

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**  
**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

---

**İçindekiler****Sayfa No**

---

<b>Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu.....</b>	<b>1-2</b>
<b>Özet Konsolide Kar veya Zarar Tablosu .....</b>	<b>3</b>
<b>Özet Konsolide Özkaynaklar Değişim Tablosu.....</b>	<b>4</b>
<b>Özet Konsolide Nakit Akış Tablosu.....</b>	<b>5</b>
<b>Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar .....</b>	<b>6 – 24</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>157.931.669</b>	<b>142.041.613</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	20.424.074	7.122.638
Finansal Yatırımlar	5	60.660.217	64.817.702
Ticari Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	15-6	27.921.486	22.021.984
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	1.035.829	1.274.938
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	15	39.894.238	42.513.445
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		6.446.324	27.689
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.485.927	1.718.329
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13	63.574	2.544.888
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>1.167.721.405</b>	<b>1.145.217.505</b>
Diğer Alacaklar		2.353	2.191
Stoklar		15.455.077	15.294.654
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.107.274.519	1.086.071.100
Maddi Duran Varlıklar	8	41.749.119	40.608.592
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	124.578	124.579
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		3.115.759	3.116.389
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.325.653.074</b>	<b>1.287.259.118</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>52.798.247</b>	<b>20.341.138</b>
Ticari Borçlar			
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	20-6	--	46.970
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	9.922.187	499.384
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		787.465	242.033
Diğer Borçlar			
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	15	--	1.519.938
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		--	557.864
Ertelemiş Gelirler		26.837.822	--
Kısa Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	9	152.031	101.733
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	9	15.098.742	17.373.216
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>960.837</b>	<b>1.075.854</b>
Diğer Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		259.870	299.017
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		700.967	776.837
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.271.893.990</b>	<b>1.265.842.126</b>
Ödenmiş Sermaye	10	111.600.000	111.600.000
Sermaye Düzeltme Farkları	10	913.130.551	913.130.551
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			
-Kıdem Tazminatı Karşılığı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Fonu		(518.653)	(558.685)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			
- Çevrim Farkları	10	177.314.587	192.213.741
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	17.300.990	17.300.990
Geçmiş Yıl Karları /Zararları		32.155.529	14.121.655
Net Dönem Karı		20.910.986	18.033.874
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.325.653.074</b>	<b>1.287.259.118</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT****ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 31 Mart 2023
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	11	135.734.546	9.494.010
Satışların Maliyeti (-)	11	(108.021.892)	(45.285)
<b>Brüt Kar</b>		<b>27.712.654</b>	<b>9.448.725</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)		(7.525.136)	(2.397.010)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	22.527.401	4.295.385
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(14.641.305)	(13.678.899)
<b>Esas Faaliyet Karı / (Zararı)</b>		<b>28.073.614</b>	<b>(2.331.799)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--
<b>Finansman Gelir / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı</b>		<b>28.073.614</b>	<b>(2.331.799)</b>
Finansman Giderleri (-)		--	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları		(7.162.628)	1.170.013
<b>Dönem Karı / (Zararı)</b>		<b>20.910.986</b>	<b>(1.161.786)</b>
<b>100 Pay Başına Kazanç/Kayıp</b>	14	<b>0,18737</b>	<b>(0,01041)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
<b>Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		40.032	11.906
<b>Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>			
Çevrim Farkları		(14.899.154)	(14.096.722)
<b>Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)</b>		<b>(14.859.122)</b>	<b>(14.084.816)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>6.051.864</b>	<b>(15.246.602)</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç veya Kayıpları	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2023 Bakiyesi</b>	<b>111.600.000</b>	<b>913.130.551</b>	<b>(220.841)</b>	<b>203.576.018</b>	<b>17.300.990</b>	<b>(127.826.174)</b>	<b>141.947.829</b>	<b>1.259.508.373</b>
Transfer	--	--	--	--	--	141.947.829	(141.947.829)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	11.906	(14.096.722)	--	--	(1.161.786)	(15.246.602)
<b>31 Mart 2023 Bakiyesi</b>	<b>111.600.000</b>	<b>913.130.551</b>	<b>(208.935)</b>	<b>189.479.296</b>	<b>17.300.990</b>	<b>14.121.655</b>	<b>(1.161.786)</b>	<b>1.244.261.771</b>
<b>1 Ocak 2024 Bakiyesi</b>	<b>111.600.000</b>	<b>913.130.551</b>	<b>(558.685)</b>	<b>192.213.741</b>	<b>17.300.990</b>	<b>14.121.655</b>	<b>18.033.874</b>	<b>1.265.842.126</b>
Transfer	--	--	--	--	--	18.033.874	(18.033.874)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	40.032	(14.899.154)	--	--	20.910.986	<b>6.051.864</b>
<b>31 Mart 2024 Bakiyesi</b>	<b>111.600.000</b>	<b>913.130.551</b>	<b>(518.653)</b>	<b>177.314.587</b>	<b>17.300.990</b>	<b>32.155.529</b>	<b>20.910.986</b>	<b>1.271.893.990</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Notlar	Denetimden Geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2024	Denetimden Geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2023
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>43.185.678</b>	<b>1.831.104</b>
Dönem Karı		20.910.986	(1.161.786)
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(2.583.547)</b>	<b>15.359.930</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8	406.782	93.373
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	5	(16.652.355)	10.943.988
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		129.481	36.454
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		3.625.882	1.682.766
Diğer Nakit Gerektirmeyen Düzeltmeler		9.906.663	2.603.349
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>24.858.239</b>	<b>(12.367.040)</b>
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(8.710.390)	(4.042.767)
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış		(8.782.586)	(3.706.005)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış		72.196	(336.762)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(160.423)	(298.424)
Faaliyetl. İlgili Diğer Alacıkl. Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.		(1.321.739)	(2.907.935)
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış		2.619.207	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış		(3.940.946)	(2.907.935)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		232.403	(5.135.469)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		9.447.361	144.212
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler		(40.821)	130.882
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler		9.488.182	13.330
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		577.119	150.028
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.		24.793.908	(276.685)
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış		(1.519.938)	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış		26.313.846	(276.685)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>43.185.678</b>	<b>1.831.104</b>
Ödenen Kıdem Tazminatları		--	--
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(25.239.595)</b>	<b>(1.682.766)</b>
Başka Fonların Paylarının Ediniminden/Satışından Nakit Girişleri/Çıkışları (-)		12.324.007	--
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)		(1.547.309)	--
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(1.547.309)	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	(32.390.411)	--
Alınan Faiz		(3.625.882)	(1.682.766)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAZANÇ/KAYIP</b>		<b>(932.485)</b>	<b>(373.738)</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDE ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>17.013.598</b>	<b>(225.400)</b>
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		(3.712.162)	(1.859.372)
<b>D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>13.301.436</b>	<b>(2.084.772)</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>7.122.638</b>	<b>4.209.063</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (D+E)</b>	<b>4</b>	<b>20.424.074</b>	<b>2.124.291</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

