

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A. Ş.**

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

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

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

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel kâr veya zarar ve bireysel diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiştir.

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

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<p><u>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bireysel finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</u></p> <p>Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirme sonraki ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmaktadır.</p> <p>31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile bireysel finansal tablolarda 417.169.722 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. (31 Aralık 2021: 210.067.361 TL)</p> <p>Şirket'in bireysel finansal tablolarındaki toplam varlıklarının yaklaşık %81,67'lik kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin bireysel finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2021: %74,18)</p> <p>(Muhasebe politikası için "Dipnot 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 11'e bakınız.)</p>	<p>Denetim çalışmalarımız sırasında, Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bireysel finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgilere ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.</p> <ul style="list-style-type: none">- Denetim çalışmalarımız dahilinde, Şirket'in atamış olduğu değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanan değerlendirme raporları üzerinde yönetim tarafından gerçekleştirilen kilit kontrollerin tasarımı ve uygulaması tarafımızdan değerlendirilmiştir.- Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Şirket tarafından atanan değerlendirme kuruluşunca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir.- Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 11'de açıklanan tutarlar ile mutabakatı kontrol edilmiştir.- Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısıyla ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir. <p>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin bireysel finansal tablolarındaki gösterimi ve gerçeğe uygun değerlerinin tespiti ve açıklanan önemli bilgilere ilişkin gerçekleştirmiş olduğumuz denetim çalışmaları neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

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

Şirket yönetimi, bireysel finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nce yayımlanan düzenlemeler ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrollerden sorumludur.

Bireysel Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

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

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

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

· Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

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

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

· Bireysel Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, şirket içerisindeki işletmelere veya işletmelerin faaliyetlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

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

REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

İstanbul, 13 Mart 2023

Ceyhun GÖNEN

Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR	7-49

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

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		51.925.299	32.949.446
Nakit ve nakit benzerleri	4	2.220.044	266.097
Finansal yatırımlar	5	35.648.964	22.445.608
Ticari Alacaklar		807.967	5.631.488
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6-24	689.008	5.375.908
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	118.959	255.580
Diğer alacaklar		9.592.303	148.173
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7-24	--	--
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	9.592.303	148.173
Stoklar	8	3.391.579	3.294.715
Peşin ödenmiş giderler		248.343	1.146.308
-İlişkili Taraflara Peşin ödenmiş giderler	9-24	279	40.000
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin ödenmiş giderler	9	248.064	1.106.308
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7	16.099	17.057
Duran varlıklar		458.860.791	250.236.367
Diğer Alacaklar	7	1.213	1.213
Bağlı Ortaklıklar	10	36.420.828	36.420.828
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	417.169.722	210.067.361
Maddi duran varlıklar	12	4.228.409	3.746.312
<i>Binalar</i>		3.408.995	3.499.101
<i>Taşıtlar</i>		--	149.420
<i>Demirbaşlar</i>		819.414	97.791
Maddi olmayan duran varlıklar	13	--	--
Peşin ödenmiş giderler		1.040.619	653
-İlişkili Taraflara Peşin ödenmiş giderler	9-24	40.000	--
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin ödenmiş giderler	9	1.000.619	653
TOPLAM VARLIKLAR		510.786.090	283.185.813

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		15.572.251	15.966.900
Ticari borçlar		162.782	137.284
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6-24	28.978	16.848
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	133.804	120.436
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	25.864	23.728
Diğer borçlar		165.193	287.313
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	165.193	287.313
Ertelenmiş gelirler	9	68.750	144.575
Kısa vadeli karşılıklar	14	15.149.662	15.374.000
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	50.920	30.258
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	15.098.742	15.343.742
Uzun vadeli yükümlülükler		444.297	208.280
Diğer borçlar	7	176.500	90.000
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	176.500	90.000
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	267.797	118.280
Özkaynaklar		494.769.542	267.010.633
Ödenmiş sermaye	17	111.600.000	111.600.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		152.402	287.313
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	17	268.883	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(116.481)	18.430
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	3.084.775	2.879.541
Geçmiş yıl karları /zararları		152.038.545	126.010.084
Net dönem karı		227.893.820	26.233.695
TOPLAM KAYNAKLAR		510.786.090	283.185.813

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

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

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2021
Hasılat	18	13.246.072	9.844.079
Satışların maliyeti	18	(1.363.226)	(277.221)
Brüt Kar		11.882.846	9.566.858
Genel yönetim giderleri	19	(4.174.998)	(3.202.268)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	220.596.049	39.975.858
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(395.186)	(20.100.071)
Esas faaliyet karı / (zararı)		227.908.711	26.240.377
Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı		227.908.711	26.240.377
Finansman giderleri	21	(14.891)	(6.682)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)		227.893.820	26.233.695
Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)		227.893.820	26.233.695
DÖNEM KARI / (ZARARI)		227.893.820	26.233.695
Dönem Kar / Zararının dağılımı			
Ana Ortaklık payları		227.893.820	26.233.695
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç	23	2,0421	0,2486

