

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A. Ş. 31 MART 2022  
TARİHİNDE SONA EREN ARA  
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLAR VE  
DİPNOTLARI**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE KAPSAMLI DİĞER GELİR TABLOLARI</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	<b>6</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR</b>	<b>7-51</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2022</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>45.869.688</b>	<b>43.214.948</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	418.893	632.618
Finansal yatırımlar	6	19.167.311	22.445.608
Ticari Alacaklar		9.756.391	5.634.236
<i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7-25	<i>9.461.336</i>	<i>5.378.656</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	<i>295.055</i>	<i>255.580</i>
Diğer alacaklar		12.009.299	10.044.406
<i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	8-25	<i>11.133.255</i>	<i>9.896.386</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	<i>876.044</i>	<i>148.020</i>
Stoklar	9	3.314.672	3.294.715
Peşin ödenmiş giderler	10	1.186.065	1.146.308
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	8	17.057	17.057
<b>Duran varlıklar</b>		<b>332.869.721</b>	<b>321.814.398</b>
Diğer alacaklar	8	1.213	1.213
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	329.042.837	318.066.220
Maddi duran varlıklar	13	3.825.437	3.746.312
<i>Binalar</i>		<i>3.476.575</i>	<i>3.499.101</i>
<i>Taşıtlar</i>		<i>106.291</i>	<i>149.420</i>
<i>Demirbaşlar</i>		<i>242.571</i>	<i>97.791</i>
Maddi olmayan duran varlıklar	14	--	--
<i>Haklar</i>		<i>--</i>	<i>--</i>
Peşin ödenmiş giderler	10	234	653
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>378.739.409</b>	<b>365.029.346</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2022</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler :</b>		<b>15.972.496</b>	<b>16.000.119</b>
Ticari borçlar		109.615	170.503
-İlişkili taraflara ticari borçlar	7-25	43.804	45.920
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	65.811	124.583
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	23.800	23.728
Diğer borçlar		352.096	287.313
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	352.096	287.313
Ertelenmiş gelirler	10	104.575	144.575
Kısa vadeli karşılıklar		15.382.410	15.374.000
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	38.668	30.258
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	15.343.742	15.343.742
<b>Uzun vadeli yükümlülükler :</b>		<b>265.248</b>	<b>208.280</b>
Diğer borçlar		90.000	90.000
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	90.000	90.000
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	175.248	118.280
<b>Özkaynaklar :</b>		<b>362.501.665</b>	<b>348.820.947</b>
Ödenmiş sermaye	18	111.600.000	111.600.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		78.928.868	66.691.483
Yabancı çevrim farkları		78.928.868	66.691.483
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		245.018	287.313
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(23.865)	18.430
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		676.686	676.686
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	2.879.541	2.879.541
Geçmiş yıl karları /zararları		166.685.924	135.699.359
Net dönem karı		1.485.628	30.986.565
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>378.739.409</b>	<b>365.029.346</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak – 31 Mart 2022	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak – 31 Mart 2021
Hasılat	19	4.954.595	2.462.961
Satışların maliyeti	19	--	--
<b>Brüt Kar</b>		<b>4.954.595</b>	<b>2.462.961</b>
Genel yönetim giderleri	20	(856.734)	(896.187)
Pazarlama giderleri	20	--	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	4.894.368	1.894.941
Esas faaliyetlerden diğer giderler	21	(7.502.669)	(1.292.283)
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>1.489.560</b>	<b>2.169.432</b>
<b>Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>1.489.560</b>	<b>2.169.432</b>
Finansman giderleri	22	(3.932)	--
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)</b>		<b>1.485.628</b>	<b>2.169.432</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)</b>		<b>1.485.628</b>	<b>2.169.432</b>
<b>Durdurulan faaliyetler</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.485.628</b>	<b>2.169.432</b>
<b>Dönem Kar / Zararının dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Ana Ortaklık payları		1.485.628	2.169.432
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>24</b>		
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç		0,0133	0,0250

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**DiĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak – 31 Mart 2022</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak – 31 Mart 2021</b>
<b>Dönem karı /(zararı)</b>	<b>1.485.628</b>	<b>2.169.432</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir / (gider) :</b>		
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>(42.295)</b>	<b>(5.333)</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	(42.295)	(5.333)
Vergi etkisi	--	--
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</b>	<b>12.237.385</b>	<b>4.458.911</b>
Yabancı para çevrim farkları	12.237.385	4.458.911
Finansal varlık değer artış/azalışları	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--
<b>Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)</b>	<b>12.195.090</b>	<b>4.453.578</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>13.680.718</b>	<b>6.623.010</b>
<b>Dönem Kar / Zararının dağılımı</b>		
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--
Ana Ortaklık payları	13.680.718	6.623.010