Şirket'in merkez adresi; Büyükdere Cd. No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent/İstanbul olup şubesi bulunmamaktadır. Şirket'in ortaklık yapısı Not 10'da açıklanmıştır.

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 6 kişidir (31 Aralık 2023: 6 kişi).

##### Bağlı Ortaklığı

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

Şirket 03 Mart 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Gürcistan'da kurulmuş olan 11.063.710 Gel sermayeli Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketine ait payların tamamını 21.919.835 TL bedel ile 13 Nisan 2020 tarihinde satın almış olup Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketine %100 oranında iştirak edilmiştir. Grup'un 6 Mayıs 2020 tarih ve 2020/19 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile yine hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında birleşmesine karar verilmiştir. Söz konusu birleşmenin tescil işlemleri 5 Haziran 2020 tarihinde tamamlanmıştır.

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

#### NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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 ("KGGK") 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.

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları SPK'nın "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru" suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGGK tarafından geliştirilen ve 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan 2022 TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ile Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kar/zarar tablosu ve kapsam gelir tablosu/öz kaynak ile ilişkilendirilmiştir.

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık döneme ilişkin özet finansal tabloları TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama uyarınca hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihli hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.



**31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)**

**Finansal Tabloların Onaylanması**

Finansal tablolar, 20 Haziran 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

**2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") 23 Kasım 2023 tarihinde Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklamada bulunmuş olup söz konusu duyuruya göre, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerekmektedir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29, hiper enflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir. TMS 29'un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi ("TÜFE") baz alındığında söz konusu kümülatif oran 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %268 olmuştur.

