

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na**

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu ile aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile, önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil, finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (Not 2.1) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") ve Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartlarına 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.

Dikkat Çekilen Husus

KGK tarafından yayımlanan 23 Kasım 2023 tarihli "Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru" kapsamında 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda enflasyon muhasebesine geçişle ilgili açıklamaların yer aldığı 2.2 No'lu dipnota dikkat çekeriz. Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş ve 13 Mart 2023 tarihinde bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konusu

Konunun denetimde nasıl ele alındığı

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi
Şirket ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkulleri gerçeğe uygun değeriyle muhasebeleştirmektedir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda muhasebeleştirilen 749.809.375 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkul yer almaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan yöntemler dipnot 21’de anlatılmış ve gerçeğe uygun değer ölçümleri SPK lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket’in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayım içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkuller değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

Bağımsız denetimimiz sürecinde, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır;

Şirket yönetimi tarafından atanan değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlığının değerlendirilmesi,

Değerleme raporlarında, değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğunun test edilmesi,

Değerleme uzmanlarının değerlemede kullandıkları varsayımlar incelenmiştir.

Açık kaynaklardan gayrimenkullere ilişkin değer araştırması yapılması

Gerekli hallerde uzman görüşü çalışmalarımıza dahil edilmiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, 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 içinde bulunulan şartlar altında uygun olan denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yönetim tarafından 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 esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- 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.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait 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

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 20 Mayıs 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Ruyan Soydan'dır.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Associate Member of Praxity AISBL)

Mehmet Ruyan Soydan
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 20 Mayıs 2024

İçindekiler**Sayfa No**

Finansal Durum Tablosu.....	1-2
Kar veya Zarar Tablosu.....	3
Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	4
Nakit Akış Tablosu.....	5
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	6 – 35

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		66.077.936	80.001.500
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	6.190.153	3.661.729
Finansal Yatırımlar	5	56.331.869	58.739.869
Ticari Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	21-6	875.318	1.161.371
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	1.108.025	200.563
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	24.064	15.811.288
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.493.369	401.155
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	19	55.138	25.525
Duran Varlıklar		975.167.058	913.706.744
Diğer Alacaklar	7	2.353	3.877
Stoklar	8	13.292.302	13.067.305
Bağlı Ortaklıklar	10	173.954.185	173.954.185
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	749.809.375	687.383.066
Maddi Duran Varlıklar	12	35.292.178	36.481.640
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	21-9	108.269	108.269
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.708.396	2.708.402
TOPLAM VARLIKLAR		1.041.244.994	993.708.244

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		16.123.204	25.545.181
Ticari Borçlar			
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	21-6	--	48.844
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	434.005	218.972
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	210.346	309.258
Diğer Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	291.697	5.555
Kısa Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	88.414	83.902
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	15.098.742	24.878.650
Uzun Vadeli Yükümlülükler		935.006	732.081
Diğer Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	259.870	290.824
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	675.136	441.257
ÖZKAYNAKLAR		1.024.186.784	967.430.982
Ödenmiş Sermaye	15	111.600.000	111.600.000
Sermaye Düzeltme Farkları		778.974.420	778.974.420
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			
-Kıdem Tazminatı Karşılığı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Fonu		(485.543)	(191.929)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	15.035.971	15.035.971
Geçmiş Yıl Karları /Zararları		62.012.520	(76.641.007)
Net Dönem Karı		57.049.416	138.653.527
TOPLAM KAYNAKLAR		1.041.244.994	993.708.244

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 31 Aralık 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	20.805.395	26.408.025
Satışların Maliyeti (-)	16	(765.911)	(3.089.375)
Brüt Kar		20.039.484	23.318.650
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(11.011.899)	(9.495.186)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	87.843.298	146.817.348
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(20.021.653)	(1.308.100)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		76.849.230	159.332.712
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--
Finansman Gelir / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı		76.849.230	159.332.712
Finansman Giderleri (-)		--	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları		(19.799.814)	(20.679.185)
Dönem Karı / (Zararı)		57.049.416	138.653.527
100 Pay Başına Kazanç/Kayıp	20	0,51120	1,24242
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	13	(293.614)	(191.929)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		(293.614)	(191.929)
Toplam Kapsamlı Gelir		56.755.802	138.461.598

