

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ő.**

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>	<b>1-2</b>
<b>ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b>	<b>4</b>
<b>ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	<b>5</b>
<b>ÖZET İNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR</b>	<b>6-21</b>

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2023</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>48.097.083</b>	<b>51.925.299</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	2.124.291	2.220.044
Finansal yatırımlar	4	29.153.837	35.648.964
Ticari Alacaklar		318.824	807.967
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	15.2	--	689.008
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		318.824	118.959
Diğer alacaklar		12.638.606	9.592.303
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar		--	--
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	5	12.638.606	9.592.303
Stoklar		3.436.071	3.391.579
Peşin ödenmiş giderler		425.454	248.343
-İlişkili Taraflara peşin ödenmiş giderler	15.2	279	279
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		425.175	248.064
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		--	16.099
<b>Duran varlıklar</b>		<b>458.804.162</b>	<b>458.860.791</b>
Diğer Alacaklar		--	1.213
Bağlı Ortaklıklar	6	36.420.828	36.420.828
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	417.169.722	417.169.722
Maddi duran varlıklar	8	4.172.993	4.228.409
<i>Binalar</i>		3.386.471	3.408.995
<i>Taşıtlar</i>		--	--
<i>Demirbaşlar</i>		786.522	819.414
Maddi olmayan duran varlıklar		--	--
Peşin ödenmiş giderler		1.040.619	1.040.619
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	15.2	40.000	40.000
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		1.000.619	1.000.619
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>506.901.245</b>	<b>510.786.090</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2023</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>15.624.905</b>	<b>15.572.251</b>
Ticari borçlar		226.198	162.782
-İlişkili taraflara ticari borçlar	15.2	65.292	28.978
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		160.906	133.804
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		38.078	25.864
Diğer borçlar		208.643	165.193
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5	208.643	165.193
Ertelenmiş gelirler		--	68.750
Kısa vadeli karşılıklar		15.151.986	15.149.662
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	9	53.244	50.920
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	9	15.098.742	15.098.742
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>461.212</b>	<b>444.297</b>
Diğer borçlar		181.170	176.500
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		181.170	176.500
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		280.042	267.797
<b>Özkaynaklar</b>		<b>490.815.128</b>	<b>494.769.542</b>
Ödenmiş sermaye	10	111.600.000	111.600.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		159.468	152.402
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(109.415)	(116.481)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10	3.084.775	3.084.775
Geçmiş yıl karları /zararları		379.932.365	152.038.545
Net dönem karı		(3.961.480)	227.893.820
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>506.901.245</b>	<b>510.786.090</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak - 31 Mart 2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak - 31 Mart 2022
<b>Kar Zarar</b>			
Hasılat	11	3.413.829	2.654.440
Satışların maliyeti		--	--
<b>Brüt Kar</b>		<b>3.413.829</b>	<b>2.654.440</b>
Genel yönetim giderleri		(1.340.757)	(830.571)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	12	1.872.239	4.593.861
Esas faaliyetlerden diğer giderler	12	(7.906.791)	(7.382.650)
<b>Esas Faaliyet Karı / (Zararı)</b>		<b>(3.961.480)</b>	<b>(964.920)</b>
Finansman giderleri		--	(3.932)
<b>Dönem Karı / (Zararı)</b>		<b>(3.961.480)</b>	<b>(968.852)</b>
Pay başına kazanç/(kayıp)	14	(0,0355)	(0,0087)
<b>Diğer Kapsamlı Gelir/Gider</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları		7.066	(42.295)
<b>Diğer Kapsamlı Gelir/Gider</b>		<b>7.066</b>	<b>(42.295)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(3.954.414)</b>	<b>(1.011.147)</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
			Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Duran varlık değer artış fonu		Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı /(zararı)	
<b>01 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>111.600.000</b>	--	<b>(116.481)</b>	<b>268.883</b>	<b>3.084.775</b>	<b>152.038.545</b>	<b>227.893.820</b>	<b>494.769.542</b>
Transferler	--	--	--	--	--	227.893.820	(227.893.820)	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	7.066	--	--	--	(3.961.480)	<b>(3.954.414)</b>
<b>31 Mart 2023 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>111.600.000</b>	--	<b>(109.415)</b>	<b>268.883</b>	<b>3.084.775</b>	<b>379.932.365</b>	<b>(3.961.480)</b>	<b>490.815.128</b>
<b>01 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>111.600.000</b>	--	<b>18.430</b>	<b>268.883</b>	<b>2.879.541</b>	<b>126.010.084</b>	<b>26.233.695</b>	<b>267.010.633</b>
Transferler	--	--	--	--	--	26.233.695	(26.233.695)	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	(42.295)	--	--	--	(968.852)	<b>(1.011.147)</b>
<b>31 Mart 2022 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>111.600.000</b>	--	<b>(23.865)</b>	<b>268.883</b>	<b>2.879.541</b>	<b>152.243.779</b>	<b>(968.852)</b>	<b>265.999.486</b>

