

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A. Ş. 31 ARALIK 2022
TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ
DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

**Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurul'una**

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**1) Görüş**

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve konsolidasyona tabi ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen konsolide dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartları'na (TMS / TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
<p><u>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</u></p> <p>Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirme sonraki ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmaktadır.</p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 574.043.711 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. (31 Aralık 2021: 318.066.220 TL)</p> <p>Grup'un 31 Aralık 2022 toplam varlıklarının yaklaşık %87,34'lük kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2021: %87,13)</p> <p>(Muhasebe politikası için "Dipnot 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 11'ye bakınız.)</p>	<p>Denetim çalışmalarımız sırasında, Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgilere ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.</p> <ul style="list-style-type: none">- Denetim çalışmalarımız dahilinde, Grup'un atamış olduğu değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanan değerlendirme raporları üzerinde yönetim tarafından gerçekleştirilen kilit kontrollerin tasarımı ve uygulaması tarafımızdan değerlendirilmiştir.- Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Grup tarafından atanan değerlendirme kuruluşunca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir.- Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 11'de açıklanan tutarlar ile mutabakatı kontrol edilmiştir.- Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir. <p>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve gerçeğe uygun değerlerinin tespiti ve açıklanan önemli bilgilere ilişkin gerçekleştirmiş olduğumuz denetim çalışmaları neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

· Konsolide Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

· Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

· Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

· Konsolide finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Grup'un 1 Ocak- 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 13 Mart 2023 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ceyhun GÖNEN'dir.

REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

İstanbul, 13 Mart 2023

Ceyhun GÖNEN

Sorumlu Denetçi

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

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

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		77.943.117	43.214.948
Nakit ve nakit benzerleri	5	2.220.044	632.618
Finansal yatırımlar	6	35.648.964	22.445.608
Ticari Alacaklar		5.205.083	5.634.236
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7-24	5.086.126	5.378.656
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	118.957	255.580
Diğer alacaklar		31.213.005	10.044.406
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	8-24	21.601.362	9.896.386
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	9.611.643	148.020
Stoklar	9	3.391.579	3.294.715
Peşin ödenmiş giderler		248.343	1.146.308
-İlişkili Taraflara Peşin ödenmiş giderler	10-24	279	40.000
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin ödenmiş giderler	10	248.064	1.106.308
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	8	16.099	17.057
Duran varlıklar		579.313.952	321.814.398
Diğer alacaklar	8	1.213	1.213
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	574.043.711	318.066.220
Maddi duran varlıklar	12	4.228.409	3.746.312
<i>Binalar</i>		3.408.995	3.499.101
<i>Taşıtlar</i>		--	149.420
<i>Demirbaşlar</i>		819.414	97.791
Maddi olmayan duran varlıklar	13	--	--
Peşin ödenmiş giderler		1.040.619	653
-İlişkili Taraflara Peşin ödenmiş giderler	10-24	40.000	--
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin ödenmiş giderler	10	1.000.619	653
TOPLAM VARLIKLAR		657.257.069	365.029.346

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler :		15.704.486	16.000.119
Ticari borçlar		191.191	170.503
-İlişkili taraflara ticari borçlar	7-24	57.381	45.920
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	133.810	124.583
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	25.864	23.728
Diğer borçlar		269.019	287.313
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	269.019	287.313
Ertelenmiş gelirler	10	68.750	144.575
Kısa vadeli karşılıklar		15.149.662	15.374.000
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	50.920	30.258
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	15.098.742	15.343.742
Uzun vadeli yükümlülükler :		444.297	208.280
Diğer borçlar		176.500	90.000
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	176.500	90.000
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	267.797	118.280
Özkaynaklar :		641.108.286	348.820.947
Ödenmiş sermaye	17	111.600.000	111.600.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		140.499.124	66.691.483
<i>Yabancı çevrim farkları</i>		<i>140.499.124</i>	<i>66.691.483</i>
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		152.402	287.313
<i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)</i>	17	<i>268.883</i>	<i>268.883</i>
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		<i>(116.481)</i>	<i>18.430</i>
<i>Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi</i>	17	<i>676.686</i>	<i>676.686</i>
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	3.084.775	2.879.541
Geçmiş yıl karları /zararları		166.480.690	135.699.359
Net dönem karı		218.614.609	30.986.565
TOPLAM KAYNAKLAR		657.257.069	365.029.346