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Farkları	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılm ayacaklar Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç veya Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları /(Zararları)	Net Dönem Karı /(Zararı)	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2022 Bakiyesi	111.600.000	778.974.420	--	14.626.458	(76.231.494)	--	828.969.384
Transfer	--	--	--	409.513	(409.513)	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	(191.929)	--	--	138.653.527	138.461.598
31 Aralık 2022 Bakiyesi	111.600.000	778.974.420	(191.929)	15.035.971	(76.641.007)	138.653.527	967.430.982
1 Ocak 2023 Bakiyesi	111.600.000	778.974.420	(191.929)	15.035.971	(76.641.007)	138.653.527	967.430.982
Transfer	--	--	--	--	138.653.527	(138.653.527)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	(293.614)	--	--	57.049.416	56.755.802
31 Aralık 2023 Bakiyesi	111.600.000	778.974.420	(485.543)	15.035.971	62.012.520	57.049.416	1.024.186.784

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Notlar	Denetimden	Denetimden
	Geçmiş 1 Ocak– 31 Aralık 2023	Geçmiş 1 Ocak– 31 Aralık 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	18.654.100	16.632.023
Dönem Karı	57.049.416	138.653.527
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	(46.014.937)	(114.006.426)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12-17 1.260.130	2.084.360
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	18 (73.723.862)	(130.187.421)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	151.219	(571.133)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	18 5.230.215	2.285.324
Diğer Nakit Gerektirmeyen Düzeltmeler	21.067.361	12.382.444
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	7.619.621	(7.960.625)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(1.156.791)	8.262.130
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	(170.487)	7.225.172
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	(986.304)	1.036.958
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(224.997)	(184.135)
Faaliyetl. İlgili Diğer Alacakt. Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.	9.542.123	(15.451.408)
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	9.542.123	(15.451.408)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	(1.092.214)	(119.755)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	271.469	37.078
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	(29.643)	48.844
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	301.112	(11.766)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	22.659	(112.996)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.	257.372	(391.539)
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	257.372	(391.539)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	18.654.100	16.686.476
Ödenen Kıdem Tazminatları	13 --	(54.453)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(14.686.234)	(13.408.750)
Başka Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Ediniminden Nakit Çıkışları	(9.385.351)	(9.672.066)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	(70.668)	(1.576.588)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12 (70.668)	(1.576.588)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	--	2.926.368
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11 --	(2.801.141)
Alınan Faiz	(5.230.215)	(2.285.323)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAZANÇ/KAYIP	(1.439.442)	(281.796)
D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	2.528.424	2.941.477
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4 3.661.729	720.252
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (D+E)	4 6.190.153	3.661.729

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket’in merkez adresi; Büyükdere Cd. No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent/İstanbul olup şubesi bulunmamaktadır. Şirket’in ortaklık yapısı Not 15’te açıklanmıştır.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

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

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

Finansal Tabloların Onaylanması

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

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

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

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ekte sunulan finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2023	1.859,39	1
31 Aralık 2022	1.128,45	1,64773
31 Aralık 2021	686,95	2,70673

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltmesi (Devamı)

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

2.3 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.4 İşletmenin Sürekliliği

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

2.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltmesi

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

2.6 Netleştirme / Mahsup

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

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

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

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri

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

TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

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

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

Ağustos 2021'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığına (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığına belirlenmesinde önemlidir.

TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 12'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

TMS 12 Gelir Vergileri değişikliklerine ilişkin Kurul Kararı 19 Eylül 2023 tarihinde KGG tarafından yayımlanmıştır.

Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kurallarına ilişkin değişiklikler ile bir şirketin İkinci Sütun Modeli'nden kaynaklı gelir vergisine maruz kalma durumunu daha iyi anlamalarına yardımcı olmak amacıyla ilâve açıklama yükümlülüğü getirilmiştir. Bu değişiklik ile TMS 12 Gelir Vergileri standardındaki hükümlerin bir istisnası olarak işletmeler, İkinci Sütun Gelir Vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri hakkındaki bilgileri finansal tablolarına yansıtmaz ve açıklamaz.