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 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 Kontrolde 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 kıstlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları / (zararları)	Net dönem karı / (zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
<b>01 Ocak 2021 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>676.686</b>	<b>(49.543)</b>	<b>268.883</b>	<b>11.796.075</b>	<b>2.497.919</b>	<b>115.433.714</b>	<b>51.761.474</b>	<b>262.871.001</b>	--	<b>262.871.001</b>
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	51.761.474	(51.761.474)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	(5.333)	--	4.458.911	--	--	2.169.432	6.623.010	--	<b>6.623.010</b>
Sermaye Artırımı	39.600.000	(8.485.793)	--	--	--	--	--	(31.114.207)	--	--	--	--
<b>31 Mart 2021 itibariyle bakiyeler</b>	<b>111.600.000</b>	--	<b>676.686</b>	<b>(54.876)</b>	<b>268.883</b>	<b>16.254.986</b>	<b>2.497.919</b>	<b>136.080.981</b>	<b>2.169.432</b>	<b>269.494.011</b>	--	<b>269.494.011</b>
<b>01 Ocak 2022 itibariyle bakiyeler</b>	<b>111.600.000</b>	--	<b>676.686</b>	<b>18.430</b>	<b>268.883</b>	<b>66.691.483</b>	<b>2.879.541</b>	<b>135.699.359</b>	<b>30.986.565</b>	<b>348.820.947</b>	--	<b>348.820.947</b>
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	30.986.565	(30.986.565)	--	--	--
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	(42.295)	--	12.237.385	--	--	1.485.628	13.680.718	--	<b>13.680.718</b>
<b>31 Mart 2022 itibariyle bakiyeler</b>	<b>111.600.000</b>	--	<b>676.686</b>	<b>(23.865)</b>	<b>268.883</b>	<b>78.928.868</b>	<b>2.879.541</b>	<b>166.685.924</b>	<b>1.485.628</b>	<b>362.501.665</b>	--	<b>362.501.665</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2021
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>	<b>Notlar</b>		
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(1.316.886)</b>	<b>(157.592)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>1.485.628</b>	<b>2.169.432</b>
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>2.691.196</b>	<b>(930.421)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14-15	78.482	73.967
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler		3.364.224	(134.610)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7-25	85.927	--
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	5	3.278.297	(134.610)
Karşılık ile İlgili Düzeltmeler		23.083	3.710
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	23.083	6.281
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	16	--	(2.571)
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler	10	(774.593)	(873.488)
Faiz geliri	22	(762.067)	(729.392)
Faiz gideri	23	--	--
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7-25	(208.863)	(308.241)
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	7-25	196.337	164.145
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(6.058.464)</b>	<b>(1.901.597)</b>
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(4.404.419)	(1.060.378)
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	7	(4.271.459)	(1.127.819)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	7-25	(132.960)	67.441
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.964.893)	(546.750)
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	8	(1.236.869)	(150.090)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	8-25	(728.024)	(396.660)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	10	(39.338)	(13.687)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	(19.957)	(420.352)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		147.975	146.277
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	7	203.087	297.324
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	7-25	(55.112)	(151.047)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	72	2.913
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		262.096	(9.620)
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	8-25	262.096	(9.620)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	8	(40.000)	--
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(1.881.640)</b>	<b>(662.586)</b>
Ödenen faiz	22	--	--
Alınan faiz	20	762.067	431.173
Vergi ödemeleri / iadeleri	8	(197.313)	73.821
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(157.607)</b>	<b>(16.949)</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(157.607)	(16.949)
-Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(157.607)	(16.949)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		1.260.768	218.301
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)</b>		<b>(213.725)</b>	<b>43.760</b>
<b>D. Dönembaşı nakit ve nakit benzeri değerler</b>	5	632.618	143.248
<b>Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>	5	<b>418.893</b>	<b>187.008</b>

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.

31 Mart 2022 tarihi itibariyle Şirket sermayesine ait fiili dolaşımdaki payların oranı %66,96’dır (31.12.2021: %71,52). 31 Mart 2022 tarihi itibariyle sermayesi 111.600.000 TL’dir (31.12.2021: 111.600.000 TL).

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle personel sayısı 7 kişidir (31.12.2021: 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 edilmiştir. 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 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin (“KHK”) 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen ve 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan 2019 TMS Taksonomisi ’ne uygun olarak sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Konsolide finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değerleriyle 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 yayımlanan 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 21 Nisan 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 31 Mart 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

### a) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler şu şekildedir:

1)Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme Ve Ölçme, TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve TFRS 16 Kiralamalar’da Yapılan Değişiklikler)

### b) **Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

#### **COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16’ya İlişkin Değişiklikler**

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde kolaylaştırıcı hükmün uygulanma kapsamına girilmesini 12 ay uzatmıştır.

Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi Covid-19 ile ilgili kendilerine sağlanan kira imtiyazlarını muhasebeleştirmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020’de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklik ise, 1 Nisan 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracıların, bu değişikliğin yayımlandığı tarih olan 31 Mart 2021 itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere henüz için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. Diğer bir ifadeyle değişikliğin yayımlandığı tarihten önceki hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolar henüz yayımlanmamışsa, bu değişikliğin ilgili finansal tablolar için uygulanması mümkündür. 2021 değişiklikleri, değişikliğin ilk kez uygulanması sonucunda oluşan birikimli etki, değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık hesap döneminin başındaki geçmiş yıllar karlarının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtılarak geriye dönük uygulanır.