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

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

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	01 Ocak- 31 Aralık 2022	01 Ocak- 31 Aralık 2021
Hasılat	18	21.028.386	10.084.207
Satışların maliyeti	18	(1.407.066)	(277.221)
Brüt Kar		19.621.320	9.806.986
Genel yönetim giderleri	19	(5.706.545)	(3.316.393)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	222.095.252	44.870.304
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(17.378.076)	(20.367.650)
Esas faaliyet karı / (zararı)		218.631.951	30.993.247
Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı		218.631.951	30.993.247
Finansman giderleri	21	(17.342)	(6.682)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)		218.614.609	30.986.565
Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)		218.614.609	30.986.565
DÖNEM KARI / (ZARARI)		218.614.609	30.986.565
Dönem Kar / Zararının dağılımı			
Ana Ortaklık payları		218.614.609	30.986.565
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç	23	1,959	0,294

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2021
Dönem karı /(zararı)		218.614.609	30.986.565
Diğer kapsamlı gelir / (gider) :			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(134.911)	67.973
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	16	(134.911)	67.973
Vergi etkisi		--	--
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar		--	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		73.807.641	54.895.408
Yabancı para çevrim farkları		73.807.641	54.895.408
Finansal varlık değer artış/azalışları		--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar		--	--
Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)		73.672.730	54.963.381
Toplam kapsamlı gelir		292.287.339	85.949.946
Dönem Kar / Zararının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Ana Ortaklık payları		292.287.339	85.949.946

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

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

				Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Birikmiş karlar			
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Duran varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı /(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	Toplam özkaynaklar
01 Ocak 2021 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	676.686	(49.543)	268.883	11.796.075	2.497.919	115.433.714	51.761.474	262.871.001	262.871.001
Transferler	--	--	--	--	--	--	381.622	51.379.852	(51.761.474)	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	67.973	--	54.895.408	--	--	30.986.565	85.949.946	85.949.946
Sermaye Artırımı	39.600.000	(8.485.793)	--	--	--	--	--	(31.114.207)	--	--	--
31 Aralık 2021 itibariyle bakiyeler	111.600.000	--	676.686	18.430	268.883	66.691.483	2.879.541	135.699.359	30.986.565	348.820.947	348.820.947
01 Ocak 2022 itibariyle bakiyeler	111.600.000	--	676.686	18.430	268.883	66.691.483	2.879.541	135.699.359	30.986.565	348.820.947	348.820.947
Transferler	--	--	--	--	--	--	205.234	30.781.331	(30.986.565)	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	(134.911)	--	73.807.641	--	--	218.614.609	292.287.339	292.287.339
31 Aralık 2022 itibariyle bakiyeler	111.600.000	--	676.686	(116.481)	268.883	140.499.124	3.084.775	166.480.690	218.614.609	641.108.286	641.108.286

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

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

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

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2021
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(3.876.903)	9.451.504
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		218.614.609	30.986.565
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(204.898.650)	(23.892.488)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	337.430	292.879
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili düzeltmeler		(11.179.511)	3.722.998
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7-24	21.305	699.992
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımların Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili düzeltmeler	6	(11.200.816)	3.023.006
Karşılık ile İlgili Düzeltmeler		(209.732)	15.192.890
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	35.268	(22.126)
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile ilgili düzeltmeler		(245.000)	15.217.587
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	16	--	(2.571)
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler	10	(3.390.591)	(3.005.154)
Faiz geliri	21	(3.289.603)	(2.900.548)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7-24	(211.164)	(315.456)
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	7-24	110.176	210.850
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		(189.680.246)	(40.096.101)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	13	(189.680.246)	(40.096.101)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(776.000)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(18.867.749)	(632.400)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		862.916	(1.889.344)
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	7	743.704	(1.351.229)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	7-24	119.212	(538.115)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(19.722.177)	2.610.478
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	8	(10.258.554)	(5.221.419)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	8-24	(9.463.623)	7.831.897
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	10	(142.001)	(1.060.832)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	(96.864)	(449.590)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		21.490	199.090
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	7	11.681	273.686
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	7-24	9.809	(74.596)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	2.136	9.003
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		282.576	(195.780)
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	8	--	(81.800)
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	8-24	282.576	(113.980)
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	10	(75.825)	144.575
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(5.151.790)	6.461.677
Alınan faiz	20	1.488.299	2.900.548
Vergi ödemeleri / iadeleri	8	(213.412)	89.279
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(2.746.067)	(13.673.361)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	--	(11.069.414)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		(2.002.540)	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(819.527)	(28.947)
- Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	(819.527)	(28.947)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.776.000	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(1.700.000)	(2.575.000)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		--	--
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		8.210.396	4.711.227
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)		1.587.426	489.370
D. Dönembaşı nakit ve nakit benzeri değerler	5	632.618	143.248
Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	5	2.220.044	632.618

