde 4 adet Dupleks mesken vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Antalya dairelerin rayiç değeri 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 4.000.000 TL (31 Aralık 2021: 4.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 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 Blokluk Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz bünyesinde konumlu A Blok 187 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat ray iç değeri 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 27.500.000 TL (31 Aralık 2021: 27.500.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir. Şirket tarafından gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan kısımlarının piyasa değeri 18.142.361 TL (31 Aralık 2021: 18.142.361 TL)

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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 7.500.000 TL (31 Aralık 2021: 7.500.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 29.000.000 TL (31 Aralık 2021: 29.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 3.375.000 TL tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade 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 (Taştı) 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 (Taştı) 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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 10 Nisan 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 1.700.000 TL tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 10 Nisan 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı kullanılarak tespit edilmiştir

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 değerlendirme tablolarında USD (\$) üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir. Gürcistan Joy Hotel adı ile adlandırılan gayrimenkullerin rayiç değerleri 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından hazırlanan 07 Şubat 2022 tarihli değerlendirme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 141.796.150 TL (24.998.000 GEL) tutarındaki piyasa değeri ilgili gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda Pazar Yaklaşımına göre tespit edilmiştir. (31 Aralık 2021: 107.998.859 TL, 24.998.000 GEL).

Grup tarafından uygulanan mevcut 9 aylık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

9 Aylık kira bedelleri	01 Ocak - 30 Eylül 2022
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	4.500.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	610.170
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	697.000
Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)	285.008
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	122.429
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	134.474
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	142.504
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	540.000
Metrocity C Blok	224.583
Alanya R-1 Blok	18.000
Alanya R-3 Blok	38.114
Alanya D-1 Blok	18.908
Gürcistan Joy Hotel	5.568.879
Arnavutköy 261-944 Parseller	805.879
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	121.233
Tarsus -11-12-15-16 Nolu Yazıhaneler	26.498
Toplam	13.853.679

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maddi duran varlıklar	1 Ocak 2022	Giren	Çıkan	Transferler	30 Eylül 2022
Binalar	4.505.278	--	--	--	4.505.278
Taşıtlar	862.587	--	--	--	862.587
Demirbaşlar	319.343	812.583	--	--	1.131.926
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	5.711.954	812.583	--	--	6.524.537

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2022	Giren	Çıkan	Transferler	30 Eylül 2022
Binalar	(1.006.177)	(67.579)	--	--	(1.073.756)
Taşıtlar	(713.167)	(129.388)	--	--	(842.555)
Demirbaşlar	(221.552)	(56.223)	--	--	(277.775)
Özel maliyetler	(24.746)	--	--	--	(24.746)
Toplam	(1.965.642)	(253.190)	--	--	(2.218.832)
Net defter değeri	3.746.312				4.305.705

Maddi duran varlıklar	1 Ocak 2021	Giren	Çıkan	Transferler	31 Aralık 2021
Binalar	4.505.278	--	--	--	4.505.278
Taşıtlar	862.587	--	--	--	862.587
Demirbaşlar	290.396	28.947	--	--	319.343
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	5.683.007	28.947	--	--	5.711.954

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2021	Giren	Çıkan	Transferler	31 Aralık 2021
Binalar	(916.071)	(90.106)	--	--	(1.006.177)
Taşıtlar	(540.650)	(172.517)	--	--	(713.167)
Demirbaşlar	(191.307)	(30.245)	--	--	(221.552)
Özel maliyetler	(24.746)	--	--	--	(24.746)
Toplam	(1.672.774)	(292.868)	--	--	(1.965.642)
Net defter değeri	4.010.233				3.746.312

NOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maddi olmayan duran varlıklar	1 Ocak 2022	Giren	Çıkan	30 Eylül 2022
Haklar	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.784	--	--	64.784

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2022	Giren	Çıkan	30 Eylül 2022
Haklar	(37.692)	--	--	(37.692)
Diğer	(27.092)	--	--	(27.092)
Toplam	(64.784)	--	--	(64.784)
Net defter değeri	--	--	--	--

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Maddi olmayan duran varlıklar	1 Ocak 2021	Giren	Çıkan	31 Aralık 2021
Haklar (yazılımlar)	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.784	--	--	64.784
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2021	Giren	Çıkan	31 Aralık 2021
Haklar	(37.681)	11	--	(37.692)
Diğer	(27.092)	--	--	(27.092)
Toplam	(64.773)	11	--	(64.784)
Net defter değeri	11			-

NOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmamış izin karşılıkları	55.647	30.258
Davalar karşılığı	--	245.000
Ceza karşılıkları	15.098.742	15.098.742
Toplam	15.154.389	15.374.000

(*) İdari para ceza karşılıkları Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14.10.2021 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 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

Koşullu yükümlülükler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	245.000
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 Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	-	245.000
Grup'un vermiş olduğu TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı	0,00%	0,07%

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek sosyal yükümlülükler	24.049	23.728
Toplam	24.049	23.728

NOT 16 – UZUN VADELİ ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Borç ve Gider Karşılıkları	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	249.912	118.280
Toplam	249.912	118.280

Şirket’in her hizmet yılı için kıdem tavan 15.371,40 TL olmak üzere emeklilik veya ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL).

Grup, cari dönem ve önceki dönem hesap dönemlerine ait finansal tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü finansal tablolarına yansıtmıştır. Finansal durum tablosu tarihinde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Net iskonto oranı	3,43%	3,64%
Faiz oranı	20,50%	24,37%
Tahmini enflasyon oranı	16,50%	20,00%

Grup, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak- 30 Eylül 2022	01 Ocak- 30 Eylül 2021
Dönembaşı bakiye	118.280	189.275
Dönemiçi ödemeler	--	--
Cari dönem hizmet maliyeti	32.601	16.854
Faiz maliyeti	18.186	19.874
Aktüeryal (kazanç) / kayıplar	80.845	(79.702)
Dönemsonu bakiye	249.912	146.301

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR

17.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket’in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 111.600.000 TL (31 Aralık 2021: 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.

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Ödenmiş Sermaye	30 Eylül 2022	Pay (%)	31 Aralık 2021	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%
Toplam	111.600.000	100%	111.600.000	100%

Grup sermaye dağılımında, “Kamuyu Aydınlatma Platformu”nda yer alan veriler esas alınmıştır.

17.2 Paylara ilişkin primler/iskontolar

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle paylara ilişkin primler/iskontoları bulunmamaktadır.

17.3 Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	676.686	676.686
Toplam	676.686	676.686

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 şirketini 21.919.835 TL bedelle 13 Nisan 2020 tarihinde %100’ünü satın almıştır.

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri (“TFRS 3”) standardı uyarınca, satın alma yöntemi kullanılarak muhasebeleştirme yapmak için gerekli olan tanımlanabilir varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerini belirleme çalışması ile bu çalışma neticesinde satın alım bedelinin maddi ve maddi olmayan duran varlıklara dağıtılmasına yönelik çalışma (“Satın alma maliyetinin dağıtılması çalışması”) bağımsız bir değerlendirme kuruluşu olan Invest AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda 13 Nisan 2020 itibarıyla ilgili şirketin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları düzenlenerek konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

Grup, hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan’da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile hisselerinin tamamı Şirkete ait olan ve Gürcistan’da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı J.S.C’nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında tüm aktif ve pasif ile birlikte bir bütün halinde 5 Haziran 2020 tarihi itibariyle birleştirmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

17.4 Kardan kısıtlanmış yedekler

Kardan kısıtlanmış yedekler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yasal yedekler	3.084.775	2.879.541
Toplam	3.084.775	2.879.541

17.5 Değer artış fonları

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	268.883	268.883
Toplam	268.883	268.883

17.6 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Halka açık şirketler, kâr payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kâr Payı Tebliği'ne göre yaparlar. Kar Payı Tebliği'nde yer alan düzenleme ve açıklamalar aşağıda özetlenmiştir.

Kar dağıtımı, genel kurul tarafından belirlenecek Kar Payı Dağıtım Politikası çerçevesinde yine genel kurul kararı ile dağıtılacaktır. Ortaklıklar kar dağıtım politikalarını belirlerken, kar dağıtımı yapılıp yapılmayacağını da kararlaştıracaklardır. Bu çerçevede kar dağıtımı prensip olarak ihtiyaridir. SPK şirketlerin niteliklerine göre kar dağıtım politikalarına ilişkin farklı esaslar belirleyebilecektir.

