

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**  
**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN**  
**ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

**İçindekiler****Sayfa No**

---

<b>Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu.....</b>	<b>1-2</b>
<b>Özet Konsolide Kar veya Zarar Tablosu .....</b>	<b>3</b>
<b>Özet Konsolide Özkaynaklar Değişim Tablosu.....</b>	<b>4</b>
<b>Özet Konsolide Nakit Akış Tablosu.....</b>	<b>5</b>
<b>Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar .....</b>	<b>6 – 28</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>121.863.835</b>	<b>77.943.117</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	11.397.579	2.220.044
Finansal Yatırımlar	6	52.910.077	35.648.964
Ticari Alacaklar		17.307.237	5.205.083
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	14.743.404	5.086.126
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		2.563.833	118.957
Diğer Alacaklar		36.166.625	31.213.005
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	34.287.561	21.601.362
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	1.879.064	9.611.643
Stoklar		3.543.943	3.391.579
Peşin Ödenmiş Giderler		538.374	248.343
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	4	--	279
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		538.374	248.064
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		--	16.099
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>654.323.238</b>	<b>579.313.952</b>
Diğer Alacaklar		--	1.213
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	649.220.969	574.043.711
Maddi Duran Varlıklar	9	4.062.222	4.228.409
-Binalar		3.341.416	3.408.995
-Demirbaşlar		720.806	819.414
Peşin Ödenmiş Giderler		1.040.047	1.040.619
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	4	40.000	40.000
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.000.047	1.000.619
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>776.187.073</b>	<b>657.257.069</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>17.137.602</b>	<b>15.704.486</b>
Ticari Borçlar		1.642.209	191.191
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	--	57.381
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		1.642.209	133.810
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		50.966	25.864
Diğer Borçlar		283.758	269.019
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	283.758	269.019
Ertelemiş Gelirler		--	68.750
Kısa Vadeli Karşılıklar		15.160.669	15.149.662
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	10	61.927	50.920
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	10	15.098.742	15.098.742
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.907.733</b>	<b>444.297</b>
Diğer Borçlar		1.253.578	176.500
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.253.578	176.500
Uzun Vadeli Karşılıklar		654.155	267.797
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		654.155	267.797
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>757.141.738</b>	<b>641.108.286</b>
Ödenmiş Sermaye	11	111.600.000	111.600.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		230.048.537	140.499.124
-Yabancı Para Çevrim Farkları		230.048.537	140.499.124
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(403.985)	152.402
-Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	268.883
-Kıdem Tazminatı Karşılığı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Fonu		(672.868)	(116.481)
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		676.686	676.686
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	3.084.775	3.084.775
Geçmiş Yıl Karları /Zararları		385.095.299	166.480.690
Net Dönem Karı		27.040.426	218.614.609
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>776.187.073</b>	<b>657.257.069</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 30 Eylül 2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2022
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	12	19.768.017	13.853.679	8.730.835	4.863.881
Satışların Maliyeti (-)	12	(287.013)	(181.938)	(5.576)	--
<b>Brüt Kar</b>		<b>19.481.004</b>	<b>13.671.741</b>	<b>8.725.259</b>	<b>4.863.881</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)		(5.032.733)	(4.016.923)	(2.086.840)	(1.037.109)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	20.600.925	7.145.455	14.209.630	1.114.366
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(7.983.244)	(6.122.804)	(26.233)	4.460.476
<b>Esas Faaliyet Karı</b>		<b>27.065.952</b>	<b>10.677.469</b>	<b>20.821.816</b>	<b>9.401.614</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	776.000	--	776.000
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--	--	--
<b>Finansman Gelir / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı</b>		<b>27.065.952</b>	<b>11.453.469</b>	<b>20.821.816</b>	<b>10.177.614</b>
Finansman Giderleri (-)		(25.526)	(13.921)	(16.721)	(3.692)
<b>Dönem Karı</b>		<b>27.040.426</b>	<b>11.439.548</b>	<b>20.805.095</b>	<b>10.173.922</b>
Dönem Kar / Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		27.040.426	11.439.548	20.805.095	10.173.922
Pay Başına Kazanç	15	0,24230	0,1025	0,18640	0,0912
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
<b>Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(556.387)</b>	<b>(80.845)</b>	<b>(156.228)</b>	<b>(36.644)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(556.387)	(80.845)	(156.228)	(36.644)
<b>Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		<b>89.549.413</b>	<b>62.654.126</b>	<b>11.562.777</b>	<b>25.116.853</b>
Yabancı Para Çevrim Farkları		89.549.413	62.654.126	11.562.777	25.116.853
<b>Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)</b>		<b>88.993.026</b>	<b>62.573.281</b>	<b>11.406.549</b>	<b>25.080.209</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>116.033.452</b>	<b>74.012.829</b>	<b>32.211.644</b>	<b>35.254.131</b>
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		116.033.452	74.012.829	32.211.644	35.254.131