Kolaylaştırıcı uygulamanın ilk versiyonu isteğe bağlı olarak uygulanmakta olup, halihazırda isteğe bağlı olarak uygulamaya devam edecektir. Bununla birlikte, 2021 değişikliklerinin uygulanması isteğe bağlı değildir. Bunun nedeni, 2020 değişikliklerinin getirdiği kolaylaştırıcı hükmü uygulamayı seçen bir kiracının, sürelerdeki uzatmayı benzer özelliklere ve benzer koşullara sahip uygun sözleşmelere tutarlı bir şekilde uygulamaya devam etmesi gerekliliğidir.

Bu durum, bir kira imtiyazı 2020 değişiklikleri uyarınca ilk kolaylaştırıcı uygulama için uygun olmamakla birlikte yeni uzatma sonucunda muafiyet için uygun hale gelirse, kiracıların önceki kiralamada yapılan değişikliklerle ilgili muhasebeleştirme işlemlerini tersine çevirmesi gerekeceği anlamına gelmektedir.

#### **TFRS 3’de Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik**

Mayıs 2020’de UMSK, UFRS 3’de Kavramsal Çerçeve’ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3’de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018’de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TFRS 3 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Şirket’in, bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

**Maddi Duran Varlıklar— Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16’da yapılan değişiklik)**

Mayıs 2020’de UMSK, UMS 16 *Maddi Duran Varlıklar* standardında değişiklik yapan “Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme” değişikliğini yayımlamıştır. KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır - özellikle, yapılan değişiklikte birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır.

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişiklikler geriye dönük olarak; ancak sadece değişikliklerin ilk kez uygulandığı finansal tablolarda sunulan en erken dönemin başında veya sonrasında, yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gereken yer ve duruma getirilen maddi duran varlık kalemlerine uygulanır.

Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, sunulan en erken dönemin başındaki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır.

**Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37’de yapılan değişiklik)**

UMSK, Mayıs 2020’de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’da değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlamıştır.

UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37’ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, ilk uygulama tarihindeki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır. Karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

**TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

16 Şubat 2019’da, KGK tarafından TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır.

TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4’ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4’ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir.

Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 17'nin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

#### **TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)**

Aralık 2021'de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9'un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)'i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

Şirket, TFRS 17 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

#### **TFRS 4'deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik**

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla UMSK tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır:

i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya ii) 1 Ocak 2023 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut olan hükümleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

TFRS 4'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

#### **Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)**

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, “Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması”na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde “TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması” başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

- a. Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi.
- b. İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi.
- c. İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması.
- d. İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir

### **Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi**

#### **TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan Değişiklikler**

Mayıs 2021’de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergileri’nde “Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi” değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12’e İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamını daraltarak, eşit ve geçici farkları netleştirilen işlemlere uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için, ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket, TMS 12’e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

#### **Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8’e ilişkin Değişiklikler)**

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 8’e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlemeyöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygulanırken kullanılacak girdileri seçme - ör. TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

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

---

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirketin bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır.

TMS 8'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

#### **Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e İlişkin Değişiklikler)**

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlanmıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek;
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte şirketler daha erken uygulayabilirler.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

#### **Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi UFRS'deki iyileştirmeler**

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

##### *TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması*

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1'in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1.D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS Standartlarına geçiş tarihine göre ana ortaklığın finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir.

Bu değişikliklikle birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS'lere geçişi kolaylaştıracaktır.

##### *TFRS 9 Finansal Araçlar*

Bu değişiklik, finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '% 10 testinin' gerçekleştirilmesi amacıyla - alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde -,



dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığı kavuşturmaktadır.

#### *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler*

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerindikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmak suretiyle, TMS 41'deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü'nde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13'ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

### **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 29 “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, 31 Mart 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosunu 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak - 31 Mart 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- 31 Mart 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 kılınmıyorsa 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.

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

---

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 31 Mart 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 31 Mart 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 nakledilmiş 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 başlandıktan 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 tabii tutulur.

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

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 amortisman tabii tutulurlar.

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

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

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<b><u>Ekonomik Ömrü</u></b>
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 kullanımını 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:

	<b><u>Ekonomik Ömrü</u></b>
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 sağlanamayacağı 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, kullandığı değişim tarihi 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 kullandığı 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- kiralayıcı 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 katılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanılan 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 çıkartır. Grup finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

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 işlemi 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 faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup’un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. 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.



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

## 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:

<b>Parasal varlıklar için</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
USD	14,6371	13,3290
GEL	4,7594	4,3203

  

<b>Parasal yükümlülükler için</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
USD	14,6635	13,3530
GEL	4,7594	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 31 Mart 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.