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

- Kar dağıtılıp dağıtılmayacağı,
- Kar payı oranları ve bu oranların uygulanacağı hesap kalemi,
- Ödeme yöntemleri ve zamanı,
- Kar payının nakit veya bedelsiz pay olarak dağıtılıp dağıtılmayacağı, (borsada işlem gören şirketler için)
- Kar payı avansı dağıtılıp dağıtılmayacağı konuları düzenlenmektedir.

Dağıtılacak kâr payı tutarının üst sınırı, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kar dağıtım kaynaklarının dağıtılabılır tutarı kadardır. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, kural olarak, eşit şekilde dağıtılır. Payların iktisap ve ihraç tarihleri dikkate alınmaz. Türk Ticaret Kanuna göre ayrılması gereken yedek akçeler ile ana sözleşme ve kar dağıtım politikasında ortaklar için öngörülen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına karar verilemez.

Ana sözleşmede yer alması kaydıyla, imtiyazlı pay veya intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, çalışanlar ve pay sahibi olmayan diğer kişilere kardan pay verilebilir.

Ancak pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmeden intifa senedi sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, çalışanlar ve diğer kişilere kar payı ödenemez. Tebliğ, prensip olarak, imtiyazlı paylar hariç olmak üzere, sayılan kişilere ödenecek kar payı tutarına ilişkin ana sözleşmede bir belirleme yapılmamışsa, bunlara dağıtılacak tutarın en fazla pay sahiplerine dağıtılan kar payının ¼'ü kadar olabileceğini öngörmektedir. Pay sahibi dışındaki kişilere kâr payı dağıtılacak ise ve taksitle ödeme söz konusu ise, taksit tutarları, pay sahiplerine yapılacak taksit ödemeleri ile orantılı ve aynı esaslara göre ödenir.

Yeni Sermaye Piyasası Kanunu ve dolayısıyla yeni Tebliğ, ortaklıkların bağış yapmasına imkân tanımaktadır. Ancak, bunun esas sözleşmelerde hüküm olması aranmaktadır. Bağışların tutarı genel kurullar tarafından belirlenebilecek olmakla birlikte SPK üst bir sınır getirebilecektir.

Payları borsada işlem gören şirketler:

- Kar dağıtımına ilişkin yönetim kurulu önerisini
- Yahut kar payı avansı dağıtımına ilişkin yönetim kurulu kararını
- Kar dağıtım tablosu veya kar payı avansı dağıtım tablosu

kamuya duyurulur. Kar dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

Hasılat	01 Ocak – 30 Eylül 2022	01 Ocak – 30 Eylül 2021	01 Temmuz – 30 Eylül 2022	01 Temmuz – 30 Eylül 2021
Kira gelirleri	13.853.679	7.294.970	4.863.881	2.562.776
Toplam	13.853.679	7.294.970	4.863.881	2.562.776

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Satışların maliyeti	01 Ocak – 30 Eylül 2022	01 Ocak – 30 Eylül 2021	01 Temmuz – 30 Eylül 2022	01 Temmuz – 30 Eylül 2021
Emlak vergisi	(181.938)	(138.610)	--	--
Toplam	(181.938)	(138.610)	--	--