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

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

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı /(zararı)	227.893.820	26.233.695
Diğer kapsamlı gelir / (gider) :		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(134.911)	67.973
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	16 (134.911)	67.973
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	--	--
Yabancı para çevrim farkları	--	--
Finansal varlık değer artış/azalışları	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--
Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)	(134.911)	67.973
Toplam kapsamlı gelir	227.758.909	26.301.668

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

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

			Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			Birikmiş karlar			
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Duran varlık değer artış fonu	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı /(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	Toplam özkaynaklar
01 Ocak 2021 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	(49.543)	268.883	2.497.919	109.313.988	48.191.925	240.708.965	240.708.965
Transferler	--	--	--	--	381.622	47.810.303	(48.191.925)	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	67.973	--	--	--	26.233.695	26.301.668	26.301.668
Sermaye Artırımı	39.600.000	(8.485.793)	--	--	--	(31.114.207)	--	--	--
31 Aralık 2021 itibariyle bakiyeler	111.600.000	--	18.430	268.883	2.879.541	126.010.084	26.233.695	267.010.633	267.010.633
01 Ocak 2022 itibariyle bakiyeler	111.600.000	--	18.430	268.883	2.879.541	126.010.084	26.233.695	267.010.633	267.010.633
Transferler	--	--	--	--	205.234	26.028.461	(26.233.695)	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	(134.911)	--	--	--	227.893.820	227.758.909	227.758.909
31 Aralık 2022 itibariyle bakiyeler	111.600.000	--	(116.481)	268.883	3.084.775	152.038.545	227.893.820	494.769.542	494.769.542

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

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

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2021
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		4.700.014	13.796.470
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		227.893.820	26.233.695
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(220.225.149)	(19.629.589)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12	337.430	292.879
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili düzeltmeler		(11.146.816)	3.722.998
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		54.000	699.992
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	5	(11.200.816)	3.023.006
Karşılık ile İlgili Düzeltmeler		(209.732)	15.192.890
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	15	35.268	(22.126)
<i>Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		(245.000)	15.217.587
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	15	--	(2.571)
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler		(2.027.670)	(2.349.606)
<i>Faiz geliri</i>	20	(1.838.300)	(2.244.459)
<i>Faiz gideri</i>	20	--	--
<i>Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri</i>		(210.675)	(314.827)
<i>Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri</i>		21.305	209.680
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile ilgili Düzeltmeler		(206.402.361)	(36.488.750)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer</i>			
<i>Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>		(206.402.361)	(36.488.750)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan</i>			
<i>Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler</i>		(776.000)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(4.238.663)	4.858.626
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	5.312.786	(1.885.987)
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		5.226.271	(1.347.274)
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		86.515	(538.713)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(9.444.130)	7.831.744
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		--	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(9.444.130)	7.831.744
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	9	(142.001)	(1.060.848)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		(96.864)	(449.590)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	26.485	255.864
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		12.457	284.950
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		14.028	(29.086)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	2.136	9.333
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		178.750	13.535
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		--	(81.800)
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	7	178.750	95.335
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	9	(75.825)	144.575
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		3.430.008	11.462.732
Alınan faiz	20	1.483.418	2.244.459
Vergi ödemeleri / iadeleri	7	(213.412)	89.279
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(2.746.067)	(13.673.361)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının			
Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		(2.002.540)	(11.069.414)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(819.527)	(28.947)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	12	(819.527)	(28.947)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.776.000	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(1.700.000)	(2.575.000)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		--	--
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)		1.953.947	123.109
D. Dönembaşı nakit ve nakit benzeri değerler	4	266.097	142.988
Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	2.220.044	266.097

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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”), Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı ile 1 Mart 1996 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili ’ne tescil ve 6 Mart 1996 tarih, 4714 Sayılı T. Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilerek kurulmuştur.

Şirket, 4 Ekim 2010 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ticaret unvanını Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve bu değişiklik 20 Ekim 2010 tarih, 7673 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

Şirket’in Ana Faaliyet Alanı

Şirket’in 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 payları 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul AŞ’de işlem görmektedir.

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

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

Bağlı Ortaklığı

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

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

Şirket 03 Mart 2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile Gürcistan’da kurulmuş olan 11.063.710 Gel sermayeli Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC. Şirketine ait payların tamamını 21.919.835 TL bedel ile 13 Nisan 2020 tarihinde satın almış olup Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC. Şirketine %100 oranında iştirak etmiştir.