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

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

Bağlı Ortaklığı

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

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

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

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

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

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

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

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar yayımlanmak üzere 13 Mart 2023 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 Aralık 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

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

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

TFRS 16 ‘Kiralamalar’- COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);

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

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

- **TFRS 3 “İşletme birleşmeleri”nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 “Maddi duran varlıklar” da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- **TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar” da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları”nın ilk kez uygulanması”, TFRS 9 “Finansal Araçlar”, TMS 41 “Tarımsal Faaliyetler” ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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

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

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.3 Netleştirme / Mahsup

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

2.4 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.5 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü, Ek Dipnot

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

2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Grup’un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosunu 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile, 01 Ocak – 31 Aralık 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 Aralık 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.

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 Aralık 2022 Tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değer tahmini için SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Aralık 2022 tarihinde hazırlanmış 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 Aralık 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; alışı 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.

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

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.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

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

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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 29 Aralık 2022 tarihinde hazırlanmış olduğu muhtelif değerlendirme raporlarını kullanmıştır.

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

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Kiralama İşlemleri

Faaliyet Kiralaması

- Grup- kiralayan olarak

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

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

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

Grup’un kiracı olarak önemli kiralama işlemleri bulunmamaktadır.

Finansal Araçlar

(i) Finansal Varlıklar

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

İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

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

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Üzerinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

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

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

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

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

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

(ii) Finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Ticari Borçlar

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

Ortak Kontrole Bağlı İşletme Birleşmeleri

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

Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin finansal tablolara yansıtılmasında ana ortaklık açısından bakılması uygun olacağından, konsolidasyon 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.

Temettüler

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

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

Parasal varlıklar için	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
USD	18,6983	13,329
EURO	19,9349	15,0867
GEL	6,9444	4,3203

Parasal yükümlülükler için	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
USD	18,7320	13,353
EURO	19,9708	15,1139
GEL	6,9444	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,

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

- (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 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında söz konusu değerlerde bir değişiklik ihtiyacı doğup doğmadığının analizini gerçekleştirmiştir. Yapılan analizler neticesinde, mevcut koşulların öncelikle Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkulleri olmak üzere, maddi duran varlıkları, stokları ve finansal yatırımları üzerinde önemli bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ VE ORTAK KONTROLE TABİ İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Grup, 03 Mart 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Gürcistan’da kurulmuş olan 11.063.710 GEL sermayeli Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketini 21.919.835 TL bedelle 13 Nisan 2020 tarihinde %100’ünü satın almıştır.

01 Ocak 2022-31 Aralık 2022 döneminde ve 01 Ocak 2021-31 Aralık 2021 döneminde işletme birleşmesi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

NOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup iki farklı coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımı alanında faaliyette bulunmaktadır. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde Grup’un bölümlere göre raporlaması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022

	Türkiye	Gürcistan	Toplam
Satış gelirleri	13.246.072	7.782.314	21.028.386
Satışların Maliyeti (-)	(1.363.226)	(43.840)	(1.407.066)
Brüt Faaliyet Karı	11.882.846	7.738.474	19.621.320
Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.174.998)	(1.531.547)	(5.706.545)
Diğer Faaliyet Gelirleri	220.596.049	1.499.203	222.095.252
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(395.186)	(16.982.890)	(17.378.076)
Faaliyet Karı/Zararı	227.908.711	(9.276.760)	218.631.951
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	--	--
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	227.908.711	(9.276.760)	218.631.951
Finansal Gelirler	--	--	--
Finansal Giderler (-)	(14.891)	(2.451)	(17.342)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	227.893.820	(9.279.211)	218.614.609

31 Aralık 2021

	Türkiye	Gürcistan	Toplam
Satış gelirleri	9.844.079	240.128	10.084.207
Satışların Maliyeti (-)	(277.221)	--	(277.221)
Brüt Faaliyet Karı	9.566.858	240.128	9.806.986
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.202.268)	(114.125)	(3.316.393)
Diğer Faaliyet Gelirleri	39.975.858	4.894.446	44.870.304
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(20.100.071)	(267.579)	(20.367.650)
Faaliyet Karı/Zararı	26.240.377	4.752.870	30.993.247
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	--	--
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	26.240.377	4.752.870	30.993.247
Finansal Gelirler	--	--	--
Finansal Giderler (-)	(6.682)	--	(6.682)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	26.233.695	4.752.870	30.986.565

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

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Hazır Değerler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bankalar	2.032.886	626.775
- Vadeli	--	366.521
- Vadesiz	2.032.886	15.254
- Bloke	--	245.000
Diğer hazır değerler	187.158	5.843
Toplam	2.220.044	632.618

Grup’un 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle vadesiz banka bakiyelerini 1.993.490 TL (100.000 Euro) tutarındaki kısmı Euro vadesiz hesap bakiyelerinden oluşmaktadır.

NOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR

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

Finansal yatırımlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Borçlanma araçları	2.740.290	3.018.870
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	30.854.231	19.426.738
-İlişkili Taraflara Ait Hisse Senetleri (not:24)	30.854.231	19.426.738
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören yatırım fonları	2.054.443	--
-İlişkili Olmayan Taraflar Ait Yatırım Fonları	2.054.443	--
Toplam	35.648.964	22.445.608

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

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

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

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

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

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

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	121.689	208.206
Ticari alacaklar reeskontu	(2.732)	(4.089)
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 24)	5.190.198	489.264
İlişkili taraflardan alacaklar reeskontu (Not 24)	(104.072)	(9.605)
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri (Not 24)	--	5.089.756
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri reeskontu (Not 24)	--	(190.759)
Alacak senetleri	--	54.000
Alacak senetleri reeskontu	--	(2.537)
Şüpheli ticari alacaklar	1.111.469	1.317.780
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.111.469)	(1.317.780)
Toplam	5.205.083	5.634.236

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

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

Şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Ticari Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Satıcılar	136.882	127.073
Satıcılar reeskontu	(3.072)	(2.490)
İlişkili taraflara borçlar (Not 24)	58.483	46.802
İlişkili taraflara borçlar reeskontu (Not 24)	(1.102)	(882)
Toplam	191.191	170.503

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

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları	9.536.620	148.020
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 24)	21.601.362	9.896.386
Verilen depozito ve teminatlar	1.140	--
Diğer kısa vadeli alacaklar	73.883	--
Toplam	31.213.005	10.044.406

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

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

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	269.019	197.313
Alınan depozito ve teminatlar	--	90.000
Toplam	269.019	287.313

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

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	176.500	90.000
Toplam	176.500	90.000

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

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenen vergiler	16.099	17.057
Toplam	16.099	17.057

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

NOT 9 – STOKLAR

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle stokları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Proje halindeki stoklar (*)	3.391.579	3.294.715
Toplam	3.391.579	3.294.715

(*) Mülkiyeti ilişkili tarafımız Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.'ye ait olan arsa üzerinde yapılacak "Metro Hotel Apartments" projesidir. (Projeye ilişkin detay not: 28'de sunulmaktadır).

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

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

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sigorta giderleri	165.057	103.929
Verilen sipariş avansları	7	1.000.000
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	279	40.000
Verilen iş avansları	60.790	2.379
Diğer giderler	22.210	--
Toplam	248.343	1.146.308

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

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen sipariş avansları	1.000.000	--
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (Not 24)	40.000	--
TNB Kep Üyeliği	234	422
Takasbank Lei Gideri	385	231
Toplam	1.040.619	653

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait kira gelirleri	68.750	144.575
Toplam	68.750	144.575

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

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gürcistan joy hotel maliyeti 18.845.886 GEL (Gürcistan larisı)'dir. 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle gerçeğe uygun değeri 22.590.000 GEL (Gürcistan larisı) olup, değer artışı 3.744.114 GEL(Gürcistan Larisı)'dir..

Samsun Otogar

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

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

Samsun Otogarı kaleminde yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 156.742.500 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 Aralık 2022 tarihi itibariyle 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 44.750.000 TL (31 Aralık 2021: 23.500.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Havza Otogar

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

Samsun Havza Otogarı rayiç değeri 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 30.000.000 TL (31 Aralık 2021: 15.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Çarşamba Okul Binası

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Kirazlı çay Mahallesi,

1151 Ada 1 Parsel 6 Katlı betonarme okul binası ve arsasından oluşmaktadır.

Samsun Çarşamba Okul Binası rayiç değeri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 54.805.000 TL (31 Aralık 2021: 19.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Antalya Daireler

Antalya ili, Alanya İlçesi,

320 Ada 1 Parsel üzerinde 3 adet Dupleks mesken vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Antalya dairelerin rayiç değeri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 6.000.000 TL (31 Aralık 2021: 4.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,

1946 ada,132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört 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 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 64.000.000 TL (31 Aralık 2021: 27.500.000 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 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 19.000.000 TL (31 Aralık 2021: 7.500.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi,

261 ve 944 Parsel Numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller ray iç değeri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 53.100.000 TL (31 Aralık 2021: 29.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” ve “maliyet yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların otel olarak kullanılacağı bilgisi alınmıştır.