NOT 19 – GENEL YÖNETİM ve PAZARLAMA GİDERLERİ

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	01 Ocak – 30 Eylül 2022	01 Ocak – 30 Eylül 2021	01 Temmuz – 30 Eylül 2022	01 Temmuz – 30 Eylül 2021
Personel giderleri	(600.942)	(662.051)	(213.839)	(271.457)
Danışmanlık giderleri	(795.188)	(530.924)	(305.750)	(148.832)
Huzur hakkı giderleri	(64.006)	(142.009)	(22.657)	(16.025)
Genel kurul giderleri	(31.144)	(18.977)	--	--
Bina ve çeşitli aidat giderleri	(237.790)	(209.046)	(93.806)	(52.405)
Kıdem tazminatı karşılık gideri	(50.787)	(36.728)	(16.509)	(2.536)
Kullanılmayan izin karşılık giderleri	(25.389)	--	10.592	--
Vergi, resim ve harçlar	(963.212)	(14.278)	(18.433)	(5.718)
Sigorta giderleri	(144.186)	(97.906)	(44.541)	(31.589)
Temsil ağırlama giderleri	(20.910)	(12.866)	(5.967)	(1.809)
Araç giderleri	(139.102)	(116.907)	(62.807)	(45.845)
Bilgi işlem giderleri	(172.185)	(123.668)	(61.734)	(40.512)
Amortisman ve itfa giderleri	(253.190)	(220.653)	(92.811)	(73.292)
Bedelsiz Sermaye Artırımı Kurul Kayıt Ücreti	--	(157.950)	--	--
Dava ve mahkeme giderleri	(269.182)	--	(7.260)	--
Diğer	(249.710)	(212.135)	(101.587)	(98.286)
Toplam	(4.016.923)	(2.556.098)	(1.037.109)	(788.306)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01 Ocak – 30 Eylül 2022	01 Ocak – 30 Eylül 2021	01 Temmuz – 30 Eylül 2022	01 Temmuz – 30 Eylül 2021
Adat gelirleri	1.595.409	1.083.118	489.273	371.139
Menkul kıymet reeskont gelirleri	3.886.264	834.169	--	(10.219)
Kupon faiz gelirleri	581.100	449.400	170.700	162.600
Borç reeskont gelirleri	210.953	315.287	2.150	636
Konusu kalmayan alacak karşılığı	260.311	--	260.311	--
Sabit kıymet satış karları	--	139.070	--	139.070
Temettü gelirleri	4	2	--	--
Gecikme faiz geliri	71.711	--	4.478	--
Vadeli işlemler faiz geliri	234.011	568.737	174.851	91.299
Konusu kalmayan dava karşılığı geliri	245.000	35.000	--	35.000
Konusu kalmayan kıdem ve izin karşılığı gideri	--	16.378	--	9.410
Diğer gelirler	60.692	395.122	12.603	28.670
Toplam	7.145.455	3.836.283	1.114.366	827.605

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak – 30 Eylül 2022	01 Ocak – 30 Eylül 2021	01 Temmuz - 30 Eylül 2022	01 Temmuz - 30 Eylül 2021
Menkul kıymet reeskont giderleri	(5.692.566)	(6.498.496)	4.471.712	(2.817.676)
Hisse senedi alım-satım zararı	--	(23.606)	--	379.853
Dava karşılık giderleri	--	(67.514)	--	--
Alacaklar reeskont giderleri	(137.185)	(210.226)	64.533	8.734
Kur Farkı Giderleri	(44.060)	(833)	(44.060)	(39)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(54.000)	--	64.208	--
Diğer giderler	(194.993)	(40.083)	(95.917)	(7.346)
Toplam	(6.122.804)	(6.840.758)	4.460.476	(2.436.474)

NOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Şirket’in 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	01 Ocak – 30 Eylül 2022	01 Ocak – 30 Eylül 2021	01 Temmuz – 30 Eylül 2022	01 Temmuz – 30 Eylül 2021
Sabit kıymet satış karları	776.000	--	776.000	--
Toplam	776.000	--	776.000	--

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri (-)	01 Ocak - 30 Eylül 2022	01 Ocak – 30 Eylül 2021	01 Temmuz – 30 Eylül 2022	01 Temmuz – 30 Eylül 2021
Banka komisyon giderleri	(13.921)	--	(3.692)	--
Toplam	(13.921)	--	(3.692)	--

NOT 23 – 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 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

Pay başına kazanç / zarar	01 Ocak – 30 Eylül 2022	01 Ocak – 30 Eylül 2021	01 Temmuz – 30 Eylül 2022	01 Temmuz – 30 Eylül 2021
Net dönem karı / (zararı)	11.439.548	1.595.787	10.173.922	165.601
Toplam hisse adedi	11.160.000.000	10.344.705.882	11.160.000.000	10.344.705.882
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,1025	0,015	0,0912	0,002

NOT 25 – 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.

25.1. Kısa Vadeli Alım Satım amaçlı Finansal Yatırımlar altında sınıflandırılan ilişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki şekildedir;

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	17.855.457	19.426.738
Toplam	17.855.457	19.426.738

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

25.2.İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	--	164
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	4.151	222.094
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	28.767	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	989.297	3.099.807
Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.	217.290	2.254.155
Metro Atlas Georgia JSC	--	2.800
Metro Euphoria Hotel	3.326.768	--
Metro Avrasya Investment JSC	3.807.030	--
Alacaklar reeskontu	(129.045)	(200.364)
Toplam	8.244.258	5.378.656