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

Şirket’in Gürcistan’da kurulu bağlı ortaklığı 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 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

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

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

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. Bu Şirketle olan işlemler Not 24 ilişkili taraflarla olan işlemlerde açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolarda Şirketin bağlı ortaklıkları maliyet değeriyle gösterilmiştir.

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar yayımlanmak üzere 13 Mart 2023 tarihinde 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.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle TL olarak geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

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

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.3 Netleştirme / Mahsup

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

2.4 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.5 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü, Ek Dipnot

Dipnot 29 “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta verilen bilgiler, “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği” (II-14.1) uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, (III: 48.1) portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2022 tarihli bireysel finansal durum tablosunu 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak- 31 Aralık 2022 dönemine ait bireysel kar veya zarar ve bireysel diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel nakit akış tablosu ve bireysel özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak- 31 Aralık 2021 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.7. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılınıyorsa veya
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

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

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır.

Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

İlişikteki finansal tabloları etkileyebilecek önemli bir muhasebe politikası değişikliği olmamıştır.

2.8. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tablosu tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan önemli varsayımlar ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

Sahip olunan gayrimenkullere ilişkin maddi duran varlık- yatırım amaçlı gayrimenkul ayrımı:

Şirket’ in kendi kullandığı binalar maddi duran varlıklar olarak sınıflanmış olup geriye kalan tüm gayrimenkulleri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamıştır.

Şirket 31 Aralık 2022 Tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değer tahmini için SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 29 Aralık 2022 tarihlerinde hazırlamış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarını kullanmıştır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarının üzerinden faydalı ömürleri dikkate alarak amortisman ayırmaktadır.

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti 31 Aralık 2022 tarihinde BİST tarafından açıklanan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınarak hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir.

Dava karşılığı

Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir. Şirket Yönetiminin elindeki verileri kullanarak yaptığı en iyi tahminler doğrultusunda gerekli gördüğü karşılığa ilişkin açıklamalar karşılıklarda yer almaktadır.

İzin karşılıkları:

Çalışanların kazanılmış ama kullanılmayan izin günlerinin parasal karşılığıdır. Kullanılmamış izin günü ile günlük brüt ücretin çarpılmasıyla hesaplanmıştır.

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

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket’in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar

Şirket’in, mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak üzere veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen maddi duran varlık kalemleri mali tablolarda maliyet modeli çerçevesinde, maliyet değerleriyle ifade edilmektedir.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır.

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

Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştukları dönemde gider olarak gelir tablosunda raporlanmaktadır. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Özel maliyetler, kiralanmış gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortisman tabii tutulur.

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

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır.

Maliyet Yöntemi

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabii tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii tutulur.

Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

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

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağı belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden “Gerçeğe uygun değer yöntemi”ne göre değerlendirilmektedir. Şirket, Türkiye’deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 29 Aralık 2022 tarihinde hazırlanmış olduğu muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir.

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

Şirket’in kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller maddi duran varlıklar içerisinde gösterilmiştir.

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

Varlıkların taşınan değerlerinin gerçekleşmeyeceğine yönelik olay veya değişikliklerin meydana gelmesi durumunda herhangi bir değer düşüklüğünün olup olmadığı incelenmektedir. Söz konusu uyarıların olması veya taşınan değerlerin gerçekleşebilir değeri aşması durumunda varlıklar gerçekleşebilir değerlerine indirgenmektedir. Varlıkların taşıdıkları değer, gerçekleşebilir değeri aştığında değer düşüklüğü karşılık gideri gelir tablosuna yansıtılır. Paraya çevrilebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanımdaki net defter değerinden yüksek olanıdır.

Paraya çevrilebilecek tutar, belirlenebiliyorsa her bir kıymet için, belirlenemiyorsa kıymetin dahil olduğu nakit yaratan birim için tahmin edilir. Ancak, değer düşüklüğü karşılığının ters çevrilmesi sonucu varlığın taşınan değerinde meydana gelen artış, bu varlığa geçmiş yıllarda hiç değer düşüklüğü ayrılmamış olması halinde belirlenecek değerini aşmaması koşuluyla kayda alınmaktadır.

Kiralama İşlemleri

Faaliyet Kiralaması

- Şirket- kiralayan olarak

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

Finansal kiralama alacakları Şirket'in kiralamadaki net yatırım tutarı kadar kaydedilir. Finansal kiralama geliri, Şirket'in finansal kiralama net yatırımına sabit dönemsel getiri oranı sağlayacak şekilde muhasebe dönemlerine dağıtılır.

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

Şirket'in kiracı olarak önemli kiralama işlemleri bulunmamaktadır.