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

**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.

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 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.

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

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 pasifi 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. 31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde Grup’un bölümlere göre raporlaması aşağıdaki gibidir:

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

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

<b>01 Ocak – 31 Mart 2021</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Gürcistan</b>	<b>Toplam</b>
Satış gelirleri	2.462.091	870	2.462.961
Satışların Maliyeti (-)	--	--	--
<b>Brüt Faaliyet Karı</b>	<b>2.462.091</b>	<b>870</b>	<b>2.462.961</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(882.604)	(13.583)	(896.187)
Diğer Faaliyet Gelirleri	1.773.538	121.403	1.894.941
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(1.291.525)	(758)	(1.292.283)
<b>Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>2.061.500</b>	<b>107.932</b>	<b>2.169.432</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	--	--
<b>Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı</b>	<b>2.061.500</b>	<b>107.932</b>	<b>2.169.432</b>
Finansal Gelirler	--	--	--
Finansal Giderler (-)	--	--	--
<b>Vergi Öncesi Kar/Zarar</b>	<b>2.061.500</b>	<b>107.932</b>	<b>2.169.432</b>

**NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

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

<b>Hazır Değerler</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Bankalar		
- Vadeli	45.747	366.521
- Vadesiz	122.190	15.254
- Bloke	245.000	245.000
Diğer hazır değerler	5.956	5.843
<b>Toplam</b>	<b>418.893</b>	<b>632.618</b>

(\* ) Davalara karşılık teminat olmak üzere bloke edilmiştir.

**NOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR**

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

<b>Finansal yatırımlar</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Borçlanma araçları	2.740.290	3.018.870
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	16.427.021	19.426.738
<i>-İlişkili Taraflara Ait Hisse Senetleri</i>	<i>16.427.021</i>	<i>19.426.738</i>
<b>Toplam</b>	<b>19.167.311</b>	<b>22.445.608</b>

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

<b>Finansal varlıklar</b>	<b>Maliyet Bedeli</b>	<b>Cari Değeri</b>	<b>Değer Artışı /Azalışı (-)</b>
Borçlanma araçları	3.000.000	2.740.290	(259.710)
BİST'de işlem gören hisse senetleri	23.313.002	16.427.021	(6.885.981)
<b>Toplam</b>	<b>26.313.002</b>	<b>19.167.311</b>	<b>(7.145.691)</b>

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

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

<b>Finansal varlıklar</b>	<b>Maliyet Bedeli</b>	<b>Cari Değeri</b>	<b>Değer Artışı /Azalışı (-)</b>
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)
<b>Toplam</b>	<b>26.313.002</b>	<b>22.445.608</b>	<b>(3.867.394)</b>

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

#### **NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

Grup'un 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Ticari alacaklar	300.123	208.206
Ticari alacaklar reeskontu	(5.068)	(4.089)
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 25)	8.020.438	489.264
İlişkili taraflardan alacaklar reeskontu (Not 25)	(131.395)	(9.605)
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri (Not 25)	1.598.500	5.089.756
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri reeskontu (Not 25)	(26.207)	(190.759)
Alacak senetleri	--	54.000
Alacak senetleri reeskontu	--	(2.537)
Şüpheli ticari alacaklar	1.403.707	1.317.780
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.403.707)	(1.317.780)
<b>Toplam</b>	<b>9.756.391</b>	<b>5.634.236</b>

Grup'un 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle alacak çeklerinin ve senetlerinin vade detayı aşağıdaki gibidir;

	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
1 - 30 gün	1.230.000	2.000.000
30-60 gün	136.000	885.084
60-90 gün	140.000	1.566.172
90-120 gün	60.000	630.000
180-210 gün	32.500	30.000
240-270 gün	--	32.500
<b>Toplam</b>	<b>1.598.500</b>	<b>5.143.756</b>

Şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Açılış bakiyesi	1.317.780	617.788
Tahsilatlar	--	(35.000)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	85.927	734.992
<b>Toplam</b>	<b>1.403.707</b>	<b>1.317.780</b>

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

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

<b>Ticari Borçlar</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Satıcılar	66.934	127.073
Satıcılar reeskontu	(1.123)	(2.490)
İlişkili taraflara borçlar	44.535	46.802
İlişkili taraflara borçlar reeskontu	(731)	(882)
<b>Toplam</b>	<b>109.615</b>	<b>170.503</b>

**NOT 8 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

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

<b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları	573.611	148.020
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	11.133.255	9.896.386
Diğer kısa vadeli alacaklar	302.433	--
<b>Toplam</b>	<b>12.009.299</b>	<b>10.044.406</b>

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

<b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Verilen depozito ve teminatlar	1.213	1.213
<b>Toplam</b>	<b>1.213</b>	<b>1.213</b>

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

<b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Ödenecek vergi ve fonlar	258.395	197.313
Alınan depozito ve teminatlar	183.701	90.000
<b>Toplam</b>	<b>442.096</b>	<b>287.313</b>