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Metro Avrasya Investment JSC	--	16.972
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	18.362	14.810
Metro Atlas Georgia JSC	1.313	--
Mepet Metro Petrol Ve Tesisleri San Tic A.Ş.	22.237	--
Atlas Yazılım A.Ş.	89	88
Metro Yatırım Menkul Değerler	14.261	--
Av. Ahmet Pulatoğlu	--	2.289
Avrasya Software JSC	--	12.643
Asya Software JSC	19.206	--
Borçlar reeskontu	(1.224)	(882)
Toplam	74.244	45.920

25.3.İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	16.790.121	9.896.386
Toplam	16.790.121	9.896.386

(*) 01.01.2020-31.12.2020 döneminde imzalanan üç farklı finansman temini sözleşmesi ile Grup’un bağlı ortaklığı tarafından Metro Atlas Georgia JSC’ye kullanılan fonlardan oluşmaktadır. İlgili fon temini işlemine ilişkin yıllık faiz oranı %11 ‘dir. 01.08.2021 tarihinde imzalanan karşılıklı mahsuplaşma sözleşmesine göre Metro Atlas Georgia JSC’den alacağımız olan 2.189.705 GEL, Metro Avrasya Investment Georgia JSC’ye devredilmiştir.

Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa ve uzun vadeli diğer borçları bulunmamaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

25.4. İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	--	40.000
Toplam	--	40.000

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	40.000	--
Toplam	40.000	--

25.5. İlişkili Taraflara Satışlar

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak - 30 Eylül 2022			01 Ocak - 30 Eylül 2021		
	Kira	Adat	Diğer	Kira	Adat	Diğer
Metro Atlas Georgia JSC	2.345.389	--	6.827	290.423	361.220	3.716
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	285.008	--	--	221.654	--	--
Metro Avrasya Investment Gergia JSC	--	978.775	--	--	114.951	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	43.783	60	--	70.290	13.762	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	142.504	--	--	595.000	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	540.000	19.621	--	110.827	29.641	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	134.474	--	--	107.255	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	122.429	--	--	101.064	--	--
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	3.210.644	--	6.020	234.433	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	697.000	283.247	--	4.250.000	418.044	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	4.500.000	313.579	--	--	145.500	--
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	--	127	--	--	--	--
Toplam	12.021.231	1.595.409	12.847	5.980.946	1.083.118	3.716

25.6. İlişkili Taraflardan Alımlar

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak - 30 Eylül 2022				01 Ocak - 30 Eylül 2021			
	Gayrimenkul Alış Giderleri	Danışmanlık	Hizmet	Komisyon	Danışmanlık	Hizmet	Diğer	
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.700.000	80.787	--	1.465	67.500	3.600	--	
AV. Ahmet PULATOĞLU	--	--	50.598	--	--	31.243	--	
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	134.690	--	--	114.767	--	
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	31.004	--	--	56.946	--	
Metro Atlas Georgia-JSC	--	--	70.867	--	--	--	--	
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	--	--	102.637	--	--	--	--	
Toplam	1.700.000	80.787	389.796	1.465	67.500	202.956	3.600	

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

25.7.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Şirket’in 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler aşağıdaki gibidir:

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01 Ocak – 30 Eylül 2022	01 Ocak – 30 Eylül 2021
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	204.819	347.205

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 64.006-TL huzur hakkı bulunmaktadır. (30 Eylül 2021 – 142.009-TL)

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Varlıklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Finansal yatırımlar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle sınıflandırıldığı seviyeler aşağıdaki gibidir.

30 Eylül 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	2.740.290	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	19.901.556	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	374.856.726	--

31 Aralık 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	3.018.870	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	19.426.738	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	318.066.220	--

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değer ölçümleri

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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 90.550.000 TL (31 Aralık 2021: 90.550.000) 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 şehirler arası otobüs terminali vasıflı gayrimenkul için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” ve “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Çarşamba Otogar

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

Samsun Çarşamba Otogarı rayiç değeri 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 23.500.000 TL (31 Aralık 2021: 23.500.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir 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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 15.000.000 TL (31 Aralık 2021: 15.000.000TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir 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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 19.000.000 TL (31 Aralık 2021: 19.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Antalya Daireler