İşletmeler, Uluslararası Vergi Reformu—İkinci Sütun Modeli Kuralları'da tanınan geçici istisnadan hemen yararlanabilir ancak 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için açıklamaları yapmak zorundadır. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler'de belirtilen değişiklikler, raporlama tarihinde, işletmenin borcun kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını değerlendirirken gelecekte uyulması gereken kredi sözleşmesi şartlarını dikkate almasına gerek olup olmadığına açıklık getirmektedir. İşletmeler kredi sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin ödemesini erteleme hakkının; raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlanmasına bağlı olması durumunda, söz konusu yükümlülükler uzun vadeli olarak sınıflandırılabilir. Bu tür durumlarda işletme, finansal tablo kullanıcılarının yükümlülüklerin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde geri ödenme riski taşıdığını anlamalarını sağlayacak bilgileri dipnotlarda açıklar. Bu değişiklikte, yatırımcıların bu tür borçların erken ödenebilir hale gelme riskini anlamalarına yardımcı olmak amacıyla uzun vadeli borçlar hakkında sağlanan bilgileri iyileştirilmiştir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

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

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

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

Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları TMS 7 ile TFRS 7 değişikliklerine ilişkin Kurul Kararı, 19 Eylül 2023 tarihinde KGK tarafından yayımlanmıştır.

Yapılan değişiklikle birlikte işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarına yönelik olarak aşağıdaki hususları açıklamaları yapmaları öngörülmektedir:

- Anlaşmaların hüküm ve koşulları,
- Tedarikçi finansmanı anlaşmasının parçası olan finansal yükümlülüklerin ve finansal durum tablosunda bu yükümlülüklerle ilişkilendirilen kalemlerin defter değeri, bu yükümlülüklerin ödenen kısımları; yükümlülüklerin nerede sınıflandırıldığı,
- Vade aralıkları,
- Likidite riski hakkında bilgiler.

TMS 7 ve TFRS 7'ye ilişkin değişiklikler, erken uygulanmasına izin verilmekte birlikte, 1 Ocak 2024 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanmak üzere yürürlüğe girecektir. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 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 gelirin 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.

Gerçeğe Uygun Değeri Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

Gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan finansal varlıklar Şirket'in özkaynak ve borçlanma araçlarına yaptığı uzun ve kısa vadeli yatırımlardan oluşmaktadır. İlgili finansal varlıklarda oluşan değer artış ve azalışları ilgili olduğu dönemin kar zararına yansıtılmaktadır.

Gerçeğe uygun değerler değerlendirme ve/veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülüğe ilişkin dipnotlarda ilave bilgi olarak sunulmuştur. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

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

	Ekonomik Ömrü
Binalar	50 Yıl
Taşıtlar	4 Yıl
Demirbaşlar	4-5 Yıl
Özel Maliyetler	5 Yıl

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para, vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar ve pos alacaklarını içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri, kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Nakit ve nakit benzerleri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir. Yabancı para cinsinden olan banka bakiyeleri dönem sonu kurundan değerlendirilmiştir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her bir finansal tablo tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer sözkonusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal tablo tarihi ile finansal tablonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, finansal tablo tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Ticari Alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti (indirgenmiş maliyet) üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuku etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirket'in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak riski karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutarı arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağı etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden itfa edilmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Tanımlanmış fayda planı

Şirket, Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Tanımlanmış katkı planı

Şirket, Türkiye'de Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

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, oluştukları 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 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İlişkili Taraflar

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlıklar ve Yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için Şirket geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın işletmeye girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır. Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo dipnotlarında gösterir.

Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Tek bir coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımı alanında faaliyette bulunmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Bankalar		
- Vadesiz Mevduat	3.300.533	3.353.343
Borsa para piyasası	2.868.083	--
Diğer hazır değerler	21.537	308.386
	6.190.153	3.661.729

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Borçlanma araçları	4.779.796	4.515.258
Borsa İstanbul'da işlem gören hisse senetleri		
-İlişkili taraflara ait hisse senetleri	31.711.293	50.839.442
-İlişkili olmayan taraflara ait hisse senetleri	1.127.780	--
Borsa İstanbul'da işlem gören yatırım fonları		
-İlişkili olmayan taraflar ait yatırım fonları	18.713.000	3.385.169
	56.331.869	58.739.869

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

31 Aralık 2023	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	4.295.863	4.779.796	483.933
BİST'de işlem gören hisse senetleri	24.339.454	32.839.073	8.499.619
BİST'de işlem gören yatırım fonları	16.398.999	18.713.000	2.314.001
	45.034.316	56.331.869	11.297.553
31 Aralık 2022	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	4.943.190	4.515.258	(427.932)
BİST'de işlem gören hisse senetleri	38.413.533	50.839.442	12.425.909
BİST'de işlem gören yatırım fonları	3.299.645	3.385.169	85.524
	46.656.368	58.739.869	12.083.501

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 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 21)	875.318	1.161.371
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.690.813	2.031.914
Şüpheli alacak karşılığı	(582.788)	(1.831.351)
	1.983.343	1.361.934

Şüpheli alacak karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı bakiye	1.831.351	3.566.869
Yıl içinde ayrılan/iptal edilen karşılıklar, net	(528.651)	(339.945)
Parasal kazanç/kayıp	(719.912)	(1.395.573)
	582.788	1.831.351

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	48.844
İlişkili olmayan taraflara diğer ticari borçlar	434.005	218.972
	434.005	267.816

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları	--	15.713.775
Diğer kısa vadeli alacaklar	24.064	97.513
	24.064	15.811.288

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları verilen teminat ve depozitolardan oluşmaktadır.

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 – STOKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Proje halindeki stoklar*	13.292.302	13.067.305
	13.292.302	13.067.305

(*) Mülkiyeti ilişkili tarafımız Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.'ye ait olan arsa üzerinde yapılacak "Metro Hotel Apartments" projesidir (Not 25).

NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli		
Gelecek aylara ait giderler	696.479	308.882
Verilen iş avansları	796.890	92.273
	1.493.369	401.155
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli		
Verilen sipariş avansları	2.708.396	2.708.402
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları	108.269	108.269
	2.816.665	2.816.671

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri yoktur.

NOT 10 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC.	173.954.185	173.954.185
	173.954.185	173.954.185

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR (Devamı)

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

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

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2023	Giren	Çıkan	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2023
Samsun Otogar	258.269.189	--	--	45.420.811	303.690.000
Çarşamba otogar	73.735.880	--	--	7.054.120	80.790.000
Havza otogar	49.431.875	--	--	2.848.125	52.280.000
Antalya Daireler	9.886.375	--	--	2.013.625	11.900.000
Çarşamba okul binası	90.303.797	--	--	946.203	91.250.000
Metrocity 17'nci kat A Blok	69.570.787	--	--	(4.911.412)	64.659.375
Metrocity 05'inci kat C Blok	31.306.854	--	--	(2.506.854)	28.800.000
Arnavutköy 261 ve 944 parseller	87.494.419	--	--	7.860.581	95.355.000
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	14.252.857	--	--	3.332.143	17.585.000
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	3.131.033	--	--	368.967	3.500.000
	687.383.066	--	--	62.426.309	749.809.375

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

	1 Ocak 2022	Giren	Çıkan	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2022
Samsun Otogar	245.093.317	--	--	13.175.872	258.269.189
Çarşamba otogar	63.607.870	--	--	10.128.010	73.735.880
Havza otogar	40.600.767	--	--	8.831.108	49.431.875
Antalya Daireler (**)	10.826.874	--	(2.706.721)	1.766.222	9.886.375
Çarşamba okul binası	51.427.624	--	--	38.876.173	90.303.797
Metrocity 17'nci kat A Blok	49.106.247	--	--	20.464.540	69.570.787
Metrocity 05'inci kat C Blok	20.300.380	--	--	11.006.474	31.306.854
Arnavutköy 261 ve 944 parseller	78.494.821	--	--	8.999.598	87.494.419
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	9.135.171	--	--	5.117.686	14.252.857
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler (*)	346	3.392.449	--	(261.762)	3.131.033
	568.593.417	3.392.449	(2.706.721)	118.103.921	687.383.066

(*) 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

(**) 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.

Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

Samsun Otogar

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

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

Samsun Otogarı kaleminde yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 303.690.000 TL (31 Aralık 2022: 258.269.189 TL) tutarındaki piyasa değeri, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarında maliyet , gelir ve Pazar yöntemi, 19-21-24 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkuller ve 22 Parselde yer alan şehirler arası otobüs terminali vasıflı gayrimenkul için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” ve “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Çarşamba Otogar

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

Samsun Çarşamba Otogarı rayiç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 80.790.000 TL (31 Aralık 2022: 73.735.880 TL) tutarındaki piyasa değeri, “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Havza Otogar

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

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

Samsun Çarşamba Okul Binası

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

Samsun Çarşamba Okul Binası rayiç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 91.250.000 TL (31 Aralık 2022: 90.303.797 TL) tutarındaki piyasa değeri “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Antalya Daireler

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

Antalya dairelerin rayiç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 11.900.000 TL (31 Aralık 2022: 9.886.375 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat

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

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat ray iç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 64.659.375 TL (31 Aralık 2022: 69.570.787 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 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 28.800.000 TL (31 Aralık 2022: 31.306.854 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller

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

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller ray iç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 95.355.000 TL (31 Aralık 2022: 87.494.419 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" ve "maliyet yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların otel olarak kullanılacağı bilgisi alınmıştır.

Ankara Yeni Mahalle Kargir Apartman

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

Ankara Yeni Mahalle 6024 nolu ada 17. Parselde yer alan rayiç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 17.585.000 TL (31 Aralık 2022: 14.252.875 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler

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

Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taştı) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm niteliğindeki gayrimenkullerin ray iç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 3.500.000 TL tutarındaki piyasa değeri (31 Aralık 2022: 3.131.033 TL) "Pazar yaklaşımı kullanılarak tespit edilmiştir.

NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet				
Binalar	45.926.691	--	--	45.926.691
Makine ve teçhizat	2.755.968	70.668	--	2.826.636
Taşıtlar	4.898.682	--	--	4.898.682
Demirbaşlar	969.347	--	--	969.347
Özel maliyetler	323.721	--	--	323.721
	54.874.409	70.668	--	54.945.077
Birikmiş amortisman				
Binalar	11.175.495	918.533	--	12.094.028
Makine ve teçhizat	1.079.539	309.065	--	1.388.604
Taşıtlar	4.898.682	--	--	4.898.682
Demirbaşlar	915.337	32.532	--	947.869
Özel maliyetler	323.716	--	--	323.716
	18.392.769	1.260.130	--	19.652.899
Net kayıtlı değer	36.481.640			35.292.178

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet				
Binalar	45.926.691	--	--	45.926.691
Makine ve teçhizat	1.191.289	1.564.679	--	2.755.968
Taşıtlar	4.898.682	--	--	4.898.682
Demirbaşlar	957.438	11.909	--	969.347
Özel maliyetler	323.721	--	--	323.721
	53.297.821	1.576.588	--	54.874.409
Birikmiş amortisman				
Binalar	10.256.961	918.534	--	11.175.495
Makine ve teçhizat	848.527	231.012	--	1.079.539
Taşıtlar	4.000.590	898.092	--	4.898.682
Demirbaşlar	878.614	36.723	--	915.337
Özel maliyetler	323.716	--	--	323.716
	16.308.408	2.084.361	--	18.392.769
Net kayıtlı değer	36.989.413			36.481.640

NOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**13.1 kısa vadeli**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Çalışanlara sağlanan faydalı kapsamında borçlar		
Ödenecek vergi ve benzerleri	120.409	266.641
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	89.937	42.617
	210.346	309.258