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

<b>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Alınan depozito ve teminatlar	90.000	90.000
<b>Toplam</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>

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

<b>Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Peşin ödenen vergiler	17.057	17.057
<b>Toplam</b>	<b>17.057</b>	<b>17.057</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 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 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle stokları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Proje halindeki stoklar	3.314.672	3.294.715
<b>Toplam</b>	<b>3.314.672</b>	<b>3.294.715</b>

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

Grup'un 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Sigorta giderleri	95.485	103.929
Verilen sipariş avansları	1.002.527	1.000.000
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	40.000	40.000
Üyelik ve aidat giderleri	44.846	--
Verilen iş avansları	3.207	2.379
<b>Toplam</b>	<b>1.186.065</b>	<b>1.146.308</b>

Grup'un 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
TNB Kep Üyeliği	234	422
Takasbank Lei Gideri	--	231
<b>Toplam</b>	<b>234</b>	<b>653</b>

Grup'un 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
İlişkili taraflardan gelecek aylara ait kira gelirleri (Not 25)	104.575	144.575
<b>Toplam</b>	<b>104.575</b>	<b>144.575</b>

**NOT 11 – FİNANSAL BORÇLAR**

Grup'un 31 Mart 2022 tarihi itibariyle kısa vadeli finansal borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.).

Grup'un 31 Mart 2022 tarihi itibariyle uzun vadeli finansal borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.).

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

**NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2022	Giren Çıkan		Gerçeğe uygun	Yabancı	31 Mart 2022
				değer farkı	çevrim farkı	
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	--	--	--	--	4.000.000
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	--	--	--	10.976.617	118.975.476
Ankara Yeni Mahalle kargır bina	3.375.000	--	--	--	--	3.375.000
<b>Toplam</b>	<b>318.066.220</b>	--	--	--	<b>10.976.617</b>	<b>329.042.837</b>

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	Yabancı	31 Aralık 2021
				değer farkı	çevrim farkı	
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
<b>Toplam</b>	<b>225.210.938</b>	--	--	<b>39.296.101</b>	<b>50.184.181</b>	<b>318.066.220</b>

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. 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 31 Mart 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 31 Mart 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 31 Mart 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 31 Mart 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 31 Mart 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 31 Mart 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 31 Mart 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 31 Mart 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 31 Mart 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.

### **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.

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

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 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından hazırlanan 07 Şubat 2022 tarihli değerlendirme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 107.998.859 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 yıllık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

<b>3 Aylık kira bedelleri</b>	<b>01 Ocak - 31 Mart 2022</b>
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	1.500.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	228.814
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	217.000
Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)	84.295
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	38.133
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	38.133
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	42.148
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	180.000
Metrocity C Blok	70.000
Alanya R-1 Blok	9.000
Alanya R-3 Blok	9.153
Alanya D-1 Blok	9.000
Gürcistan Joy Hotel	2.300.155
Arnavutköy 261-944 Parseller	192.764
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	36.000
<b>Toplam</b>	<b>4.954.595</b>

### NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Maddi duran varlıklar</b>	<b>1 Ocak 2022</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler</b>	<b>31 Mart 2022</b>
Binalar	4.505.278	--	--	--	4.505.278
Taşıtlar	862.587	--	--	--	862.587
Demirbaşlar	319.343	157.607	--	--	476.950
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
<b>Toplam</b>	<b>5.711.954</b>	<b>157.607</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>5.869.561</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2022</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler</b>	<b>31 Mart 2022</b>
Binalar	(1.006.177)	(22.526)	--	--	(1.028.703)
Taşıtlar	(713.167)	(43.129)	--	--	(756.296)
Demirbaşlar	(221.552)	(12.827)	--	--	(234.379)
Özel maliyetler	(24.746)	--	--	--	(24.746)
<b>Toplam</b>	<b>(1.965.642)</b>	<b>(78.482)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(2.044.124)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>3.746.312</b>				<b>3.825.437</b>

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

<b>Maddi duran varlıklar</b>	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>5.683.007</b>	<b>28.947</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>5.711.954</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
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)
<b>Toplam</b>	<b>(1.672.774)</b>	<b>(292.868)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(1.965.642)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>4.010.233</b>				<b>3.746.312</b>

**NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

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

<b>Maddi olmayan duran varlıklar</b>	<b>1 Ocak 2022</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>31 Mart 2022</b>
Haklar	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
<b>Toplam</b>	<b>64.784</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>64.784</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2022</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>31 Mart 2022</b>
Haklar	(37.692)	--	--	(37.692)
Diğer	(27.092)	--	--	(27.092)
<b>Toplam</b>	<b>(64.784)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(64.784)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>--</b>			<b>--</b>