Finansal Araçlar

(i) Finansal Varlıklar

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

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

İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

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

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Üzerinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

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

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

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

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

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

(ii) Finansal yükümlülükler

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

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Ticari Borçlar

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

Pay Başına Kazanç / (Zarar)

Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç/(zarar), net karın/(zararın), dönem sonlarında piyasada bulunan hisse senetleri sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

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

Nakit Akış Tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket’in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket’in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar Vergisi Kanununun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar Vergisi’nden müstesnadır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yetkilendirme tarihi arasında mali tablolarda düzeltme gerektiren bir olayın ortaya çıkması durumunda mali tablolara gerekli düzeltmeler yapılmakta, düzeltme gerektirmeyen durumlarda ilgili olay bilanço dipnotlarında açıklanmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder.

Türkiye’de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar/zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Temettüler

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

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

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

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

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

Parasal yükümlülükler için	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
USD	18,7320	13,353
EURO	19,9708	15,1139
GEL	6,9444	4,3203

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır;

- (a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla,
 - (i) İşletmeyi kontrol etmesi, İşletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
 - (ii) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
 - (iii) Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması,
- (b) Tarafın, Şirket’in bir iştiraki olması,
- (c) Tarafın, Şirket’in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
- (d) Tarafın, Şirket’in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,
- (e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,
- (f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)’de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
- (g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir. İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Şirket, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir.

Covid-19’un Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

Ülkemizi ve dünyayı etkisi altına alan Covid-19 sağlık krizi, küresel olduğu kadar bölgesel olarak da ekonomik koşulları olumsuz etkilemiştir. Bu çerçevede Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinde operasyonel durumlarını değerlendirmiş ve bu değerlendirme ışığında 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında söz konusu değerlerde bir değişiklik ihtiyacı doğup doğmadığının analizini gerçekleştirmiştir. Yapılan analizler neticesinde, mevcut koşulların öncelikle Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olmak üzere, maddi duran varlıkları ve finansal yatırımları üzerinde önemli bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Tek bir coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımları alanında faaliyette bulunmaktadır.

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

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

Hazır Değerler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bankalar		
- Vadesiz	2.032.886	15.254
- Bloke	--	245.000
Diğer hazır değerler	187.158	5.843
Toplam	2.220.044	266.097

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

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar aşağıdaki gibidir.

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

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

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

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

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

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

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

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	121.691	208.206
Ticari alacaklar reeskontu	(2.732)	(4.089)
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 24)	704.831	486.464
İlişkili taraflardan alacaklar reeskontu (Not 24)	(15.823)	(9.553)
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri (Not 24)	--	5.089.756
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri reeskontu (Not 24)	--	(190.759)
Alacak senetleri	--	54.000
Alacak senetleri reeskontu	--	(2.537)
Şüpheli ticari alacaklar	1.111.469	1.317.780
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.111.469)	(1.317.780)
Toplam	807.967	5.631.488

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle alacak çeklerini ve senetlerinin vade detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 -30 gün	-	2.000.000
30-60 gün	-	885.084
60-90 gün	-	1.566.172
90-120 gün	-	630.000
120-150 gün	-	-
180-210 gün	-	30.000
210-240 gün	-	-
240-270 gün	-	32.500
Toplam	-	5.143.756

Şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Ticari Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Satıcılar	136.876	122.848
Satıcılar reeskontu	(3.072)	(2.412)
İlişkili taraflara borçlar (Not 24)	29.643	17.186
İlişkili taraflara borçlar reeskontu (Not 24)	(665)	(338)
Toplam	162.782	137.284

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

NOT 7 – DİĞER ALACAK, BORÇLAR VE CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları	9.536.620	148.020
Verilen depozito ve teminatlar	1.140	--
Diğer kısa vadeli alacaklar	54.543	153
Toplam	9.592.303	148.173

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.213	1.213
Toplam	1.213	1.213

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	165.193	197.313
Alınan depozito ve teminatlar	--	90.000
Toplam	165.193	287.313

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

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

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle cari dönem vergi varlıkları aşağıdaki gibidir:

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

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

NOT 8 – STOKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle stokları aşağıdaki gibidir;

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

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

NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİN DIŞINDA KALANLAR)

Şirket 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

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

Şirket 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen sipariş avansları	1.000.000	--
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	40.000	--
TNB Kep Üyeliği	234	422
Takasbank Lei Gideri	385	231
Toplam	1.040.619	653

Şirket 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir;

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

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

NOT 10 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC.	36.420.828	36.420.828
Toplam	36.420.828	36.420.828

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 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2022	Giren	Çıkan	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2022
Samsun Otogar	90.550.000	--	--	66.192.500	156.742.500
Çarşamba otogar	23.500.000	--	--	21.250.000	44.750.000
Havza otogar	15.000.000	--	--	15.000.000	30.000.000
Antalya Daireler (**)	4.000.000	--	(1.000.000)	3.000.000	6.000.000
Çarşamba okul binası	19.000.000	--	--	35.805.000	54.805.000
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
Toplam	210.067.361	1.700.000	(1.000.000)	206.402.361	417.169.722

(*) 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 değerlendirme raporunda tespit edilen piyasa değeri 1.700.000 TL bedelle satın alınmasına karar verilmiş olup, 27 Mayıs 2022 tarihinde satın alma işlemi tamamlanmıştır.

