

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

İçindekiler**Sayfa No**

Özet Finansal Durum Tablosu	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	4
Özet Nakit Akış Tablosu.....	5
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	6 – 21

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

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		92.686.795	76.031.917
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	20.424.074	7.122.638
Finansal Yatırımlar	4	60.660.217	64.817.702
Ticari Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	15-5	2.570.852	1.007.176
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	1.035.829	1.274.938
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		6.446.324	27.689
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.485.925	1.718.330
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13	63.574	63.444
Duran Varlıklar		1.155.682.257	1.122.066.223
Diğer Alacaklar		2.353	2.707
Stoklar		15.380.735	15.294.654
Bağlı Ortaklıklar	6	200.158.643	200.158.643
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	895.151.070	862.760.659
Maddi Duran Varlıklar	8	41.749.119	40.608.592
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	124.578	124.579
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		3.115.759	3.116.389
TOPLAM VARLIKLAR		1.248.369.052	1.198.098.140

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			18.552.004
Ticari Borçlar		52.245.276	
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	15-6		--
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	--	499.384
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		9.900.310	242.033
Diğer Borçlar		256.371	
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			335.638
Ertelemiş Gelirler		--	
Kısa Vadeli Karşılıklar		26.837.822	
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	9		101.733
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	9	152.031	17.373.216
Uzun Vadeli Yükümlülükler		960.837	1.075.854
Diğer Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		259.870	299.017
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		700.967	776.837
ÖZKAYNAKLAR		1.195.162.939	1.178.470.282
Ödenmiş Sermaye	10	111.600.000	111.600.000
Sermaye Düzeltme Farkları		913.130.551	913.130.551
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			
-Kıdem Tazminatı Karşılığı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Fonu		(518.653)	(558.685)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	17.300.990	17.300.990
Geçmiş Yıl Karları /Zararları		136.997.426	71.354.086
Net Dönem Karı		16.652.625	65.643.340
TOPLAM KAYNAKLAR		1.248.369.052	1.198.098.140

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 31 Mart 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	11	132.246.966	5.901.623
Satışların Maliyeti (-)	11	(107.818.362)	--
Brüt Kar		24.428.604	5.901.623
Genel Yönetim Giderleri (-)		(7.632.281)	(2.317.821)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	21.660.235	3.236.614
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(14.641.305)	(13.668.786)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		23.815.253	(6.848.370)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--
Finansman Gelir / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı		23.815.253	(6.848.370)
Finansman Giderleri (-)		--	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları		(7.162.628)	1.170.013
Dönem Karı / (Zararı)		16.652.625	(5.678.357)
100 Pay Başına Kazanç/Kayıp	14	0,14922	(0,05088)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		40.032	11.906
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		40.032	11.906
Toplam Kapsamlı Gelir		16.692.657	(5.666.451)

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Farkları	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılm ayacaklar Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç veya Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	Net Dönem Karı /(Zararı)	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2024 Bakiyesi	111.600.000	913.130.551	(558.685)	17.300.990	71.354.086	65.643.340	1.178.470.282
Transfer	--	--	--	--	65.643.340	(65.643.340)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	40.032	--	--	16.652.625	16.692.657
31 Mart 2024 Bakiyesi	111.600.000	913.130.551	(518.653)	17.300.990	136.997.426	16.652.625	1.195.162.939
1 Ocak 2023 Bakiyesi	111.600.000	913.130.551	(220.841)	17.300.990	(88.186.208)	159.540.294	1.113.164.786
Transfer	--	--	--	--	159.540.294	(159.540.294)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	11.906	--	--	(5.678.357)	(5.666.451)
31 Mart 2023 Bakiyesi	111.600.000	913.130.551	(208.935)	17.300.990	71.354.086	(5.678.357)	1.107.498.335

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

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

Notlar	Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 31 Mart 2024	Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 31 Mart 2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	38.606.349	(933.493)
Dönem Karı	16.652.625	(5.678.357)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	(6.166.181)	9.307.268
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8 406.782	93.373
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	4 (16.652.355)	10.943.988
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	129.481	36.454
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	2.758.715	777.541
Diğer Nakit Gerektirmeyen Düzeltmeler	7.191.196	(2.544.088)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	28.119.905	(4.562.404)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(1.623.338)	855.448
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	(1.695.534)	1.187.608
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	72.196	(332.160)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(86.081)	(74.967)
Faaliyetl. İlgili Diğer Alacıkl. Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.	(6.422.390)	(5.130.836)
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	(6.422.390)	(5.130.836)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	232.406	(298.424)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9.466.305	100.556
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	--	60.067
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	9.466.305	40.489
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	46.025	150.028
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.	26.506.978	(164.209)
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	26.506.978	(164.209)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	38.606.349	(933.493)
Ödenen Kıdem Tazminatları	--	--
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(24.372.428)	(777.541)
Başka Fonların Paylarının Ediniminden/Satışından Nakit Girişleri/Çıkışları (-)	12.324.007	--
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	(1.547.309)	--
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(1.547.309)	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7 (32.390.411)	--
Alınan Faiz	(2.758.715)	(777.541)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAZANÇ/KAYIP	(932.485)	(373.738)
D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	13.301.436	(2.084.772)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3 7.122.638	4.209.063
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (D+E)	3 20.424.074	2.124.291