<b>Maddi olmayan duran varlıklar</b>	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Haklar (yazılımlar)	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
<b>Toplam</b>	<b>64.784</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>64.784</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Haklar	(37.681)	(11)	--	(37.692)
Diğer	(27.092)	--	--	(27.092)
<b>Toplam</b>	<b>(64.773)</b>	<b>(11)</b>	<b>--</b>	<b>(64.784)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>11</b>			<b>-</b>

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

## NOT 15 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup’un 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Kullanılmamış izin karşılıkları	38.668	30.258
Davalar karşılığı	245.000	245.000
Ceza karşılıkları	15.098.742	15.098.742
<b>Toplam</b>	<b>15.382.410</b>	<b>15.374.000</b>

(\*) 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 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

<b>Koşullu yükümlülükler</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	245.000	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	-	-
<b>Toplam</b>	<b>245.000</b>	<b>245.000</b>

Grup'un vermiş olduğu TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 0,07% 0,07%

## NOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

<b>Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Ödenecek sosyal yükümlülükler	23.800	23.728
<b>Toplam</b>	<b>23.800</b>	<b>23.728</b>

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

**NOT 17 – UZUN VADELİ ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**

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

<b>Uzun Vadeli Borç ve Gider Karşılıkları</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	175.248	118.280
<b>Toplam</b>	<b>175.248</b>	<b>118.280</b>

Şirket’in her hizmet yılı için kıdem tavanı 10.848,59 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:

	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Net iskonto oranı	3,33%	3,64%
Faiz oranı	20,90%	24,37%
Tahmini enflasyon oranı	17,00%	20,00%

Grup, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>01 Ocak - 31 Mart 2022</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2021</b>
Dönembaşı bakiye	118.280	189.275
Dönemiçi ödemeler	--	(72.497)
Cari dönem hizmet maliyeti	8.493	23.349
Faiz maliyeti	6.180	46.126
Aktüeryal (kazanç) / kayıplar	42.295	(67.973)
<b>Dönemsonu bakiye</b>	<b>175.248</b>	<b>118.280</b>

**NOT 18 – ÖZKAYNAKLAR**

**18.1 Ödenmiş Sermaye**

Şirket’in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 111.600.000 TL (31.12.2021: 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 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>Pay (%)</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>Pay (%)</b>
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%
<b>Toplam</b>	<b>111.600.000</b>	<b>100%</b>	<b>111.600.000</b>	<b>100%</b>

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

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

Şirket 360.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak üzere 111.600.000-TL ödenmiş sermayesini 111.600.000-TL (%100 Bedelli) arttırılarak 223.200.000-TL'ye yükseltilmesi için hazırlanmış olan izahnamenin onaylanması talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na 25.03.2021 tarihinde başvuruda bulunmuştur.

### 18.2 Paylara ilişkin primler/iskontolar

Grup'un 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle paylara ilişkin primler/iskontoları bulunamamaktadır.

### 18.3 Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	676.686	676.686
<b>Toplam</b>	<b>676.686</b>	<b>676.686</b>

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 muhasabeleştirme 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 aktifi ve pasifi ile birlikte bir bütün halinde 5 Haziran 2020 tarihi itibariyle birleştirmiştir.

### 18.4 Kardan kısıtlanmış yedekler

<b>Kardan kısıtlanmış yedekler</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Yasal yedekler	2.879.541	2.879.541
<b>Toplam</b>	<b>2.879.541</b>	<b>2.879.541</b>

### 18.5 Değer artış fonları

	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	268.883	268.883
<b>Toplam</b>	<b>268.883</b>	<b>268.883</b>

## 18.6 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.

## NOT 19 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

<b>Hasılat</b>	<b>01 Ocak – 31 Mart 2022</b>	<b>01 Ocak – 31 Mart 2021</b>
Kira gelirleri	4.954.595	2.462.961
<b>Toplam</b>	<b>4.954.595</b>	<b>2.462.961</b>

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

Grup’un 31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti bulunmamaktadır.

**NOT 20 – GENEL YÖNETİM ve PAZARLAMA GİDERLERİ**

Grup’un 31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>01 Ocak – 31 Mart 2022</b>	<b>01 Ocak – 31 Mart 2021</b>
Personel giderleri	(209.715)	(193.439)
Danışmanlık giderleri	(220.791)	(183.390)
Huzur hakkı giderleri	(18.574)	(66.178)
Bina ve çeşitli aidat giderleri	(66.207)	(72.949)
Kıdem tazminatı karşılık gideri	(14.673)	(17.684)
Kullanılmayan izin karşılık giderleri	(8.410)	--
Vergi, resim ve harçlar	(7.244)	(59.120)
Sigorta giderleri	(49.645)	(33.078)
Temsil ağırlama giderleri	(5.619)	(6.646)
Araç giderleri	(36.489)	(31.380)
Bilgi işlem giderleri	(58.059)	(39.537)
Amortisman ve itfa giderleri	(78.482)	(73.967)
Bedelsiz Sermaye Artırımı Kurul Kayıt Ücreti	--	(79.200)
Diğer	(82.826)	(39.619)
<b>Toplam</b>	<b>(856.734)</b>	<b>(896.187)</b>

**NOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER**

**Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

Grup’un 31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>01 Ocak – 31 Mart 2022</b>	<b>01 Ocak – 31 Mart 2021</b>
Adat gelirleri	517.137	317.150
Menkul kıymet reeskont gelirleri	3.886.264	844.388
Kupon faiz gelirleri	198.300	130.800
Borç reeskont gelirleri	208.863	308.241
Temettü gelirleri	2	1
Kira faiz geliri	33.254	--
İptal edilen şüpheli ticari alacak karşılığı	--	11.403
Vadeli işlemler faiz geliri	13.376	281.442
Diğer gelirler	37.172	1.516
<b>Toplam</b>	<b>4.894.368</b>	<b>1.894.941</b>



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

### Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Grup’un 31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>01 Ocak – 31 Mart 2022</b>	<b>01 Ocak – 31 Mart 2021</b>
Menkul kıymet reeskont giderleri	(7.164.561)	(709.778)
Menkul kıymet alım-satım zararı	--	(403.459)
Alacaklar reeskont giderleri	(166.105)	(164.145)
Kur Farkı Giderleri	--	(745)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(85.927)	--
Diğer giderler	(86.076)	(14.156)
<b>Toplam</b>	<b>(7.502.669)</b>	<b>(1.292.283)</b>

### NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Grup’un 31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>01 Ocak – 31 Mart 2022</b>	<b>01 Ocak – 31 Mart 2021</b>
<b>Finansman Giderleri (-)</b>		
Banka komisyon giderleri	(3.932)	--
<b>Toplam</b>	<b>(3.932)</b>	<b>--</b>

### 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 31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	<b>01 Ocak – 31 Mart 2022</b>	<b>01 Ocak – 31 Mart 2021</b>
<b>Pay başına kazanç / zarar</b>		
Net dönem karı /(zararı)	1.485.628	2.169.432
Toplam hisse adedi	11.160.000.000	8.668.314.607
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,0133	0,0250

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

## 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 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki şekildedir;

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	16.427.021	19.426.738
<b>Toplam</b>	<b>16.427.021</b>	<b>19.426.738</b>

### 25.2.İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

Grup'un 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	--	164
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	380.134	222.094
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	2.735.089	3.099.807
Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.	3.625.473	2.254.155
Metro Atlas Georgia JSC	2.878.242	2.800
<b>Alacaklar reeskontu</b>	<b>(157.602)</b>	<b>(200.364)</b>
<b>Toplam</b>	<b>9.461.336</b>	<b>5.378.656</b>

Grup'un 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Metro Avrasya Investment JSC	--	16.972
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	15.221	14.810
Metro Atlas Georgia JSC	--	--
Metro Turizm Seyahat Organizasyon Tic. A.Ş.	7.074	--
Atlas Yazılım A.Ş.	89	88
Metro Yatırım Menkul Değerler	8.225	--
Av. Ahmet Pulatoğlu	--	2.289
Avrasya Software JSC	13.926	12.643
Metro Intourist Batumi	--	--
<b>Borçlar reeskontu</b>	<b>(731)</b>	<b>(882)</b>
<b>Toplam</b>	<b>43.804</b>	<b>45.920</b>

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

### 25.3.İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

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

<b>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	11.133.255	9.896.386
<b>Toplam</b>	<b>11.133.255</b>	<b>9.896.386</b>

(\*) 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 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa ve uzun vadeli diğer borçları bulunmamaktadır.

### 25.4.İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler

Grup’un 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderlerin aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	40.000	40.000
<b>Toplam</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>

### 25.5. İlişkili Taraflara Satışlar

Grup’un 31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	<b>01 Ocak - 31 Mart 2022</b>		<b>01 Ocak - 31 Mart 2021</b>	
	<b>Kira</b>	<b>Adat</b>	<b>Kira</b>	<b>Adat</b>
Metro Atlas Georgia JSC	2.298.022	--	--	120.047
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	84.296	--	69.122	--
Metro Avrasya Investment Georgia JSC	--	266.424	--	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımları A.Ş.	9.000	60	36.774	5.651
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	42.148	--	34.561	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	180.000	13.254	150.000	5.953
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	38.133	--	32.775	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	38.133	--	32.775	--
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	--	--	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	217.000	122.392	210.000	139.727
Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.	1.500.000	115.006	1.500.000	27.342
<b>Toplam</b>	<b>4.406.732</b>	<b>517.136</b>	<b>2.066.007</b>	<b>298.720</b>

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

## 25.6. İlişkili Taraflardan Alımlar

Grup'un 31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak - 31 Mart 2022				01 Ocak - 31 Mart 2021			
	Komisyon	Danışmanlık	Hizmet	Diğer	Komisyon	Danışmanlık	Hizmet	Diğer
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	22.500	--	1.500	--	22.500	--	1.416
AV. Ahmet PULATOĞLU	--	--	18.750	--	--	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	45.174	--	--	--	32.902	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	8.625	--	--	--	--	--
Metro Atlas Georgia-JSC	--	--	70.362	--	--	--	--	--
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	--	--	25.703	--	--	--	--	--
<b>Toplam</b>	--	<b>22.500</b>	<b>168.614</b>	<b>1.500</b>	--	<b>22.500</b>	<b>32.902</b>	<b>1.416</b>

## 25.7. Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01 Ocak – 31 Mart 2022	01 Ocak – 31 Mart 2021
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	87.194	139.009

(\*) 31.03.2022 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 18.574-TL huzur hakkı bulunmaktadır. (31.03.2021 – 66.178-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.