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

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

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak - 31 Mart 2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak - 31 Mart 2022
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(95.753)</b>	<b>264.656</b>
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>(3.961.480)</b>	<b>(968.852)</b>
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>6.198.597</b>	<b>2.886.287</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	8	55.416	78.482
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler		6.495.127	3.364.224
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		--	85.927
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımların Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	12	6.495.127	3.278.297
Karşılık ile İlgili Düzeltmeler		21.635	23.083
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		21.635	23.083
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>		--	--
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler		(373.581)	(579.502)
<i>Faiz geliri</i>		(358.763)	(491.858)
<i>Faiz gideri</i>		--	--
<i>Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri</i>		(18.555)	(208.511)
<i>Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri</i>		3.737	120.867
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(2.707.732)</b>	<b>(1.947.324)</b>
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		507.698	(1.498.017)
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>	15.2	704.831	(1.364.451)
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(197.133)	(133.566)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(3.045.090)	(728.024)
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(3.045.090)	(728.024)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(177.111)	(36.811)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		(44.492)	(19.957)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		59.679	162.928
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		35.649	214.073
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		24.030	(51.145)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		89.040	72
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(28.706)	212.485
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		--	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		(28.706)	212.485
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		(68.750)	(40.000)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(470.615)</b>	<b>(29.889)</b>
Alınan faiz		358.763	491.858
Vergi ödemeleri / iadeleri		16.099	(197.313)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>--</b>	<b>(157.607)</b>
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının			--
Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		--	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(157.607)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		--	(157.607)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)</b>		<b>(95.753)</b>	<b>107.049</b>
<b>D. Dönembaşı nakit ve nakit benzeri değerler</b>	3	2.220.044	266.097
<b>Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>	3	<b>2.124.291</b>	<b>373.146</b>

İlişikteki dipnotlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

---

**NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

Şirket payları 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul AŞ’de işlem görmektedir. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket sermayesine ait fiili dolaşımdaki payların oranı %53,89’dur (31 Aralık 2022: %53,89).

Şirket’in ortaklık yapısı Not 10’da açıklanmıştır.

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

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

**2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

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.

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları SPK’nın “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından geliştirilen ve 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan 2022 TMS Taksonomisi’ne uygun olarak sunulmuştur.

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

TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar ve TFRS 10 Finansal Tablolar Standartları uyarınca, bağlı ortaklıkları üzerinde kontrol gücü olan şirketlerin finansal tablolarını olarak hazırlaması gerekmektedir. Bireysel finansal tablolar ise, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne, Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır.

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100’üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC. Şirketi konsolide edilmemiştir. İlişikteki bireysel finansal tablolarda Şirketin bağlı ortaklıkları maliyet değeriyle gösterilmiştir.