13.2 uzun vadeli**Kıdem tazminatı karşılığı**

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 35.058,58 TL (31 Aralık 2022: 19.982,93 TL) tavanından hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak bakiyesi	441.257	320.152
Hizmet maliyeti	45.437	102.873
Faiz maliyeti	68.288	72.487
Ödemeler	--	(54.453)
Aktüeryal kayıp/ kazanç	293.614	191.929
Parasal kayıp/kazanç	(173.460)	(191.731)
Dönem sonu bakiyesi	675.136	441.257

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER

14.1 Karşılıklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmamış izin karşılıkları	88.414	83.902
Ceza karşılıkları*	15.098.742	24.878.650
	15.187.156	24.962.552

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

Ceza karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı	24.878.650	41.531.307
İptal edilen karşılık	--	(403.694)
Parasal kayıp/kazanç	(9.861.423)	(16.248.963)
Dönem sonu	15.017.227	24.878.650

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

Bulunmamaktadır.

NOT 15 – ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Şirket'in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 111.600.000 TL (31 Aralık 2022: 111.600.000 TL) olup, nominal değeri 1 Krş olan 11.160.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL'dir.

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

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

	31 Aralık 2023	Pay (%)	31 Aralık 2022	Pay (%)
Fatma Öztürk Gümüşi	9.300	0,01%	9.300	0,01%
Halka açık kısım ve diğer	111.590.700	99,99%	111.590.700	99,99%
	111.600.000	100%	111.600.000	100%
Sermaye düzeltilmesi olumlu farkları	778.974.420		778.974.420	
Sermaye toplamı	890.574.420		890.574.420	

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

Şirket'in TMS 29 ve Vergi Usul Kanunu'na göre düzenlenmiş kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin detayı aşağıdaki gibidir;

	ÜFE endeksli kayıtlar	TÜFE endeksli kayıtlar	Geçmiş yıllar karları/zararlarında takip edilecek farklar
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	22.728.007	15.035.971	(7.692.036)

Özkaynak kalemlerine ilişkin ilave açıklamalar

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş geçmiş yıl karları hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

	Enflasyon muhasebesi öncesi tutar	Enflasyon muhasebesi sonrası tutar
1 Ocak 2022	152.038.545	(76.231.494)
31 Aralık 2022	152.243.779	(76.641.007)

Kar dağıtımı

Seri: II, No: 19.1 "Kar Payı Tebliği"ne göre ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur. Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabilir dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

Şirketlerin yasal kayıtlarında bulunan kaynaklardan karşılanabildiği sürece, dağıtacakları kar tutarını Kurulun Seri: II No: 14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamalarına imkan tanınmıştır. Şirket'in yasal kayıtlarına göre dağıtılabilir kaynakları aşağıdaki gibidir

	31 Aralık 2023
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	1.260.296.962
Olağanüstü yedekler	125.223.236
Geçmiş yıl zararları	(163.907.761)
	1.221.612.437

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Aralık 2023	1 Ocak– 31 Aralık 2022
Kira gelirleri	20.805.395	23.255.964
Gayrimenkul satışları	--	3.152.061
	20.805.395	26.408.025

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Aralık 2023	1 Ocak– 31 Aralık 2022
Gayrimenkul satış maliyeti	--	2.357.310
Emlak vergisi	765.911	732.065
	765.911	3.089.375

NOT 17 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Aralık 2023	1 Ocak– 31 Aralık 2022
Personel giderleri	4.007.591	1.845.379
Danışmanlık giderleri	2.661.770	2.020.445
Amortisman ve itfa payı giderleri	1.260.131	2.084.360
Bina ve çeşitli aidat giderleri	334.592	638.050
Sigorta giderleri	469.435	408.515
Araç giderleri	628.771	396.910
Bilgi işlem giderleri	775.902	487.883
Dava ve mahkeme giderleri	161.098	587.150
Diğer giderler	712.609	1.026.494
	11.011.899	9.495.186