Fiyat endekslerinde yukarıda belirtilen düzeyde artış olmamakla beraber, halkın tasarruflarını ağırlıklı olarak yabancı para cinsinden tutması, mal ve hizmet fiyatlarının yabancı para birimi üzerinden belirlenmesi, faiz oranlarının, ücret ve fiyatların genel fiyat endekslerine bağlanması, kısa vadeli işlemler de dahil satın alma gücündeki kayıpları karşılamak için fiyatların vade farkı konularak belirlenmesi gibi yüksek enflasyon emarelerinin mevcut bulunması halinde de TMS 29'un uygulanması gerekmektedir.

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla ekte sunulan finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Mart 2024	2.139,47	1
31 Aralık 2023	1.859,38	1,15064
31 Mart 2023	1.269,75	1,68495
31 Aralık 2022	1.128,45	1,89594

**TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:**

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili tüketici fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da yine aynı şekilde endekslenmiştir.

Önceki raporlama dönemlerine ait mali tablolar paranın en son bilanço tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak düzeltilmiştir. Cari dönem düzeltme katsayısı önceki dönem finansal tablolarına uygulanmıştır.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri

## **NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)**

üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışında kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp ayrı olarak sunulmuştur.

### **2.3 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi**

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası'dır ("TL").

### **2.4 İşletmenin Sürekliliği**

Şirket'in finansal tabloları, 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 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.

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.

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

### 2.5 Konsolidasyon Esasları (devamı)

- 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.

### 2.6 Netleştirme / Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplulaştırılarak gösterilir.

İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarlar üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Şirket'in normal iş akışı içinde gerçekleştirdiği işlemler sonucunda, "Gelirler" başlıklı kısmında tanımlanan hasılat dışında elde ettiği gelirler, işlem veya olayın özüne uygun olması şartıyla, net değerleri üzerinden gösterilir.

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları**

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**Özet finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen standartlarda yapılan değişiklikler:**

Bulunmamaktadır.

**a) 1 Ocak 2024 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar**

-TMS 1'e İlişkin Değişiklikler- Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

-TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

-TMS 7 ve TFRS 7'ye İlişkin Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

TMS 12 Gelir Vergileri'ne İlişkin Değişiklikler – Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kuralları

**b) 31 Mart 2024 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar**

- TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği

- TSRS 1 Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler

- TSRS 2 İklimle ilgili açıklamalar

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Grup iki farklı coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımı alanında faaliyette bulunmaktadır. 31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde Grup'un bölümlere göre raporlaması aşağıdaki gibidir:

**1 Ocak - 31 Mart 2024**

	<b>Türkiye</b>	<b>Gürcistan</b>	<b>Toplam</b>
Satış gelirleri	132.246.966	3.487.580	135.734.546
Satışların Maliyeti (-)	(107.818.362)	(203.530)	(108.021.892)
<b>Brüt Faaliyet Karı</b>	<b>24.428.604</b>	<b>3.284.050</b>	<b>27.712.654</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(7.632.281)	107.145	(7.525.136)
Diğer Faaliyet Gelirleri	21.660.235	867.166	22.527.401
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(14.641.305)	--	(14.641.305)
<b>Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>23.815.253</b>	<b>4.258.361</b>	<b>28.073.614</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	--	--
<b>Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı</b>	<b>23.815.253</b>	<b>4.258.361</b>	<b>28.073.614</b>
Finansman Giderleri (-)	--	--	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları	(7.162.628)	--	(7.162.628)
<b>Vergi Öncesi Kar/Zarar</b>	<b>16.652.625</b>	<b>4.258.361</b>	<b>20.910.986</b>

**1 Ocak - 31 Mart 2023**

	<b>Türkiye</b>	<b>Gürcistan</b>	<b>Toplam</b>
Satış gelirleri	5.901.623	3.592.387	9.494.010
Satışların Maliyeti (-)	--	(45.285)	(45.285)
<b>Brüt Faaliyet Karı</b>	<b>5.901.623</b>	<b>3.547.102</b>	<b>9.448.725</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.317.821)	(79.189)	(2.397.010)
Diğer Faaliyet Gelirleri	3.236.614	1.058.771	4.295.385
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(13.668.786)	(10.113)	(13.678.899)
<b>Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>(6.848.370)</b>	<b>4.516.571</b>	<b>(2.331.799)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	--	--
<b>Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı</b>	<b>(6.848.370)</b>	<b>4.516.571</b>	<b>(2.331.799)</b>
Finansman Giderleri (-)	--	--	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları	1.170.013	--	1.170.013
<b>Vergi Öncesi Kar/Zarar</b>	<b>(5.678.357)</b>	<b>4.516.571</b>	<b>(1.161.786)</b>