İlişikteki dipnotlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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 07 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru" suna uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

Finansal Tabloların Onaylanması

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

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

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

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

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

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

2.3 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.4 İşletmenin Sürekliliği

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

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

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

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

Bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

- TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği

- TSRS 1 Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler

- TSRS 2 İklimle ilgili açıklamalar

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

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

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

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

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

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

	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
31 Mart 2024			
Borçlanma araçları	4.295.863	4.779.796	483.933
BİST'de işlem gören hisse senetleri	24.339.454	32.839.073	8.499.619
BİST'de işlem gören yatırım fonları	16.398.999	18.713.000	2.314.001
	45.034.316	56.331.869	11.297.553
31 Aralık 2023			
Borçlanma araçları	4.942.992	5.499.824	556.832
BİST'de işlem gören hisse senetleri	28.005.949	37.785.951	9.780.002
BİST'de işlem gören yatırım fonları	18.869.344	21.531.927	2.662.583
	51.818.285	64.817.702	12.999.417

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 5 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 15)	2.570.852	1.007.176
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.618.617	1.945.517
Şüpheli alacak karşılığı	(582.788)	(670.579)
	3.606.681	2.282.114

Şüpheli alacak karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

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

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara diğer ticari borçlar	9.900.310	499.384
	9.900.310	499.384

NOT 6 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC.	200.158.643	200.158.643
	200.158.643	200.158.643

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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 6 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR (Devamı)

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.

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2024	Giren	Çıkan	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Mart 2024
Samsun Otogar	349.437.861	--	--	--	349.437.861
Çarşamba otogar	92.960.206	--	--	--	92.960.206
Havza otogar	60.155.460	--	--	--	60.155.460
Antalya Daireler	13.692.616	--	--	--	13.692.616
Çarşamba okul binası	104.995.900	--	--	--	104.995.900
Metrocity 17'nci kat A Blok	74.399.663	--	--	--	74.399.663
Metrocity 05'inci kat C Blok	33.138.432	--	--	--	33.138.432
Arnavutköy 261 ve 944 parseller	109.719.277	--	--	--	109.719.277
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	20.234.004	--	--	--	20.234.004
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	4.027.240	--	--	--	4.027.240
Selvi Park Projesi 14 adet bağımsız bölüm	--	137.519.452	(105.129.041)	--	32.390.411
	862.760.659	137.519.452	(105.129.041)	--	895.151.070

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

	1 Ocak 2023	Giren	Çıkan	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2023
Samsun Otogar	297.174.860	--	--	52.263.001	349.437.861
Çarşamba otogar	84.843.453	--	--	8.116.753	92.960.206
Havza otogar	56.878.293	--	--	3.277.167	60.155.460
Antalya Daireler	11.375.659	--	--	2.316.957	13.692.616
Çarşamba okul binası	103.907.161	--	--	1.088.739	104.995.900
Metrocity 17'nci kat A Blok	80.050.930	--	--	(5.651.267)	74.399.663
Metrocity 05'inci kat C Blok	36.022.918	--	--	(2.884.486)	33.138.432
Arnavutköy 261 ve 944 parseller	100.674.578	--	--	9.044.699	109.719.277
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	16.399.907	--	--	3.834.097	20.234.004
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	3.602.692	--	--	424.548	4.027.240
	790.930.451	--	--	71.830.208	862.760.659

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

Samsun Otogar

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

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

Samsun Otogarı kaleminde yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 303.690.000 TL tutarındaki piyasa değeri, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarında maliyet , gelir ve Pazar yöntemi, 19-21-24 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkuller ve 22 Parselde yer alan şehirler arası otobüs terminali vasıflı gayrimenkul için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda "maliyet yöntemi" ve "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Çarşamba Otogar

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

Samsun Çarşamba Otogarı rayiç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 80.790.000 TL tutarındaki piyasa değeri, "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

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

Samsun Çarşamba Okul Binası

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

Samsun Çarşamba Okul Binası rayiç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 91.250.000 TL tutarındaki piyasa değeri "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Antalya Daireler

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

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

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat

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

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat ray iç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiştir.