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

***Finansal tabloların onaylanması***

Finansal tablolar yayımlanmak üzere 10 Mayıs 2023 tarihinde Şirket’in Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Böyle bir niyet olmamakla beraber, Şirket Yönetimi’nin ve bazı düzenleyici organların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirmeye yetkileri vardır.



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

### **2.2 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi**

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

### **2.3 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

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

### **2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

### **2.5 Netleştirme / Mahsup**

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

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

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

### **2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları**

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

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

##### **TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması**

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

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

### **2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

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

##### **TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri**

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

##### **TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

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

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

##### **TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

Ağustos 2021’de KGK, TMS 8’de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. Değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir.

TMS 8 için yayımlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 8’de yapılan bu değişikliğin, Şirket’in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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

### **2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

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

##### **TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelemiş Vergi**

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

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

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

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

##### **TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri**

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

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki şekildedir;

	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Bankalar		
Vadesiz	2.113.417	2.032.886
Diğer hazır değerler	10.874	187.158
	<b>2.124.291</b>	<b>2.220.044</b>

**NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR**

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar aşağıdaki gibidir.

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

Şirket’in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

<b>31 Mart 2023</b>	<b>Maliyet Bedeli</b>	<b>Cari Değeri</b>	<b>Değer Artışı /Azalışı (-)</b>
Borçlanma araçları	3.000.000	2.693.310	(306.690)
BİST’de işlem gören hisse senetleri	23.313.002	24.283.422	970.420
BİST’de işlem gören yatırım fonları	2.002.540	2.177.105	174.565
	<b>28.315.542</b>	<b>29.153.837</b>	<b>838.295</b>

<b>31 Aralık 2022</b>	<b>Maliyet Bedeli</b>	<b>Cari Değeri</b>	<b>Değer Artışı /Azalışı (-)</b>
Borçlanma araçları	3.000.000	2.740.290	(259.710)
BİST’de işlem gören hisse senetleri	23.313.002	30.854.231	7.541.229
BİST’de işlem gören yatırım fonları	2.002.540	2.054.443	51.903
	<b>28.315.542</b>	<b>35.648.964</b>	<b>7.333.422</b>

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 5 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

Şirket’in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları	12.574.968	9.536.620
Verilen depozito ve teminatlar	2.353	1.140
Diğer kısa vadeli alacaklar	61.285	54.543
	<b>12.638.606</b>	<b>9.592.303</b>

Şirket’in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları ödenecek vergi ve fonlardan oluşmaktadır.

**NOT 6 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR**

Şirket’in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC.	36.420.828	36.420.828
	<b>36.420.828</b>	<b>36.420.828</b>

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

Şirket, Yönetim Kurulu'nun 03 Mart 2020 tarihli kararı ile Gürcistanda kurulmuş olan 11.063.710 GEL sermayeli, Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketini 21.919.835 TL bedelle 13 Nisan 2020 tarihinde satın almış olup 06 Mayıs 2020 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasıyla Şirket’in alımına ilişkin tescil işlemlerinin tamamlandığını duyurmuştur.

Şirket’in 6 Mayıs 2020 tarih ve 2020/19 sayılı yönetim kurulu kararı ile birlikte hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC 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 5 Haziran 2020 tarihinde tescil işlemleri tamamlanmıştır.

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Şirket’in 31 Mart 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak 2022</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı</b>	<b>31 Mart 2023</b>
Samsun Otogar	156.742.500	--	--	--	156.742.500
Çarşamba otogar	44.750.000	--	--	--	44.750.000
Havza otogar	30.000.000	--	--	--	30.000.000
Antalya Daireler (**)	6.000.000	--	--	--	6.000.000
Çarşamba okul binası	54.805.000	--	--	--	54.805.000
Metrocity 17’nci kat A Blok	42.222.222	--	--	--	42.222.222
Metrocity 05’inci kat C Blok	19.000.000	--	--	--	19.000.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	53.100.000	--	--	--	53.100.000
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	8.650.000	--	--	--	8.650.000
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler (*)	1.900.000	--	--	--	1.900.000
	<b>417.169.722</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>417.169.722</b>