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

	1 Ocak– 31 Aralık 2023	1 Ocak– 31 Aralık 2022
Diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	69.844.921	118.365.683
Menkul kıymet reeskont gelirleri	11.725.485	23.030.486
Adat gelirleri	443.446	1.269.332
Faiz gelirleri	3.830.835	2.285.324
İptal edilen dava karşılığı	--	493.787
İptal edilen şüpheli alacak karşılığı	528.651	435.668
Kur farkı geliri	1.399.380	536.588
Diğer gelirler	70.580	400.480
	87.843.298	146.817.348
	1 Ocak– 31 Aralık 2023	1 Ocak– 31 Aralık 2022
Diğer giderler		
Menkul kıymet reeskont gelirleri	12.511.433	479.008
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışları	7.418.266	261.762
Diğer giderler	91.954	567.330
	20.021.653	1.308.100

NOT 19 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

NOT 20 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

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

	1 Ocak– 31 Aralık 2023	1 Ocak– 31 Aralık 2022
Net dönem karı /(zararı)	57.049.416	138.653.527
Toplam hisse adedi	11.160.000.000	11.160.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,511	1,242

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21 – 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.

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	31.711.293	50.839.442
	31.711.293	50.839.442

21.2 İlişkili taraflardan ticari alacaklar / borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar		
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	111.410	1.161.371
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler A.Ş.	13.050	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	8.128	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	742.730	--
	875.318	1.161.371

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar		
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	48.844
	--	48.844

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli		
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	108.269	108.269
	108.269	108.269

21.3 Alışlar/Satışlar

Satışlar	1 Ocak – 31 Aralık 2023		1 Ocak – 31 Aralık 2022	
	Kira	Adat	Kira	Adat
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	806.192	--	776.683	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	8.090.676	18.942	12.092.723	632.007
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	1.346.046	9.999	1.888.480	597.403
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	116.265	--	130.567	120
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	403.096	--	388.342	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	858.600	--	1.451.127	39.547
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	314.316	--	347.881	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	366.924	--	372.158	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	109.237	--	92.169	255
	12.411.352	28.941	17.540.130	1.269.332

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

21.3 Alışlar/Satışlar (devamı)

	1 Ocak – 31 Aralık 2023			1 Ocak – 31 Aralık 2022		
	Danışmanlık	Hizmet	Diğer	Gayrimenkul	Danışmanlık	Hizmet
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	--	--	--	3.392.449	--	--
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	161.154	39.154	554.558	--	245.484	17.499
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	326.338	326.338	--	--	--	366.351
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	43.310	--	--	--	67.857
AV. Ahmet PULATOĞLU	273.911	--	--	--	--	143.585
	761.403	408.802	554.558	3.392.449	245.484	595.292

21.4 Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

1 Ocak – 31 Aralık 2023 tarihleri arası üst yönetime sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 1.107.407 TL'dir (1 Ocak – 31 Aralık 2022: 443.111 TL).Şirket yönetim kurulu üyelerini üst yönetim olarak belirlemiştir.

NOT 22 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye riski yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve öz kaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla çıkarılmış sermaye, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren öz kaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir. Şirket'in maruz kaldığı belli başlı riskler aşağıdaki gibidir;

Kredi riski

Kredi riski bir finansal araca yatırım yapan taraflardan birinin yükümlülüğünü yerine getiremeyip diğer tarafın finansal zarara uğrama riskidir. Şirket, kredi riskini, belirli üçüncü şahıslarla yürüttüğü işlemlerini kısıtlayarak ve üçüncü şahısların kredi riskini sürekli gözden geçirerek yönetmektedir.