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2021	Giren	Çıkan	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2021
Samsun Otogar	79.030.000	--	--	11.520.000	90.550.000
Çarşamba otogar	19.500.000	--	--	4.000.000	23.500.000
Havza otogar	12.250.000	--	--	2.750.000	15.000.000
Antalya Daireler	2.200.000	--	--	1.800.000	4.000.000
Çarşamba okul binası	14.000.000	--	--	5.000.000	19.000.000
Metrocity 17’nci kat A Blok	15.173.611	--	--	2.968.750	18.142.361
Metrocity 05’inci kat C Blok	4.250.000	--	--	3.250.000	7.500.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	24.600.000	--	--	4.400.000	29.000.000
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	--	2.575.000	--	800.000	3.375.000
Toplam	171.003.611	2.575.000	--	36.488.750	210.067.361

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden “Gerçeğe uygun değer yöntemi”ne göre değerlendirilmektedir.

Şirket, Türkiye’deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 29 Aralık 2022 tarihinde hazırlanmış olduğu muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlemiştir.

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 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 156.742.500 TL (31 Aralık 2021: 90.550.000) tutarındaki piyasa değeri, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarında gelir yöntemi, 19-21-24 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkuller ve 22 Parselde yer alan şehirler arası otobüs terminali vasıflı gayrimenkul için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” ve “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Çarşamba Otogar

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

Samsun Çarşamba Otogarı rayiç değeri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 44.750.000 TL (31 Aralık 2021: 23.500.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

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

Samsun Havza Otogar

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

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

Samsun Çarşamba Okul Binası

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

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

Antalya Daireler

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

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

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat

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

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat ray iç değeri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 64.000.000 TL (31 Aralık 2021: 27.500.000 TL)

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat

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

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat ray iç değeri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 19.000.000 TL (31 Aralık 2021: 7.500.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

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

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller

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

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

Parsel üzerinde yer alan yapıların otel olarak kullanılacağı bilgisi alınmıştır.

Ankara Yeni Mahalle Kargir Apartman

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

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

Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler

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

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

Şirket tarafından uygulanan mevcut yıllık kira bedeli aşağıdaki gibidir:

12 aylık kira bedelleri	01 Ocak- 31 Aralık 2022
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	6.000.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	1.210.170
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	937.000
Metrocity A Blok Kat 17 (190 m2 kısmı)	385.364
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	172.607
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	184.652
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	192.682
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	720.000
Metrocity C Blok	268.750
Alanya R-1 Blok	25.000
Alanya R-3 Blok	34.936
Alanya D-1 Blok	14.000
Alanya D-3 Blok	9.534
Arnavutköy 261-944 Parseller	1.026.000
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	243.646
Tarsus -11-12-15-16 Nolu Yazıhaneler	45.731
Toplam	11.470.072

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

NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

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

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

Net defter değeri	3.746.312				4.228.409
--------------------------	------------------	--	--	--	------------------

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

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

Net defter değeri	4.010.233				3.746.312
--------------------------	------------------	--	--	--	------------------

NOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

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

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

Net defter değeri	--			--
--------------------------	-----------	--	--	-----------

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

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

NOT 14 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

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

(*) İdari para ceza karşılıkları Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 14.10.2021 Tarih 53/1530 Sayılı Kararı çerçevesinde Şirket aleyhine düzenlenen 15.098.742 TL 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 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle Şirket’in teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

Koşullu yükümlülükler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotekler (TRİ)		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	245.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	--	245.000
Şirket’in vermiş olduğu TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı	0,0%	0,1%

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

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

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

NOT 16 – UZUN VADELİ ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

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

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

Şirket’in 31 Aralık 2022 hizmet yılı için kıdem tavanı 15.371,40 TL olmak üzere emeklilik veya ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL).

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

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

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

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

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR

17.1 Ödenmiş Sermaye

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

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

Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL’dir.

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

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

Şirket sermaye dağılımında, “Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda yer alan veriler esas alınmıştır.