Ankara Yeni Mahalle Kargir Apartman

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

Ankara Yeni Mahalle 6024 nolu ada 17. Parselde yer alan rayiç değeri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 8.650.000 TL (31 Aralık:3.375.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler

Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi’nde (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 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 1.900.000 TL tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı kullanılarak tespit edilmiştir.

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 2022 tarihi itibarıyla, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 156.873.989 TL (22.590.000 GEL) tutarındaki piyasa değeri ilgili gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda Pazar Yaklaşımına göre tespit edilmiştir. (31 Aralık 2021: 107.998.859 TL, 24.998.000 GEL).

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

Grup tarafından uygulanan mevcut yıllık kira bedeli aşağıdaki gibidir:

12 Aylık kira bedelleri	01 Ocak – 31 Aralık 2022
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	6.000.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	1.210.170
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	937.000
Metrocity A Blok Kat 17 (190 m2 kısmı)	385.364
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	172.607
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	184.652
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	192.682
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	720.000
Metrocity C Blok	268.750
Alanya R-1 Blok	25.000
Alanya R-3 Blok	34.936
Alanya D-1 Blok	14.000
Alanya D-3 Blok	9.534
Gürcistan Joy Hotel	7.782.314
Arnavutköy 261-944 Parseller	1.026.000
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	243.646
Tarsus -11-12-15-16 Nolu Yazıhaneler	45.731
Toplam	19.252.386

NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maddi duran varlıklar	1 Ocak 2022	Giren	Çıkan	Transferler	31 Aralık 2022
Binalar	4.505.278	--	--	--	4.505.278
Taşıtlar	862.587	--	--	--	862.587
Demirbaşlar	319.343	819.527	--	--	1.138.870
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	5.711.954	819.527	--	--	6.531.481

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2022	Giren	Çıkan	Transferler	31 Aralık 2022
Binalar	(1.006.177)	(90.106)	--	--	(1.096.283)
Taşıtlar	(713.167)	(149.420)	--	--	(862.587)
Demirbaşlar	(221.552)	(97.904)	--	--	(319.456)
Özel maliyetler	(24.746)	--	--	--	(24.746)
Toplam	(1.965.642)	(337.430)	--	--	(2.303.072)
Net defter değeri	3.746.312				4.228.409

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

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

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

NOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maddi olmayan duran varlıklar	1 Ocak 2022	Giren	Çıkan	31 Aralık 2022
Haklar	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.784	--	--	64.784

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2022	Giren	Çıkan	31 Aralık 2022
Haklar	(37.692)	--	--	(37.692)
Diğer	(27.092)	--	--	(27.092)
Toplam	(64.784)	--	--	(64.784)
Net defter değeri	--			--

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

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

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

NOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmamış izin karşılıkları	50.920	30.258
Davalar karşılığı	--	245.000
Ceza karşılıkları	15.098.742	15.098.742
Toplam	15.149.662	15.374.000

(*) İdari para ceza karşılıkları Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 14.10.2021 Tarih 53/1530 Sayılı Kararı çerçevesinde Şirket aleyhine düzenlenen 15.098.742 TL TL tutarındaki idari para cezası için ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır. Şirket söz konusu idari para cezasına ilişkin dava açmış olup, hukuki süreç devam etmektedir.

Koşullu Yükümlülükler

Grup’un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

Koşullu yükümlülükler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	245.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	-	245.000
Grup’un vermiş olduğu TRİ’lerin Grup’un özkaynaklarına oranı	0,00%	0,07%

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek sosyal yükümlülükler	25.864	23.728
Toplam	25.864	23.728

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

NOT 16 – UZUN VADELİ ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

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

Uzun Vadeli Borç ve Gider Karşılıkları	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	267.797	118.280
Toplam	267.797	118.280

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Net iskonto oranı	2,35%	3,64%
Faiz oranı	27,94%	24,37%
Tahmini enflasyon oranı	25,00%	20,00%

Grup, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak- 31 Aralık 2022	01 Ocak - 31 Aralık 2021
Dönembaşı bakiye	118.280	189.275
Dönemiçi ödemeler	(62.433)	(72.497)
Cari dönem hizmet maliyeti	43.992	23.349
Faiz maliyeti	33.047	46.126
Aktüeryal (kazanç) / kayıplar	134.911	(67.973)
Dönemsonu bakiye	267.797	118.280

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR

17.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket’in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 111.600.000 TL (31 Aralık 2021: 111.600.000 TL) olup, nominal değeri 1 Krş olan 11.160.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

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

Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL’dir.