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,
1946 ada, 132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört Blokluk Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz bünyesinde konumlu C Blok 316 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat ray iç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 28.800.000 TL tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller

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

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller ray iç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 95.355.000 tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" ve "maliyet yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların otel olarak kullanılacağı bilgisi alınmıştır.

Ankara Yeni Mahalle Kargir Apartman

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

Ankara Yeni Mahalle 6024 nolu ada 17. Parselde yer alan rayiç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 17.585.000 TL tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler

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

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

NOT 8 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 8 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

NOT 9 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER

9.1 Karşılıklar

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

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

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

Ceza karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

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

Bulunmamaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

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

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

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

NOT 11 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak - 31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Mart 2024	1 Ocak– 31 Mart 2023
Hasılat		
Kira gelirleri	4.170.886	5.901.623
Gayrimenkul satışları	128.076.080	--
	132.246.966	5.901.623
Satışların maliyeti		
Gayrimenkul satış maliyeti	105.129.041	--
Emlak vergisi	2.689.321	--
	107.818.362	--

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 12 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Mart 2024	1 Ocak– 31 Mart 2023
Diğer gelirler		
Menkul kıymet reeskont gelirleri	18.858.378	2.428.353
Faiz gelirleri	1.136.495	620.208
Kur farkı geliri	1.622.220	157.333
Diğer gelirler	43.142	30.720
	21.660.235	3.236.614
	1 Ocak– 31 Mart 2024	1 Ocak– 31 Mart 2023
Diğer giderler		
Menkul kıymet reeskont gelirleri	14.423.254	13.657.044
Diğer giderler	218.051	11.742
	14.641.305	13.668.786

NOT 13 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

Şirket'in peşin ödenmiş vergileri stopaj yoluyla kesilen vergilerden oluşmaktadır.

NOT 14 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

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

	1 Ocak– 31 Mart 2024	1 Ocak– 31 Mart 2023
Net dönem karı /(zararı)	16.652.625	(5.678.357)
Toplam hisse adedi	11.160.000.000	11.160.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,149	(0,051)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 15 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

15.2 İlişkili taraflardan ticari alacaklar / borçlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar		
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	--	128.193
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler A.Ş.	13.543	15.016
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş.	102.600	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	14.709	9.352
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	2.440.000	854.615
	2.570.852	1.007.176

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

15.3 Alışlar/Satışlar

Satışlar	1 Ocak – 31 Mart 2024		1 Ocak – 31 Mart 2023	
	Kira	Adat	Kira	Adat
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	159.082	--	214.661	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	1.865.987	90.864	2.593.110	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	214.588	3.257	426.999	8.008
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	33.821	888	36.304	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	114.124	--	107.331	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	265.903	--	311.173	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	89.051	--	86.745	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	89.051	--	86.745	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	24.923	--	--	--
	2.856.530	95.009	3.863.068	8.008

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 15 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

15.3 Alışlar/Satışlar (devamı)

	1 Ocak – 31 Mart 2024	1 Ocak – 31 Mart 2023
Alımlar		
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	121.803	120.543
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	107.337	120.018
Metro Turizm Seyahat Org. Ve Tic. A.Ş.	222.267	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	26.121	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	16.509	17.599
AV. Ahmet PULATOĞLU	95.632	81.035
	589.669	339.195

15.4 Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

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

NOT 16 – KUR RİSKİ

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

NOT 17 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 18 – DİĞER HUSUSLAR

Mülkiyeti ilişkili taraf olan Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.' ye ait olan arsa üzerinde yapılacak "Metro Hotel Apartments" projesine ilişkin 15 Nisan 2020 tarihinde Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş. ile imzalanmış protokolde yer alan şartlar dâhilinde ve hasılat paylaşımı hükümleri çerçevesinde yapılması uygulamasından vazgeçilmesine ve projenin "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmak suretiyle yürütülmesine karar verilmiştir. Bu yönde Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş. ile projenin geliştirilmesi amacıyla 24 Şubat 2021 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalamıştır.

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 19 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

		İlgili	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		Düzenleme		
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	67.177.697	68.117.833
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	910.531.805	878.055.313
C	C İştirakler	Md.24/(b)	200.158.643	200.158.643
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		70.500.907	51.766.351
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	1.248.369.052	1.198.098.140
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	1.195.162.939	1.178.470.282
	Diğer kaynaklar		53.206.113	19.627.858
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	1.248.369.052	1.198.098.140

		İlgili	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		Düzenleme		
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	--
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	200.158.643	200.158.643
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	67.177.697	68.117.833

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 19 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	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)	72,94%	73,29%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	5,38%	5,69%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0,00%	0,00%	≤%500
8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D)	Md.24/(b)	0,00%	0,00%	≤%10
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)	5,38%	5,69%	≤%10