17.2 Paylara ilişkin primler/iskontolar

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle paylara ilişkin primler/iskontolar bulunmamaktadır.

17.3 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

17.4 Değer artış fonları

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

17.5 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

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

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

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

- Kâr dağıtılıp dağıtılmayacağı,
- Kâr payı oranları ve bu oranların uygulanacağı hesap kalemi,
- Ödeme yöntemleri ve zamanı,
- Kâr payının nakit veya bedelsiz pay olarak dağıtılıp dağıtılmayacağı, (borsada işlem gören şirketler için)
- Kâr payı avansı dağıtılıp dağıtılmayacağı konuları düzenlenmektedir.

Dağıtılacak kâr payı tutarının üst sınırı, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kar dağıtım kaynaklarının dağıtılabılır tutarı kadardır. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, kural olarak, eşit şekilde dağıtılır. Payların iktisap ve ihraç tarihleri dikkate alınmaz. Türk Ticaret Kanuna göre ayrılması gereken yedek akçeler ile ana sözleşme ve kar dağıtım politikasında ortaklar için öngörülen kâr payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına karar verilemez.

Ana sözleşmede yer alması kaydıyla, imtiyazlı pay veya intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, çalışanlar ve pay sahibi olmayan diğer kişilere kardan pay verilebilir. Ancak pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmeden intifa senedi sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, çalışanlar ve diğer kişilere kâr payı ödenemez. Tebliğ, prensip olarak, imtiyazlı paylar hariç olmak üzere, sayılan kişilere ödenecek kâr payı tutarına ilişkin ana sözleşmede bir belirleme yapılmamışsa, bunlara dağıtılacak tutarın en fazla pay sahiplerine dağıtılan kâr payının ¼’ü kadar olabileceğini öngörmektedir.

Pay sahibi dışındaki kişilere kâr payı dağıtılacak ise ve taksitle ödeme söz konusu ise, taksit tutarları, pay sahiplerine yapılacak taksit ödemeleri ile orantılı ve aynı esaslara göre ödenir.

Yeni Sermaye Piyasası Kanunu ve dolayısıyla yeni Tebliğ, ortaklıkların bağış yapmasına imkân tanımaktadır. Ancak, bunun esas sözleşmelerde hüküm olması aranmaktadır. Bağışların tutarı genel kurullar tarafından belirlenebilecek olmakla birlikte SPK üst bir sınır getirebilecektir.

Payları borsada işlem gören şirketler:

- Kar dağıtımına ilişkin yönetim kurulu önerisini
- Yahut kâr payı avansı dağıtımına ilişkin yönetim kurulu kararını
- Kar dağıtım tablosu veya kâr payı avansı dağıtım tablosu kamuya duyurulur. Kar dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur.

NOT 18 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

Hasılat	01 Ocak – 31 Aralık 2022	01 Ocak – 31 Aralık 2021
Kira gelirleri	11.470.072	9.844.079
Sabit kıymet satışları	1.776.000	--
Toplam	13.246.072	9.844.079

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

Satışların maliyeti	01 Ocak – 31 Aralık 2022	01 Ocak – 31 Aralık 2021
Sabit kıymet maliyeti	(1.000.000)	--
Emlak vergisi	(363.226)	(277.221)
Toplam	(1.363.226)	(277.221)

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

NOT 19 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

Genel Yönetim Giderleri	01 Ocak – 31 Aralık 2022	01 Ocak – 31 Aralık 2021
Personel giderleri	(822.419)	(831.462)
Danışmanlık giderleri	(1.002.476)	(751.271)
Huzur hakkı giderleri	(93.195)	(158.035)
Genel kurul giderleri	(31.144)	(18.977)
Bina ve çeşitli aidat giderleri	(316.579)	(275.432)
Kıdem tazminatı karşılık gideri	(14.606)	--
Kullanılmayan izin karşılık giderleri	(20.662)	--
Vergi, resim ve harçlar	(59.270)	(14.999)
Sigorta giderleri	(202.691)	(159.748)
Temsil ağırlama giderleri	(30.793)	(14.838)
Araç giderleri	(196.933)	(144.168)
Bilgi işlem giderleri	(242.071)	(174.400)
Amortisman ve itfa giderleri	(337.430)	(292.879)
Bedelsiz Sermaye Artırımı Kurul Kayıt Ücreti	--	(157.950)
Dava ve mahkeme giderleri	(291.324)	--
Diğer	(513.405)	(208.109)
Toplam	(4.174.998)	(3.202.268)

NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01 Ocak – 31 Aralık 2022	01 Ocak – 31 Aralık 2021
Adat gelirleri	629.800	829.799
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme artışları	206.402.361	36.488.750
Menkul kıymet reeskont gelirleri	11.479.396	863.258
Kupon faiz gelirleri	693.300	615.900
Reeskont gelirleri	210.675	314.827
Konusu kalmayan alacak karşılığı	260.311	35.000
Gecikme faiz geliri	74.600	93.137
Kur farkı gelirleri	135.480	--
Vadeli işlemler faiz geliri	440.600	705.623
Konusu kalmayan dava karşılığı geliri	245.000	--
Diğer gelirler	24.526	29.564
Toplam	220.596.049	39.975.858

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	01 Ocak – 31 Aralık 2022	01 Ocak – 31 Aralık 2021
Ceza karşılıkları	--	(15.098.742)
Menkul kıymet reeskont giderleri	(278.580)	(3.886.264)
Menkul kıymet alım-satım zararı	--	(4.431)
Reeskont giderleri	(21.305)	(209.680)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(54.000)	(734.992)
Dava karşılık giderleri	--	(118.845)
Diğer giderler	(41.301)	(47.117)
Toplam	(395.186)	(20.100.071)

NOT 21 – FİNANSMAN GİDERLERİ

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

Finansman Giderleri (-)	01 Ocak – 31 Aralık 2022	01 Ocak – 31 Aralık 2021
Banka komisyon giderleri	(14.891)	(6.682)
Toplam	(14.891)	(6.682)

NOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

NOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazanç aşağıdaki gibidir:

Hisse başına kazanç / zarar	01 Ocak – 31 Aralık 2022	01 Ocak – 31 Aralık 2021
Net dönem karı /(zararı)	227.893.820	26.233.695
Toplam hisse adedi	11.160.000.000	10.550.769.231
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	2,0421	0,2486

NOT 24 – 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.

24.1. Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar altında sınıflandırılan ilişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki gibidir:

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

24.2. İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar / Borçlar

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	--	164
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	--	222.094
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	--	2.254.155
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	704.831	3.099.807
Alacaklar reeskontu	(15.823)	(200.312)
Toplam	689.008	5.375.908

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	29.643	14.809
Atlas Yazılım A.Ş.	--	88
Av. Ahmet Pulatoğlu	--	2.289
Borçlar reeskontu	(665)	(338)
Toplam	28.978	16.848

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

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin aşağıdaki gibidir:

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

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin aşağıdaki gibidir:

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

24.4. İlişkili Taraflardan Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri bulunmamaktadır.

24.5. İlişkili Taraflara Satışlar

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak-31 Aralık 2022		01 Ocak-31 Aralık 2021	
	Kira	Adat	Kira	Adat
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	385.364	--	297.920	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	6.000.000	313.580	5.750.000	229.507
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	937.000	296.411	805.000	550.859
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	64.783	60	79.290	14.017
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	192.682	--	148.960	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş.	720.000	19.622	632.667	35.416
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	172.607	--	145.388	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	184.652	--	139.197	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	45.731	127	--	--
Toplam	8.702.819	629.800	7.998.422	829.799

24.6. İlişkili Taraflardan Alımlar

Şirket’in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak- 31 Aralık 2022				01 Ocak- 31 Aralık 2021			
	Gayrimenkul Alış Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Diğer	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Diğer
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	1.700.000	--	--	--	--	--	--	--
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	121.801	--	10.620	1.503	90.000	--	95.004
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	--	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	222.337	--	--	--	137.837	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic. A.Ş.	--	--	41.182	--	--	--	71.800	--
AV. Ahmet PULATOĞLU	--	--	87.141	--	--	--	49.988	--
Toplam	1.700.000	121.801	350.660	10.620	1.503	90.000	259.625	95.004

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

24.7.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

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

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

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

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Varlıklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Finansal yatırımlar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle sınıflandırıldığı seviyeler aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	2.740.290	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri ve yatırım fonları	32.908.674	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	417.169.722	--

31 Aralık 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	3.018.870	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri ve yatırım fonları	19.426.738	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	210.067.361	--

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değer ölçümleri

Samsun Otogar

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

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

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

Samsun Otogarı kalemünde yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 156.742.500 TL (31 Aralık 2021: 90.550.000) tutarındaki piyasa değeri, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarında gelir yöntemi, 19-21-24 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkuller ve 22 Parselde yer alan şehirler arası otobüs terminali vasıflı gayrimenkul için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” ve “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Çarşamba Otogar

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

Samsun Çarşamba Otogarı rayiç değeri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 44.750.000 TL (31 Aralık 2021: 23.500.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Samsun Havza Otogar

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

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

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Samsun Çarşamba Okul Binası

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

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

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

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

Antalya Daireler

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

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

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 3 adet konut nitelikli taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,

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

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat ray iç değeri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 64.000.000 TL TL (31 Aralık 2021: 27.500.000 TL)

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle ‘Pazar Yaklaşımı’ neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,

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

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat ray iç değeri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 19.000.000 TL (31 Aralık 2021: 7.500.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle ‘Pazar Yaklaşımı’ neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

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

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller – İstanbul

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

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

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle ‘Pazar Yaklaşımı’ neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Ankara Yeni Mahalle Kargir Apartman

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

Ankara Yeni Mahalle 6024 nolu ada 17. Parselde yer alan rayiç değeri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 8.650.000 TL (31 Aralık 2021: 3.375.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler

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

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

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

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmamak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaya çalışmaktadır. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterilerinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterilerinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir.