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

	<b>1 Ocak 2022</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
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
Metrocity 17’nci kat A Blok	18.142.361	--	--	24.079.861	42.222.222
Metrocity 05’inci 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
Ankara Yeni Mahalle kargir 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
	<b>210.067.361</b>	<b>1.700.000</b>	<b>(1.000.000)</b>	<b>206.402.361</b>	<b>417.169.722</b>

(\*) Şirket 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 AŞ’den Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ‘ye yaptırılan 10 Mayıs 2022 ve Özel 2022-0531 numaralı değerleme raporunda tespit edilen piyasa değeri 1.700.000 TL bedelle satın alınmasına karar verilmiş olup, 27 Mayıs 2022 tarihinde satın alma işlemi tamamlanmıştır.

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

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

Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

**Samsun Otogar**

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

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

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

**Samsun Çarşamba Otogar**

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

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

**Samsun Havza Otogar**

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

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

**Samsun Çarşamba Okul Binası**

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

Samsun Çarşamba Okul Binası rayiç değeri 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 54.805.000 TL (31 Aralık 2021: 54.805.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

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

### **Antalya Daireler**

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

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

### **İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat**

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

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat ray iç değeri 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 64.000.000 TL (31 Aralık 2021: 64.000.000 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 Mart 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 19.000.000 TL (31 Aralık 2022: 19.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

### **İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller**

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

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller ray iç değeri 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 53.100.000 TL (31 Aralık 2022: 51.100.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” ve “maliyet yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların otel olarak kullanılacağı bilgisi alınmıştır.

### **Ankara Yeni Mahalle Kargir Apartman**

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

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



**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

**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 Mart 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 1.900.000 TL tutarındaki piyasa değeri ( 31 Aralık 2022: 1.900.000 TL) , ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı kullanılarak tespit edilmiştir.

Şirket tarafından uygulanan mevcut yıllık kira bedeli aşağıdaki gibidir:

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
Arnavutköy 261-944 Parseller	1.026.000
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	243.646
Tarsus -11-12-15-16 Nolu Yazıhaneler	45.731

---

**11.470.072**

**NOT 8 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

1 Ocak – 31 Mart 2023 tarihleri arası maddi duran varlık alımı olmamıştır (1 Ocak - 31 Mart 2022: 157.607). Aynı dönem ait amortisman gideri tutarı 55.416 TL’dir (1 Ocak -31 Mart 2022: 78.482 TL)

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 9 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket’in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Ceza karşılıkları *	15.098.742	15.098.742
Kullanılmamış izin karşılıkları	53.244	50.920
Davalar karşılığı	--	--
	<b>15.151.986</b>	<b>15.149.662</b>

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

**Koşullu Yükümlülükler**

Şirket’in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verilen teminat/rehin/ipotek (TRİ)’i bulunmamaktadır.

**NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR**

**Sermaye**

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

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

Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL’dir.

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

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

**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Yasal yedekler	3.084.775	3.084.775
	<b>3.084.775</b>	<b>3.084.775</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 11 – HASILAT**

Şirket’in 31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

	<b>01 Ocak – 31 Mart 2023</b>	<b>01 Ocak – 31 Mart 2022</b>
Kira gelirleri	3.413.829	2.654.440
	<b>3.413.829</b>	<b>2.654.440</b>

**NOT 12 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER**

Şirket’in 31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<b>01 Ocak – 31 Mart 2023</b>	<b>01 Ocak – 31 Mart 2022</b>
Adat gelirleri	6.457	250.713
Menkul kıymet reeskont gelirleri	1.404.695	3.886.264
Kupon faiz gelirleri	103.500	198.300
Borç reeskont gelirleri	14.818	208.511
Kur farkı gelirleri	91.010	--
Vadeli işlemler faiz geliri	242.349	9.591
Diğer gelirler	9.410	40.482
	<b>1.872.239</b>	<b>4.593.861</b>