	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	2.740.290	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	16.427.021	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	329.042.837	--
	<b>Seviye 1</b>	<b>Seviye 2</b>	<b>Seviye 3</b>
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 31 Mart 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 31 Mart 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 31 Mart 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 31 Mart 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 31 Mart 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 31 Mart 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 31 Mart 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 31 Mart 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 31 Mart 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.

### **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.

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

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 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından hazırlanan 07 Şubat 2022 tarihli değerlendirme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 107.998.859 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.

Grup'un 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Hisse Senedi / Bono
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	9.461.336	295.055	11.133.255	877.257	663.893	19.167.311
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	8.861.336	295.055	11.133.255	877.257	418.893	19.167.311
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	600.000	-	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	--	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.403.707	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(1.403.707)	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	245.000	-

(\*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde 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.**  
**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Pay Senedi
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	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 geçmemiş 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 değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (Not 14)	-	-	-	-	245.000	-

(\*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde 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.

### 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 31 Mart 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)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	--	--	--	--	--	--
Ticari borçlar	109.615	111.469	111.469	--	--	--
Diğer borçlar	442.096	442.096	258.395	183.701	--	--

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

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)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	--	--	--	--	--	--
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.

	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Toplam borçlar	16.237.744	16.208.399
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(418.893)	(632.618)
Net borç	15.818.851	15.575.781
Toplam özsermaye	362.501.665	348.820.947
Toplam sermaye	378.320.516	364.396.728
Net borç / Toplam sermaye oranı	4,18%	4,27%

### Kur Riski

Grup’un döviz cinsinden finansal araçları bulunmadığından kur riskine maruz kalmamaktadır.

### 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.

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

---

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**

(\*) 27.04.2021 tarih ve 89780865-153-7576 sayılı genelge ile İçişleri Bakanlığı tarafından Covid-19 tedbirleri kapsamında 29 Nisan 2021 ve 17 Mayıs 2021 tarihleri arasında gerçekleştirilen tam kapanma uygulaması dolayısıyla Şehirlerarası seyahat kısıtlaması getirilmiştir. İşyerlerini kapatmak ya da kısmi çalışmak zorunda kalan Şirket portföyünde yer alan; Samsun Yusuf Ziya Yılmaz Şehirler Arası Otobüs Terminali'ni işleten Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'den 11.05.2021 tarihinde, Çarşamba Şehirler Arası Otobüs Terminalini işleten Anadolu Terminal İşletmeleri A.Ş. 'den 11.05.2021 tarihinde ve Havza 15 Temmuz Şehitler Otogarını işleten Şimşir Turizm Terminal İşletmeciliği A.Ş.'den 25.06.2021 tarihinde gelen indirim talepleri değerlendirilmiş olup talepte bulunan Otogar İşletmecisi Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş., Anadolu Terminal İşletmeleri A.Ş. ve Şimşir Turizm Terminal İşletmeciliği A.Ş. firmalarının Bir sefere mahsus olmak üzere bir aylık kira bedellerinde %50 indirim yapılmasına karar verilmiştir.

(\*\*\*) 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. İlgili projenin geliştirilmesi amacıyla Boen İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'ye 1.000.000 TL tutarında avans verilmiştir.

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

**NOT 30 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**

Şirket’in 31 Mart 2022 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri bulunmamaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 42.500 TL tutarındadır.

**NOT 31 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>		<b>İlgili</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
		<b>Düzenleme</b>		
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	19.540.457	22.711.705
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	216.858.608	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		9.349.811	7.192.103
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>282.169.704</b>	<b>283.185.813</b>
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	265.999.486	267.010.633
	Diğer kaynaklar		16.170.218	16.175.180
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>282.169.704</b>	<b>283.185.813</b>

<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>		<b>İlgili</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
		<b>Düzenleme</b>		
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	--
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	36.420.828	36.420.828
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	16.427.021	19.426.738
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		16.427.021	19.426.738

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

	<b>İlgili</b>			<b>Azami/</b>
<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>Düzenleme</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Asgari Oran</b>
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)	76,85%	76,58%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	19,83%	20,88%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	12,91%	12,86%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0,00%	0,00%	≤%500
8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md.24/(b)	0,00%	0,00%	≤%10
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)			
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		5,82%	6,86%	≤%10