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki şekildedir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Bankalar		
- Vadesiz Mevduat	13.885.153	3.797.725
Borsa para piyasası	6.517.480	3.300.131
Diğer hazır değerler	21.441	24.782
	<b>20.424.074</b>	<b>7.122.638</b>

#### NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Borçlanma araçları	4.941.240	5.499.824
Borsa İstanbul'da işlem gören hisse senetleri		
-İlişkili taraflara ait hisse senetleri	34.853.854	37.785.951
-İlişkili olmayan taraflara ait hisse senetleri	--	--
Borsa İstanbul'da işlem gören yatırım fonları		
-İlişkili olmayan taraflar ait yatırım fonları	20.865.123	21.531.927
	<b>60.660.217</b>	<b>64.817.702</b>

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

31 Mart 2024	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	4.295.863	4.779.796	483.933
BİST'de işlem gören hisse senetleri	24.339.454	32.839.073	8.499.619
BİST'de işlem gören yatırım fonları	16.398.999	18.713.000	2.314.001
	<b>45.034.316</b>	<b>56.331.869</b>	<b>11.297.553</b>

31 Aralık 2023	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	4.942.992	5.499.824	556.832
BİST'de işlem gören hisse senetleri	28.005.949	37.785.951	9.780.002
BİST'de işlem gören yatırım fonları	18.869.344	21.531.927	2.662.583
	<b>51.818.285</b>	<b>64.817.702</b>	<b>12.999.417</b>

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

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 15)	27.921.486	22.021.984
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.618.617	1.945.517
Şüpheli alacak karşılığı	(582.788)	(670.579)
	<b>28.957.315</b>	<b>23.296.922</b>

Şüpheli alacak karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı bakiye	670.579	2.107.226
Yıl içinde ayrılan/iptal edilen karşılıklar, net	--	(608.287)
Parasal kazanç/kayıp	(87.791)	(828.360)
	<b>582.788</b>	<b>670.579</b>

Grup'un 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 15)	--	46.970
İlişkili olmayan taraflara diğer ticari borçlar	9.922.187	499.384
	<b>9.922.187</b>	<b>546.354</b>

#### NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un 31 Mart 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Giren	Gerçeğe uygun değer farkı	Çevrim Farkı	31 Mart 2024
Samsun Otogar	349.437.861	--	--	--	349.437.861
Çarşamba otogar	92.960.206	--	--	--	92.960.206
Havza otogar	60.155.460	--	--	--	60.155.460
Antalya Daireler	13.692.616	--	--	--	13.692.616
Çarşamba okul binası	104.995.900	--	--	--	104.995.900
Metrocity 17'nci kat A Blok	74.399.663	--	--	--	74.399.663
Metrocity 05'inci kat C Blok	33.138.432	--	--	--	33.138.432
Arnavutköy 261 ve 944 parseller	109.719.277	--	--	--	109.719.277
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	20.234.004	--	--	--	20.234.004
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	4.027.240	--	--	--	4.027.240
Gürcistan Joy Hotel	223.310.441	--	--	(11.186.992)	212.123.449
Selvi Park Projesi 14 adet bağımsız bölüm	--	32.390.411	--	--	32.390.411
	<b>1.086.071.100</b>	<b>32.390.411</b>	--	<b>(11.186.992)</b>	<b>1.107.274.519</b>

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Giren	Gerçeğe uygun değer farkı	Çevrim farkı	31 Aralık 2023
Samsun Otogar	297.174.860	--	52.263.001	--	349.437.861
Çarşamba otogar	84.843.453	--	8.116.753	--	92.960.206
Havza otogar	56.878.293	--	3.277.167	--	60.155.460
Antalya Daireler	11.375.659	--	2.316.957	--	13.692.616
Çarşamba okul binası	103.907.161	--	1.088.739	--	104.995.900
Metrocity 17'nci kat A Blok	80.050.930	--	(5.651.267)	--	74.399.663
Metrocity 05'inci kat C Blok	36.022.918	--	(2.884.486)	--	33.138.432
Arnavutköy 261 ve 944 parseller	100.674.578	--	9.044.699	--	109.719.277
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	16.399.907	--	3.834.097	--	20.234.004
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	3.602.692	--	424.548	--	4.027.240
Gürcistan Joy Hotel	297.424.306	--	(61.613.951)	(12.499.914)	223.310.441
	<b>1.088.354.757</b>	--	<b>10.216.257</b>	<b>(12.499.914)</b>	<b>1.086.071.100</b>

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 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 303.690.000 TL tutarındaki piyasa değeri, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarında maliyet , gelir ve Pazar 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 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 80.790.000 TL tutarındaki piyasa değeri, "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.



## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### **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 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 52.280.000 TL (31 Aralık 2022: 49.431.875 TL) tutarındaki piyasa değeri "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 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 91.250.000 TL tutarındaki piyasa değeri "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

##### **Antalya Daireler**

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

Antalya dairelerin rayiç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 11.900.000 TL tutarındaki piyasa değeri "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 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiştir.

##### **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 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 28.800.000 TL tutarındaki piyasa değeri "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 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 95.355.000 tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" ve "maliyet yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların otel olarak kullanılacağı bilgisi alınmıştır.

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### **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 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 17.585.000 TL tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

##### **Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler**

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

Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taştı) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm niteliğindeki gayrimenkullerin ray iç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 3.500.000 TL tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

##### **Gürcistan Joy Hotel**

Değerleme yapılırken taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli olmaları ve direkt gelir getirici ayrı bir mülk bulunmaması, maliyet yaklaşımını gerektirecek herhangi kendine özgü bir varlığın bulunmaması sebebiyle nihai değer tespitinde pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında nakit akışı oluşturulmada farklı bir metot olan doğrudan kapitalizasyon uygulanarak toplam değer varsayımında bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar ve rapordaki hesaplamalar göstermektedir ki hem Pazar yaklaşımı hem de doğrudan kapitalizasyon metoduyla ulaşılan sonuç birbirini destekler niteliktedir. Bu sebepten taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli ve rezidans daire olmaları sebebiyle pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların bulunduğu Batum şehri turistik bir yer olması sebebiyle gayrimenkul satışları dolar (\$) kuru üzerinden yapılmaktadır.

Bu sebeple değerlendirme tablolarında USD (\$) üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir. Gürcistan Joy Hotel adı ile adlandırılan gayrimenkullerin rayiç değerleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından hazırlanan 11 Mart 2024 tarihli değerlendirme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 194.074.985 TL tutarındaki piyasa değeri Pazar Yaklaşımına göre tespit edilmiştir.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 8 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

	<b>1 Ocak 2024</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Mart 2024</b>
<b>Maliyet</b>				
Binalar	52.845.088	--	--	52.845.088
Makine ve teçhizat	3.252.443	--	--	3.252.443
Taşıtlar	5.636.619	1.547.309	--	7.183.928
Demirbaşlar	1.115.369	--	--	1.115.369
Özel maliyetler	372.486	--	--	372.486
	<b>63.222.005</b>	<b>1.547.309</b>	<b>--</b>	<b>64.769.314</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Binalar	13.915.873	264.224	--	14.180.097
Makine ve teçhizat	1.597.784	90.216	--	1.688.000
Taşıtlar	5.636.619	51.581	--	5.688.200
Demirbaşlar	1.090.656	761	--	1.091.417
Özel maliyetler	372.481	--	--	372.481
	<b>22.613.413</b>	<b>406.782</b>	<b>--</b>	<b>23.020.195</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>40.608.592</b>			<b>41.749.119</b>

	<b>1 Ocak 2023</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Maliyet</b>				
Binalar	52.845.088	--	--	52.845.088
Makine ve teçhizat	3.171.127	81.316	--	3.252.443
Taşıtlar	5.636.619	--	--	5.636.619
Demirbaşlar	1.115.369	--	--	1.115.369
Özel maliyetler	372.486	--	--	372.486
	<b>63.140.689</b>	<b>81.316</b>	<b>--</b>	<b>63.222.005</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Binalar	12.858.972	1.056.901	--	13.915.873
Makine ve teçhizat	1.242.161	355.623	--	1.597.784
Taşıtlar	5.636.619	--	--	5.636.619
Demirbaşlar	1.053.223	37.433	--	1.090.656
Özel maliyetler	372.481	--	--	372.481
	<b>21.163.456</b>	<b>1.449.957</b>	<b>--</b>	<b>22.613.413</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>41.977.233</b>			<b>40.608.592</b>

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 9 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER

##### 9.1 Karşılıklar

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmamış izin karşılıkları	152.031	101.733
Ceza karşılıkları*	15.098.742	17.373.216
	<b>15.250.773</b>	<b>17.474.949</b>

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

Ceza karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Dönem başı</b>	17.279.422	28.626.370
İptal edilen karşılık	--	--
Parasal kayıp/kazanç	(2.180.680)	(11.346.948)
<b>Dönem sonu</b>	<b>15.098.742</b>	<b>17.279.422</b>

##### 9.2 Verilen Teminat/İpotek/Rehinler ("TRİ")

Bulunmamaktadır.

#### NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR

##### Sermaye

Şirket'in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 111.600.000 TL (31 Aralık 2023: 111.600.000 TL) olup, nominal değeri 1 Krş olan 11.160.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL'dir.

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 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	Pay (%)	31 Aralık 2023	Pay (%)
Fatma Öztürk Gümüşsu	9.300	0,01%	9.300	0,01%
Halka açık kısım ve diğer	111.590.700	99,99%	111.590.700	99,99%
	<b>111.600.000</b>	<b>100%</b>	<b>111.600.000</b>	<b>100%</b>
Sermaye düzeltilmesi olumlu farkları	913.130.551		913.130.551	
<b>Sermaye toplamı</b>	<b>1.024.730.551</b>		<b>1.024.730.551</b>	

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

##### Çevrim farkları

Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin finansal tablolarının Gürcistan Lari'sinden TL'ye çevrilmesi sırasında çıkan kur farklarından oluşmaktadır.

#### NOT 11 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 1 Ocak - 31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Mart 2024	1 Ocak– 31 Mart 2023
Kira gelirleri	7.658.466	9.494.010
Gayrimenkul satışları	128.076.080	--
	<b>135.734.546</b>	<b>9.494.010</b>

Grup'un 1 Ocak - 31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Mart 2024	1 Ocak– 31 Mart 2023
Gayrimenkul satış maliyeti	105.129.041	--
Emlak vergisi	2.892.851	45.285
	<b>108.021.892</b>	<b>45.285</b>

#### NOT 12 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Grup'un 1 Ocak - 31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Mart 2024	1 Ocak– 31 Mart 2023
<b>Diğer gelirler</b>		
Menkul kıymet reeskont gelirleri	18.858.378	2.428.353
Faiz gelirleri	1.979.447	1.525.433
Kur farkı geliri	1.646.435	157.333
Diğer gelirler	43.141	184.266
	<b>22.527.401</b>	<b>4.295.385</b>

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 12 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak– 31 Mart 2024	1 Ocak– 31 Mart 2023
<b>Diğer giderler</b>		
Menkul kıymet reeskont gelirleri	14.423.254	13.657.044
Diğer giderler	218.051	21.855
	<b>14.641.305</b>	<b>13.678.899</b>

#### NOT 13 – 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, Şirket'in kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergisi doğmamıştır. Şirket'in peşin ödenmiş vergileri stopaj yoluyla kesilen vergilerden ve emlak vergilerinden oluşmaktadır.

#### NOT 14 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Mart 2024	1 Ocak– 31 Mart 2023
Net dönem karı /(zararı)	20.910.986	(1.161.786)
Toplam hisse adedi	11.160.000.000	11.160.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	<b>0,187</b>	<b>(0,010)</b>

#### NOT 15 – 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.

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	34.853.854	37.785.951
	<b>34.853.854</b>	<b>37.785.951</b>

##### 15.2 İlişkili taraflardan ticari alacaklar / borçlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Ticari alacaklar</b>		
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	--	128.193
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler A.Ş.	13.543	15.016
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş.	102.600	--
Metro Turzim Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	14.709	9.352
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	2.440.000	854.615
Metro Atlas Georgia JSC	43.950	155.473
Metro Euphoria Hotel	17.396	3.023.721
Metro Avrasya Investment Georgia JSC *	25.289.288	17.835.614
	<b>27.921.486</b>	<b>22.021.984</b>

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 15 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### 15.2 İlişkili taraflardan ticari alacaklar / borçlar (devamı)

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Diğer alacaklar</b>		
Metro Avrasya Investment Georgia JSC *	39.894.238	42.513.445
	<b>39.894.238</b>	<b>42.513.445</b>