Şirket, kredi/alacaklarının tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili kredi/alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ayrıca finansal varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve finansal varlığın kayıtlı değerinin gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırılması suretiyle test edilmektedir.

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Hisse Senedi / Bono / Yatırım Fonu
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	689.008	118.959	--	9.593.516	2.220.044	35.648.964
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	689.008	118.959	--	9.593.516	2.220.044	35.648.964
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	1.111.469	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	(1.111.469)	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Şirket’in ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.

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

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Hisse Senedi / Bono/ Yatırım Fonu
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	5.375.908	255.580	--	149.386	511.097	22.445.608
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.375.908	255.580	--	149.386	266.097	22.445.608
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	1.317.780	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	(1.317.780)	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	245.000	--

Likidite riski

Likidite riski, Şirket’in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Ticari borçlar	162.782	166.519	166.519	--	--	--
Diğer borçlar	341.693	341.693	165.193	--	176.500	--

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Ticari borçlar	137.284	140.034	140.034	--	--	--
Diğer borçlar	377.313	377.313	197.313	90.000	90.000	--

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

Sermaye yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket’in sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve 18 no’ lu dipnotta açıklanan sermaye, sermaye yedekleri ve kar yedeklerini içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket’in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Şirket, sermaye yeterliliğini borç/özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam borçlar	16.016.548	16.175.180
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(2.220.044)	(266.097)
Net borç	13.796.504	15.909.083
Toplam özsermaye	494.769.542	267.010.633
Toplam sermaye	508.566.046	282.919.716
Net borç / Toplam sermaye oranı	0,027	0,056

Kur Riski

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

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

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

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

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

Kur Riskine Duyarlılık Analizi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla olan finansal durum tablosu yabancı para pozisyonuna göre, Türk Lirası yabancı paralar karşısında % 10 oranında değer kazansaydı / kaybetseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, aynı tarihte sona eren hesap döneminde, yabancı para biriminden olan varlık ve yükümlülüklerden oluşan kur farkı karı / zararı sonucu net daha 199.349 TL yüksek / düşük olacaktır.

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

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

Piyasa Riski

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

Menkul kıymet piyasası riski

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

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

Gayrimenkul piyasası riski

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerin piyasa değeri (Gerçeğe Uygun Değeri) %10 oranında artsaydı/azalsaydı diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin piyasa değerinde ve Şirket'in vergi öncesi dönem karı/zararında 41.716.972 TL (31 Aralık 2021: 21.006.736 TL) artış/azalış oluşmaktadır.

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

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

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

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

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

NOT 27- BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Yoktur.

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

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

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 31.03.2027 tarihini aşmayacak ve 24.02.2021 tarih ve 1062 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin "İnşaatın Süresi" başlıklı 9. maddesine uygun şekilde ara verilmesi hususunda mutabık kalmışlardır.

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

NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
		Düzenleme		
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	37.869.008	22.711.705
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	423.970.296	216.861.177
C	C İştirakler	Md.24/(b)	36.420.828	36.420.828
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		12.525.958	7.192.103
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	510.786.090	283.185.813
E	Finansal borçlar	Md.31	--	--
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Md.31	494.769.542	267.010.633
	Diğer kaynaklar		16.016.548	16.175.180
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	510.786.090	283.185.813
Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
		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)	36.420.828	36.420.828
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	35.648.964	22.445.608
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		30.854.231	19.426.738
	- TRSSKBKA2716 ısın kodlu sermaye benzeri tahvil		2.740.290	3.018.870
	- USDTRF Yatırım Fonu		2.054.443	--

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

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	Azami/ Asgari Oran		
		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	
1 Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	83,00%	76,58%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	14,54%	20,88%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	7,13%	12,86%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmecisi 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.		6,04%	6,86%	≤%10
- TRSSKBKA2716 ısın kodlu sermaye benzeri tahvil		0,54%	0,59%	≤%10
- QNB Finans Portföy USDTRF Yatırım Fonu		0,40%	0,00%	≤%10

NOT 30- BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

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