Şirket’in 31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>01 Ocak – 31 Mart 2023</b>	<b>01 Ocak – 31 Mart 2022</b>
Menkul kıymet reeskont giderleri	(7.899.822)	(7.164.561)
Alacaklar reeskont giderleri	--	(120.867)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	--	(85.927)
Diğer giderler	(6.969)	(11.295)
	<b>(7.906.791)</b>	<b>(7.382.650)</b>

**NOT 13 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar Vergisinden müstesnadır. Buna bağlı olarak, Şirket’in kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergisi doğmamıştır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 14 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP**

Şirket’in 31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	<b>01 Ocak – 31 Mart 2023</b>	<b>01 Ocak – 31 Mart 2022</b>
Net dönem karı /(zararı)	(3.961.480)	(968.852)
Toplam hisse adedi	11.160.000.000	11.160.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	(0,0355)	(0,0087)

**NOT 15 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Şirket’in ilişkili Şirketlerle olan işlemlerini SPK’nın III- 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’ne uygun olup işlemler aşağıdaki gibidir.

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

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

**15.2. İlişkili taraflardan ticari alacaklar / borçlar**

	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>Ticari alacaklar</b>		
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	--	704.831
Alacaklar reeskontu	--	(15.823)
	<b>--</b>	<b>689.008</b>

	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>Ticari borçlar</b>		
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	40.150	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	24.977	29.643
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri A.Ş.	165	--
Borçlar reeskontu	--	(665)
	<b>65.292</b>	<b>28.978</b>

	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler- kısa vadeli</b>		
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	279	279
	<b>279</b>	<b>279</b>

	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli</b>		
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	40.000	40.000
	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

**15.3 İlişkili taraflara satışlar**

Şirket’in 31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak - 31 Mart 2023		01 Ocak - 31 Mart 2022	
	Kira	Adat	Kira	Adat
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	124.172	--	84.296	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	1.500.000	--	1.500.000	115.006
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	247.000	4.632	217.000	122.392
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	21.000	--	9.000	60
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	62.086	--	42.148	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	180.000	--	180.000	13.254
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	50.178	--	38.133	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	50.178	--	38.133	--
	<b>2.234.614</b>	<b>4.632</b>	<b>2.108.710</b>	<b>250.712</b>

**15.4 ilişkili taraflardan alımlar**

	01 Ocak - 31 Mart 2023			01 Ocak - 31 Mart 2022		
	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Diğer	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Diğer
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	40.289	--	29.440	22.500	--	1.500
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	69.425	--	--	45.174	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	10.180	--	--	8.625	--
AV. Ahmet PULATOĞLU	46.875	--	--	--	18.750	--
	<b>87.164</b>	<b>79.605</b>	<b>29.440</b>	<b>22.500</b>	<b>72.549</b>	<b>1.500</b>

**15.5 Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler**

1 Ocak – 31 Mart 2023 tarihleri arası üst yönetime sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 89.609 TL’dir ( 1 Ocak – 31 Mart 2022: 87.194 TL). İlgili tutarın tamamı ücretten oluşmaktadır. Şirket yönetim kurulu üyelerini üst yönetim olarak belirlemiştir.

**NOT 16 – KUR RİSKİ**

Şirket’in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bankada bulunan 100.000 Euro tutarı dışında döviz varlığı bulunmamaktadır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 17- BİLANÇO SONRASI OLAYLAR**

Yoktur.

**NOT 18 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

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

<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>		<b>İlgili</b>	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
		<b>Düzenleme</b>		
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	--
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	36.420.828	36.420.828
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	35.648.964	35.648.964
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		30.854.231	30.854.231
	- TRSSKBA2716 ısın kodlu sermaye benzeri tahvil		2.740.290	2.740.290
	- USDTRF Yatırım Fonu		2.054.443	2.054.443

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2023 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 18 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)**

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