Antalya ili, Alanya İlçesi,
320 Ada 1 Parsel üzerinde 4 adet Dupleks mesken vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Antalya dairelerin rayiç değeri 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 4.000.000 TL (31 Aralık 2021: 4.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 4 adet konut nitelikli taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,

1946 ada,132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört Blokluk Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz bünyesinde konumlu A Blok 187 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat ray iç değeri 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 27.500.000 TL (31 Aralık 2021: 27.500.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir. Şirket tarafından gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan kısımlarının piyasa değeri 18.142.361 TL (31 Aralık 2021: 18.142.361 TL)

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle ‘Pazar Yaklaşımı’ neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 7.500.000 TL (31 Aralık 2021: 7.500.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle ‘Pazar Yaklaşımı’ neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller – İstanbul

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

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller ray iç değeri 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 29.000.000 TL (31 Aralık 2021: 29.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” ve “maliyet yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Nihai değer takdirinde söz konusu 944 parselde konumlu tapu vasfı İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsası olan taşınmaz dikkate alınmıştır. Taşınmazın arazi yapısı, alanı, ulaşım durumu gibi etkenler göz önüne alınarak Pazar yöntemi ile sonuca ulaşılmıştır. Taşınmazın 18. Madde DOP uygulaması ya da İmar Kanununun 15. Ve 16. Maddeleri gereğince ifraz edilmesi gerektiği, uygulama görmeden yapılaşma yapılamayacağından ham parsel olarak değerlendirilmiştir. Nihai değer takdirinde söz konusu 261 parselde konumlu tapu vasfı Beş Adet Bir Katlı Bir Adet İki Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası olan taşınmaz dikkate alınmıştır.

Taşınmazın arazi yapısı, alanı, ulaşım durumu gibi etkenler göz önüne alınarak Pazar yöntemi ile sonuca ulaşılmıştır. Taşınmazın 18. Madde DOP uygulaması ya da İmar Kanununun 15. Ve 16. Maddeleri gereğince ifraz edilmesi gerektiği, uygulama görmeden yapılaşma yapılamayacağından ham parsel olarak değerlendirilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle ‘Pazar Yaklaşımı’ neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 3.375.000 TL tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” 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 (Taştı) 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 (Taştı) 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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 10 Nisan 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 1.700.000 TL tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 10 Nisan 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

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 USD (\$) üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir. Gürcistan Joy Hotel adı ile adlandırılan gayrimenkullerin rayiç değerleri 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından hazırlanan 07 Şubat 2022 tarihli değerlendirme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 141.796.150 TL (24.998.000 GEL) tutarındaki piyasa değeri ilgili gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda Pazar Yaklaşımına göre tespit edilmiştir. (31 Aralık 2021: 107.998.859 TL, 24.998.000 GEL).

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmamak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaya çalışmaktadır. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterilerinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterilerinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir.

Şirket, kredi/alacaklarının tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili kredi/alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ayrıca finansal varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve finansal varlığın kayıtlı değerinin gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırılması suretiyle test edilmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup'un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

30 Eylül 2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Hisse Senedi / Bono
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	8.244.258	263.893	16.790.121	7.073.894	1.863.786	22.641.846
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	8.244.258	263.893	16.790.121	7.073.894	1.863.786	22.641.846
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	-	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	--	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.111.469	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(1.111.469)	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	--	-

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Grup'un ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

31 Aralık 2021	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Pay Senedi
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	5.378.656	255.580	9.896.386	149.233	877.618	22.445.608
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.378.656	255.580	9.896.386	149.233	632.618	22.445.608
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.317.780	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(1.317.780)	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (Not 14)	-	-	-	-	245.000	-

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Grup'un ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Likidite riski

Likidite riski, Grup’un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup’un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Ticari borçlar	234.806	238.723	238.723	--	--	--
Diğer borçlar	2.082.406	2.082.406	1.905.905	--	176.501	--

Grup’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Ticari borçlar	170.503	173.875	173.875	--	--	--
Diğer borçlar	377.313	377.313	197.313	90.000	90.000	--

Sermaye yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Grup’un sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve 18 no’ lu dipnotta açıklanan sermaye, sermaye yedekleri ve kar yedeklerini içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup’un genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Şirket, sermaye yeterliliğini borç / özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Toplam borçlar	17.816.395	16.208.399
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(1.863.793)	(632.618)
Net borç	15.952.602	15.575.781
Toplam özsermaye	422.833.776	348.820.947
Toplam sermaye	438.786.378	364.396.728
Net borç / Toplam sermaye oranı	3,64%	4,27%