Şirket'in kredi riski ağırlıklı olarak alacaklarından kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	1.108.025	875.318	26.417	--	6.190.153
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.108.025	875.318	26.417	--	6.190.153
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	582.788	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(582.788)	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kredi riski (devamı)**

31 Aralık 2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	Diğer	İlişkili	Diğer	İlişkili	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	200.563	1.161.371	15.815.165	--	3.661.729
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	200.563	1.161.371	15.815.165	--	3.661.729
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	1.831.351	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(1.831.351)	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in likidite risk tablosu aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023					
Toplam finansal yükümlülükler	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	6 aydan kısa	6- 12 ay arası	1-5 yıl arası
Ticari borçlar	434.005	434.005	434.005	--	--
Diğer borçlar	551.567	551.567	551.567	--	--
	985.572	985.572	985.572	--	--
31 Aralık 2022					
Toplam finansal yükümlülükler	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	6 aydan kısa	6- 12 ay arası	1-5 yıl arası
Ticari borçlar	267.816	267.816	267.816	--	--
Diğer borçlar	296.379	296.379	296.379	--	--
	564.195	564.195	564.195	--	--

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa riski

Kur riski

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

NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Rayıç bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa, oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Rayıç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Borsada işlem gören finansal varlıklara ilişkin rayiç değerleri borsa rayicine göre muhasebeleştirilmiştir.

Finansal yükümlülükler

Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Gerçeğe uygun değer ölçümleri kategorileri;

Şirket, TFRS 7 uygulamalarına uyum amacıyla gerçeğe uygun değer ölçümleri için 3 kategori oluşturmuştur. Bu kategoriler gerçeğe uygun değer ölçümleri için kullanılan verilere göre oluşturulmuş olup aşağıdaki gibidir;

1. Kategori: aktif piyasada belirlenmiş fiyat
2. Kategori: aktif piyasa belirlenmiş fiyat haricinde doğrudan veya dolaylı tespit edilebilir veri
3. Kategori: herhangi bir piyasa bilgisine dayanmayan veri.

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

31 Aralık 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	4.779.796	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri ve yatırım fonları	51.552.073	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	749.809.375	--
31 Aralık 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	4.515.258	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri ve yatırım fonları	54.224.611	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	687.383.066	--

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1) Şirket, 26 Şubat 2024 tarihinde, İstanbul İli, Bağcılar Mahallesi, Dağyolualtı mevkiinde gerçekleştirilen Selvi Park Evleri projesinden 14 adet bağımsız bölümü 76.880.000 TL bedel ile satın almıştır. İlgili bağımsız bölümlerin 4 adetini 11 Mart 2024 tarihinde 50.728.360 TL bedelle, 2 adetini 15 Mart 2024 tarihinde 25.681.440 TL bedel ile satmıştır.

2) Şirket, İstanbul / Şişli Metrocity İş Merkezi 17' nci katta bulunan 187 numaralı bağımsız bölümün 165 m2 lik kısmının kiracıları olan Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. kira sözleşmesini 1 yıllığına yenilemiştir.

3) Şirket, aktifinde bulunan Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminalinin mevcut kiracısı Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.'nin, aylık kira bedelinin 1 Nisan 2024 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 1.500.000 TL + KDV olarak revize ederek 1 yıllık uzatmıştır.

4) Şirket, aktifinde bulunan Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali'nin mevcut kiracısı olan; Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.'ye kiralanın otogarın aylık kira bedelinin, 9 Mart 2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 200.000-TL+KDV olarak belirleyerek kira sözleşmesinin 1 yıl daha uzatmıştır.

NOT 25 – DİĞER HUSUSLAR

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

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

NOT 26 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	340.000	131.818
Diğer	--	--
Toplam	340.000	131.818

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
		Düzenleme		
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	59.199.952	58.739.869
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	763.101.677	700.450.371
C	C İştirakler	Md.24/(b)	173.954.185	173.954.185
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		44.989.180	60.563.819
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	1.041.244.994	993.708.244
E	Finansal borçlar	Md.31	--	--
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Md.31	1.024.186.784	967.430.982
	Diğer kaynaklar		17.058.210	26.277.262
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	1.041.244.994	993.708.244

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
		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)	173.954.185	173.954.185
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)	59.199.952	58.739.869

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	Azami/ Asgari Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	73,29%	70,49%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	5,69%	5,91%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0,00%	0,00%	≤%500
8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D)	Md.24/(b)	0,00%	0,00%	≤%10
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)	5,69%	5,91%	≤%10