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

Ödenmiş Sermaye	31 Aralık 2022	Pay (%)	31 Aralık 2021	Pay (%)
Fatma Öztürk Gümüşsu	9.300	0,01%	9.300	0,01%
Halka açık kısım ve diğer	111.590.700	99,99%	111.590.700	99,99%
Toplam	111.600.000	100%	111.600.000	100%

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

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

17.2 Paylara ilişkin primler/iskontolar

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

17.3 Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

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

Şirket, 03 Mart 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Gürcistan’da kurulmuş olan 11.063.710 GEL sermayeli Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketini 21.919.835 TL bedelle 13 Nisan 2020 tarihinde %100’ünü satın almıştır.

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

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

17.4 Kardan kısıtlanmış yedekler

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

17.5 Değer artış fonları

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

17.6 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

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

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

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 dağıtılabilir 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 18 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup’un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

Hasılat	01 Ocak – 31 Aralık 2022	01 Ocak – 31 Aralık 2021
Sabit kıymet satışları	1.776.000	--
Kira gelirleri	19.252.386	10.084.207
Toplam	21.028.386	10.084.207

Grup’un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Satışların maliyeti	01 Ocak – 31 Aralık 2022	01 Ocak – 31 Aralık 2021
Sabit kıymet maliyeti	(1.000.000)	--
Emlak vergisi	(363.226)	(277.221)
Diğer giderler	(43.840)	--
Toplam	(1.407.066)	(277.221)

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

NOT 19 – GENEL YÖNETİM ve PAZARLAMA GİDERLERİ

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

Genel Yönetim Giderleri	01 Ocak – 31 Aralık 2022	01 Ocak – 31 Aralık 2021
Personel giderleri	(822.419)	(831.462)
Danışmanlık giderleri	(1.168.679)	(840.128)
Huzur hakkı giderleri	(93.195)	(158.035)
Genel kurul giderleri	(31.144)	(18.977)
Bina ve çeşitli aidat giderleri	(316.579)	(275.432)
Kıdem tazminatı karşılık gideri	(14.606)	--
Kullanılmayan izin karşılık giderleri	(20.662)	--
Vergi, resim ve harçlar	(1.397.105)	(14.999)
Sigorta giderleri	(202.691)	(159.748)
Temsil ağırlama giderleri	(30.793)	(14.838)
Araç giderleri	(196.933)	(144.168)
Bilgi işlem giderleri	(242.071)	(174.400)
Amortisman ve itfa giderleri	(337.430)	(292.879)
Bedelsiz Sermaye Artırımı Kurul Kayıt Ücreti	--	(157.950)
Dava ve mahkeme giderleri	(291.324)	--
Diğer	(540.914)	(233.377)
Toplam	(5.706.545)	(3.316.393)

NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01 Ocak – 31 Aralık 2022	01 Ocak – 31 Aralık 2021
Adat gelirleri	2.076.222	1.485.888
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme artışıları	206.402.361	40.096.101
Menkul kıymet reeskont gelirleri	11.479.396	863.258
Kupon faiz gelirleri	693.300	615.900
Reeskont gelirleri	211.217	315.456
Konusu kalmayan alacak karşılığı	260.311	35.000
Gecikme faiz geliri	74.600	93.137
Vadeli işlemler faiz geliri	445.481	705.623
Konusu kalmayan dava karşılığı gideri iptali	245.000	--
Kur farkı gelirleri	137.762	152.793
Diğer gelirler	69.602	507.148
Toplam	222.095.252	44.870.304

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

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

	01 Ocak – 31 Aralık 2022	01 Ocak – 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme azalışları	(16.722.115)	--
Menkul kıymet reeskont giderleri	(278.580)	(3.886.264)
Menkul kıymet alım-satım zararı	--	(4.431)
Dava karşılık giderleri	--	(118.845)
Komisyon giderleri	(70.362)	--
Reeskont giderleri	(110.176)	(210.850)
İdari Para Cezası Karşılıkları	--	(15.098.742)
Kur farkı giderleri	(378)	(745)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(54.000)	(734.992)
Diğer giderler	(142.465)	(312.781)
Toplam	(17.378.076)	(20.367.650)