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Kur Riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve finansal durum tablosu dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar/zarar tablosuna yansıtılmıştır. Şirket'in parasal döviz yükümlülükleri ve parasal döviz alacaklarını aşmakta; kurların yükselmesi durumunda, Şirket yabancı para riskine maruz kalmaktadır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçlar aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022 DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	TRL	USD	EUR
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,Banka hesapları dahil)	1.813.950	-	100.000
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3.Diğer	-	-	-
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	1.813.950	-	100.000
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)	1.813.950	-	100.000
10.Ticari Borçlar	-	-	-
11.Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12.Diğer	-	-	-
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-
14.Ticari Borçlar	-	-	-
15.Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16.Diğer	-	-	-
17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	-	-	-
18.Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-
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)	1.813.950	-	100.000
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12-14-15-16)	1.813.950	-	100.000
22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23.İhracat	-	-	-
24.İthalat	-	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Kur Riskine Duyarlılık Analizi

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla olan finansal durum tablosu yabancı para pozisyonuna göre, Türk Lirası yabancı paralar karşısında % 10 oranında değer kazansaydı / kaybetseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, aynı tarihte sona eren hesap döneminde, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı karı / zararı sonucu net daha 181.395 TL yüksek / düşük olacaktır.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
01 Ocak - 30 Eylül 2022 Dönemi İtibarıyla

	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	181.395	(181.395)	181.395	(181.395)
5-Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net etki (4+5)	181.395	(181.395)	181.395	(181.395)
TOPLAM (3+6)	181.395	(181.395)	181.395	(181.395)

Piyasa Riski

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin değerinde meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek durumlardır.

NOT 27 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Grup'un finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda, her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerleri ile ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Banka kredileri, işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenerek iskonto edilmiş maliyetleri ile gösterilmektedir. Banka kredilerinin faiz oranları, değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için, değişken faizli kredilerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Sabit faizli kredinin ise gerçeğe uygun değeri, kayıtlı değerine yakındır.

NOT 28- BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Yoktur.

NOT 29- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

(*) Mülkiyeti ilişkili tarafımız Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.' ye ait olan arsa üzerinde yapılacak "Metro Hotel Apartments" projesine ilişkin 15.04.2020 tarihinde Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş. ile imzalanmış protokolde yer alan şartlar dâhilinde ve hasılat paylaşımı hükümleri çerçevesinde yapılması uygulamasından vazgeçilmesine ve projenin "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmak suretiyle yürütülmesine karar verilmiştir. Bu yönde ilişkili tarafımız Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş. ile projenin geliştirilmesi amacıyla 24.02.2021 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalamıştır.

Grup ile Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş. arasında imzalanan 02 Haziran 2022 tarihli protokolde piyasa koşullarındaki belirsizlik dolayısıyla projenin durdurularak piyasa koşulları dengeli hale gelene kadar ve her hâlükârda projeye ilişkin yapı ruhsatlarının geçerlilik süresi olan 31.03.2027 tarihini aşmayacak ve 24.02.2021 tarih ve 1062 yevmiye numaralı *Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*'nin "İnşaatın Süresi" başlıklı 9. maddesine uygun şekilde ara verilmesi hususunda mutabık kalmışlardır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 30 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	İlgili	
			30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	24.505.632	22.711.705
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	219.709.499	216.861.177
C	C İştirakler	Md.24/(b)	36.420.828	36.420.828
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		8.530.415	7.192.103
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	289.166.374	283.185.813
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	273.102.278	267.010.633
	Diğer kaynaklar		16.064.096	16.175.180
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	289.166.374	283.185.813

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	İlgili	
			30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
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 - Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	Md.22/(1)	17.569.770 17.569.770	19.426.738 19.426.738

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	İlgili		Azami/ Asgari Oran
			30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	
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)	75,98%	69,90%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	21,07%	26,86%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	12,60%	7,49%	≤%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%	0,16%	≤%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%	0,01%	≤%10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D) - Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. - TRSSKBK A2716 ısın kodlu sermaye benzeri tahvil	Md.22/(1)	0,00% 6,08% 0,00%	0,00% 0,00% 6,72%	≤%10 ≤%10 ≤%10