\* Gürcistan'da vergi otoritesi tarafından yürütülen vergi incelemesi ve ilgili şirket tarafından açılan vergi iptal davaları kapsamında banka hesapları blokelidir. Dolayısıyla alacak tahsilatı rapor tarihi itibarıyla yapılamamıştır. Grup yönetimi bu yıl içerisinde davaların sonuçlanacağını ve tahsilatların gerçekleşebileceğini öngörmektedir. Metro Avrasya Investment Georgia JSC Türkiye'de yerleşik ana ortağı Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. vergi itiraz davaları sonuçlanana kadar ki süreçte gerekir ise ilgili yükümlülüğünü yerine getirmeyi beyan etmiştir.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli</b>		
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	124.578	124.579
	<b>124.578</b>	<b>124.579</b>

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Ticari borçlar</b>		
Asya Software JSC	--	46.970
	<b>--</b>	<b>46.970</b>

Grup'un ayrıca 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Metro Atlas Georgia JSC'e 1.519.938 TL borcu bulunmaktadır.

##### 15.3 Alışlar/Satışlar

Satışlar	1 Ocak – 31 Mart 2024		1 Ocak – 31 Mart 2023	
	Kira	Adat	Kira	Adat
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	159.082	--	214.661	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	1.865.987	90.864	2.593.110	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	214.588	3.257	426.999	8.008
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	33.821	888	36.304	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	114.124	--	107.331	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	265.903	--	311.173	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	89.051	--	86.745	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	89.051	--	86.745	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	24.923	--	--	--
Metro Avrasya Investment Georgia JSC	--	842.957	--	885.785
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	3.487.587	--	3.471.043	--
	<b>6.344.117</b>	<b>937.966</b>	<b>7.334.111</b>	<b>893.793</b>

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 15 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### 15.3 Alışlar/Satışlar (devamı)

	1 Ocak – 31 Mart 2024	1 Ocak – 31 Mart 2023
<b>Alımlar</b>		
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	121.803	120.543
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	107.337	120.018
Metro Turizm Seyahat Org. Ve Tic. A.Ş.	222.267	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	26.121	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	16.509	17.599
AV. Ahmet Pulatoğlu	95.632	81.035
Asya Software Jsc	926	--
Metro Avrasya Investment Georgia Jsc	44.121	66.332
Georgian Real Estate and Managment Ltd	549	21.941
City Travel Batumi Jsc	--	1.067
	<b>635.265</b>	<b>428.535</b>

##### 15.4 Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

1 Ocak – 31 Mart 2024 tarihleri arası üst yönetime sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 863.954 TL'dir ( 1 Ocak – 31 Mart 2023 : 150.987 TL).Şirket yönetim kurulu üyelerini üst yönetim olarak belirlemiştir.

#### NOT 16 – KUR RİSKİ

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bankada bulunan 100.000 Euro tutarı dışında döviz varlığı bulunmamaktadır.

#### NOT 17 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

#### NOT 18 – DİĞER HUSUSLAR

Mülkiyeti ilişkili taraf olan Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.' ye ait olan arsa üzerinde yapılacak "Metro Hotel Apartments" projesine ilişkin 15 Nisan 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 Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş. ile projenin geliştirilmesi amacıyla 24 Şubat 2021 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalamıştır.

Şirket ile Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş. arasında imzalanan 02 Haziran 2022 tarihli protokolde piyasa koşullarındaki belirsizlik dolayısıyla projenin durdurularak piyasa koşulları dengeli hale gelene kadar ve her hâlıkârda projeye ilişkin yapı ruhsatlarının geçerlilik süresi olan 31 Mart 2027 tarihini aşmayacak ve 24 Şubat 2021 tarih ve 1062 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin "İnşaatın Süresi" başlıklı 9. maddesine uygun şekilde ara verilmesi hususunda mutabık kalmışlardır.



## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 19 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

		İlgili	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		Düzenleme		
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	67.177.697	68.117.833
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	1.122.729.596	1.101.365.754
C	C İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		135.745.781	117.775.531
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>1.325.653.074</b>	<b>1.287.259.118</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)	--	1.519.938
I	Özkaynaklar	Md.31	1.271.893.990	1.265.842.126
	Diğer kaynaklar		53.759.084	19.897.054
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>1.325.653.074</b>	<b>1.287.259.118</b>

		İlgili	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		Düzenleme		
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	--
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	--	--
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)	67.177.697	68.117.833

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 19 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)**

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme			Azami/ Asgari Oran
		31 Mart 2024	31 Aralık 2023	
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)	84,69%	85,56%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	5,07%	5,29%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤%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)	5,07%	5,29%	≤%10