NOT 21 – FİNANSMAN GİDERLERİ

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

Finansman Giderleri (-)	01 Ocak – 31 Aralık 2022	01 Ocak – 31 Aralık 2021
Banka komisyon giderleri	(17.342)	(6.682)
Toplam	(17.342)	(6.682)

NOT 22 – 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 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Grup’un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

Pay başına kazanç / zarar	01 Ocak - 31 Aralık 2022	01 Ocak - 31 Aralık 2021
Net dönem karı / (zararı)	218.614.609	30.986.565
Toplam hisse adedi	11.160.000.000	10.550.769.231
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	1,959	0,294

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

NOT 24 – 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.

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	30.854.231	19.426.738
Toplam	30.854.231	19.426.738

24.2.İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	--	164
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	--	222.094
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	704.831	3.099.807
Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.	--	2.254.155
Metro Atlas Georgia JSC	8.528	2.800
Metro Euphoria Hotel	830.297	--
Metro Avrasya Investment JSC	3.646.542	--
Alacaklar reeskontu	(104.072)	(200.364)
Toplam	5.086.126	5.378.656

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Metro Avrasya Investment JSC	--	16.972
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	29.643	14.810
Atlas Yazılım A.Ş.	--	88
Av. Ahmet Pulatoğlu	--	2.289
Avrasya Software JSC	--	12.643
Asya Software JSC	28.840	--
Borçlar reeskontu	(1.102)	(882)
Toplam	57.381	45.920

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

24.3. İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

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

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	21.601.362	9.896.386
Toplam	21.601.362	9.896.386

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

24.4. İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler

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

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	279	40.000
Toplam	279	40.000

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

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

24.5. İlişkili Taraflara Satışlar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak-31 Aralık 2022			01 Ocak-31 Aralık 2021			
	Kira	Adat	Diğer	Kira	Adat	Kur Farkı	Diğer
Metro Atlas Georgia JSC	2.345.389	--	37.563	--	313.353	--	9.068
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	385.364	--	--	297.920	--	--	--
Metro Avrasya Investment Georgia JSC	--	1.446.422	--	--	342.736	--	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımları A.Ş.	64.783	60	--	79.290	14.017	--	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	192.682	--	--	148.960	--	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş.	720.000	19.622	--	632.667	35.416	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	184.652	--	--	139.197	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	172.607	--	--	145.388	--	--	--
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	5.393.085	--	6.277	225.215	--	152.793	5.845
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	937.000	296.411	--	805.000	550.859	--	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	6.000.000	313.580	--	5.750.000	229.507	--	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	45.731	127	--	--	--	--	--
Toplam	16.441.293	2.076.222	43.840	8.223.637	1.485.888	152.793	14.913

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

24.6.İlişkili Taraflardan Alımlar

Grup’un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak - 31 Aralık 2022				01 Ocak - 31 Aralık 2021		
	Gayrimenkul Alış Giderleri	Danışmanlık	Hizmet	Komisyon	Danışmanlık	Hizmet	Diğer
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.700.000	121.801	--	1.503	90.000	--	95.004
AV. Ahmet PULATOĞLU	--	--	87.141	--	--	49.988	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	222.337	--	--	137.837	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	41.182	--	--	71.800	--
Asya Software JSC	--	--	--	--	--	404	--
Metro Atlas Georgia-JSC	--	--	71.441	--	--	4.324	--
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	--	--	166.203	--	--	46.892	--
Toplam	1.700.000	121.801	588.304	1.503	90.000	311.245	95.004

24.7.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak – 31 Aralık 2022	01 Ocak – 31 Aralık 2021
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler		
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	268.922	417.725

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 93.195-TL huzur hakkı bulunmaktadır. (31 Aralık 2021 – 158.035-TL)

NOT 25 – 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.

31 Aralık 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	2.740.290	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	32.908.674	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	574.043.711	--

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değer ölçümleri

Samsun Otogar

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

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

Samsun Otogarı kaleminde yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 156.742.500 TL (31 Aralık 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 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 44.750.000 TL (31 Aralık 2021: 23.500.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 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 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 30.000.000 TL (31 Aralık 2021: 15.000.000TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 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 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 54.805.000 TL (31 Aralık 2021: 19.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 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 3 adet Dupleks mesken vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Antalya dairelerin rayiç değeri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 6.000.000 TL (31 Aralık 2021: 4.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 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 3 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 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 64.000.000 TL (31 Aralık 2021: 27.500.000 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 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 19.000.000 TL (31 Aralık 2021: 7.500.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 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 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 53.100.000 TL (31 Aralık 2021: 29.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” ve “maliyet yaklaşımı” kullanılarak tespit 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 ray iç değeri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 8.650.000 TL (31 Aralık:3.375.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler

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

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

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 yoluyla 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.

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

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 2022 tarihi itibarıyla, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 156.873.989 TL (22.590.000 GEL) tutarındaki piyasa değeri ilgili gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda Pazar Yaklaşımına göre tespit edilmiştir. (31 Aralık 2021: 107.998.859 TL, 24.998.000 GEL).

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, 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 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

31 Aralık 2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Hisse Senedi, Bono ve Fon
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	5.086.126	118.957	21.601.362	9.612.856	2.220.044	35.648.964
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.086.126	118.957	21.601.362	9.612.856	2.220.044	35.648.964
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	-	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	-	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	--	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.111.469	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(1.111.469)	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	--	-

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi 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 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN 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:

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

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi 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 Aralık 2022 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Ticari borçlar	191.191	195.365	195.365	--	--	--
Diğer borçlar	445.519	445.519	269.019	--	176.500	--

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

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

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

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.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam borçlar	16.148.783	16.208.399
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(2.220.044)	(632.618)
Net borç	13.928.739	15.575.781
Toplam özsermaye	641.108.286	348.820.947
Toplam sermaye	655.037.025	364.396.728
Net borç / Toplam sermaye oranı	2,13%	4,27%

Kur Riski

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

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçlar aşağıdaki gibidir:

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

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

Kur Riskine Duyarlılık Analizi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla olan finansal durum tablosu yabancı para pozisyonuna göre, Türk Lirası yabancı paralar karşısında % 10 oranında değer kazansaydı / kaybetseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, aynı tarihte sona eren hesap döneminde, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı karı / zararı sonucu net daha 2.787.634 TL yüksek / düşük olacaktır.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
01 Ocak - 31 Aralık 2022 Dönemi İtibarıyla

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

Piyasa Riski

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

Menkul kıymet piyasası riski

Grup kısa vadeli Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar bilanço kalemlerinde yer alan ve Borsa İstanbul'da işlem gören finansal yatırımlarından dolayı menkul kıymet piyasası riskine maruz kalmaktadır. Buna göre;

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket portföyünde bulunan Borsa İstanbul'da işlem gören hisse senetleri değeri %10 oranında artsaydı/azalsaydı diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal varlıkların rayiç değerinde ve Şirket'in vergi öncesi dönem karı/zararında 3.290.867 TL (31 Aralık 2021: 1.942.674 TL) artış/azalış oluşmaktadır.

Gayrimenkul piyasası riski

Grup Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan yatırım amaçlı gayrimenkuller bilanço kalemlerinde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller dolayısıyla piyasası riskine maruz kalmaktadır. Buna göre;

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerin piyasa değeri (Gerçeğe Uygun Değeri) %10 oranında artsaydı/azalsaydı diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin piyasa değerinde ve Şirket'in vergi öncesi dönem karı/zararında 57.404.371 TL (31 Aralık 2021: 31.806.622 TL) artış/azalış oluşmaktadır.

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

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

NOT 27- BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Yoktur.

NOT 28- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

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

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

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

NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

		İlgili		
Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	37.869.008	22.711.705
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	423.970.296	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		12.525.958	7.192.103
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	510.786.090	283.185.813
E	Finansal borçlar	Md.31	--	--
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Md.31	494.769.542	267.010.633
	Diğer kaynaklar		16.016.548	16.175.180
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	510.786.090	283.185.813

		İlgili		
Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	--
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	36.420.828	36.420.828
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	35.648.964	22.445.608
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		30.854.231	19.426.738
	- TRSSKBKA2716 ısın kodlu sermaye benzeri tahvil		--	--
	- USDTRF Yatırım Fonu		--	--

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

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	Azami/ Asgari Oran
		Düzenleme			
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	83,00%	76,58%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	14,54%	20,88%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	7,13%	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)	0,00%	0,00%	
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		6,04%	6,86%	≤%10
	- TRSSKBKA2716 ısın kodlu sermaye benzeri tahvil		0,00%	0,00%	≤%10
	- QNB Finans Portföy USDTRF Yatırım Fonu		83,00%	76,58%	≥%51

NOT 30- BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 80.000 TL tutarındadır. (31 Aralık 2021: 42.500)

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.