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Ana Ortaklık Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç veya Kayıpları	Duran Varlık Değer Artış Fonu	Yabancı Para Çevrim Farkları							
<b>1 Ocak 2022 Bakiyesi</b>	<b>111.600.000</b>	<b>676.686</b>	<b>18.430</b>	<b>268.883</b>	<b>66.691.483</b>	<b>2.879.541</b>	<b>135.699.359</b>	<b>30.986.565</b>	<b>348.820.947</b>	--	<b>348.820.947</b>	
Transfer	--	--	--	--	--	205.234	30.781.331	(30.986.565)	--	--	--	
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	(80.845)	--	62.654.126	--	--	11.439.548	74.012.829	--	<b>74.012.829</b>	
<b>30 Eylül 2022 Bakiyesi</b>	<b>111.600.000</b>	<b>676.686</b>	<b>(62.415)</b>	<b>268.883</b>	<b>129.345.609</b>	<b>3.084.775</b>	<b>166.480.690</b>	<b>11.439.548</b>	<b>422.833.776</b>	--	<b>422.833.776</b>	
<b>1 Ocak 2023 Bakiyesi</b>	<b>111.600.000</b>	<b>676.686</b>	<b>(116.481)</b>	<b>268.883</b>	<b>140.499.124</b>	<b>3.084.775</b>	<b>166.480.690</b>	<b>218.614.609</b>	<b>641.108.286</b>	--	<b>641.108.286</b>	
Transfer	--	--	--	--	--	--	218.614.609	(218.614.609)	--	--	--	
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	(556.387)	--	89.549.413	--	--	27.040.426	116.033.452	--	116.033.452	
<b>30 Eylül 2023 Bakiyesi</b>	<b>111.600.000</b>	<b>676.686</b>	<b>(672.868)</b>	<b>268.883</b>	<b>230.048.537</b>	<b>3.084.775</b>	<b>385.095.299</b>	<b>27.040.426</b>	<b>757.141.738</b>	--	<b>757.141.738</b>	

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Eylül 2022
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>18.388.834</b>	<b>(2.593.322)</b>
Dönem Karı		27.040.426	11.439.548
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>5.840.008</b>	<b>(1.387.608)</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9	166.187	253.190
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler		5.847.661	1.860.302
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	13	(474.681)	54.000
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	6,13	6.322.342	1.806.302
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(159.022)	(168.824)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(159.022)	76.176
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		--	(245.000)
Diğer Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		--	--
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(14.818)	(2.556.276)
Faiz Geliri	13	--	(2.482.231)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		(18.555)	(210.907)
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri		3.737	136.862
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		--	(776.000)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(14.507.699)</b>	<b>(14.909.440)</b>
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(11.608.918)	(2.833.675)
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış		(9.641.455)	(2.773.543)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış		(1.967.463)	(60.132)
Faaliyetl. İlgili Diğer Alacakt. Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.		(4.952.408)	(13.818.396)
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış		(12.686.200)	(6.893.735)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış		7.733.792	(6.924.661)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(289.459)	(82.813)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		(152.364)	(68.389)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		1.447.281	64.848
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler		(57.381)	28.666
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler		1.504.662	36.182
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		25.102	321
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.		1.091.817	1.902.406
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış		--	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış		1.091.817	1.902.406
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		(68.750)	(73.742)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>18.372.735</b>	<b>(4.857.500)</b>
Alınan Faiz		--	2.461.491
Vergi Ödemeleri / İadeleri		16.099	(197.313)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(23.583.455)</b>	<b>(2.739.123)</b>
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		(23.583.455)	(2.002.540)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)		--	(812.583)
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(812.583)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	1.776.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(1.700.000)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		14.372.156	6.563.620
<b>D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>9.177.535</b>	<b>1.231.175</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>2.220.044</b>	<b>632.618</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (D+E)</b>		<b>11.397.579</b>	<b>1.863.793</b>

İlişikteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket’in payları 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket sermayesine ait fiili dolaşımdaki payların oranı %52,08’dir (31 Aralık 2022: %53,89). Şirket’in ortaklık yapısı Not 11’de açıklanmıştır.

Şirket bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir;

**Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC ("Joy Hotel");** Şirket Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A adresindeki Metrocity inşaatından satın almış olduğu 2. 3. ve 4. katlarda yer alan 54 adet gayrimenkulü sermayesinin %100’üne sahip olduğu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne satmıştır.

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

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

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

Grup’un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 8 kişidir (31 Aralık 2022: 6 kişi).



## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### **Uygunluk Beyanı**

İlişikteki konsolide 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.

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

Grup’un ilişikteki konsolide finansal tabloları SPK’nın 07 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca İlişikteki konsolide finansal tablolar KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde kamuya duyurulan güncel “2022 TFRS Taksonomisi” adıyla yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Grup’un 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık döneme ilişkin özet konsolide finansal tabloları TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama uyarınca hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri ve açıklamaları içermez ve Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihli hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

#### **Finansal Tabloların Onaylanması**

Finansal tablolar, 9 Kasım 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.5 Konsolidasyon Esasları

Ana Ortaklık tarafından doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu şirketler "tam konsolidasyon yöntemi" ne tabi tutulmuştur. Ana Ortaklık kendi yararına mali ve idari politikaları belirleme hakkına sahipse kontrol söz konusu olmaktadır. Ana Ortaklık, yönetimine ve işletme politikalarının belirlenmesine katılma anlamında devamlı bir bağının ve/veya doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisinin bulunduğu ya da sermayesinde yüzde yirmi veya daha fazla, yüzde elliden az oranda paya veya bu oranda yönetime katılma hakkına sahip bulunduğu şirketler "öz kaynak yöntemine" tabi tutulmaktadır.

#### Tam Konsolidasyon Yöntemi

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

- Konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin uyguladıkları muhasebe politikaları Şirket muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiştir.
- Şirket konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın özkaynaklarında sahip olduğu payların elde etme maliyeti, bu payların bağlı ortaklığın Şirket muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiş finansal durum tablosunun özkaynaklarında temsil ettiği değerden mahsup edilmiştir.
- Şirket ile bağlı ortaklığının ödenmiş sermayesi ve satın alma tarihindeki öz sermayeleri dışındaki finansal durum tablosu kalemleri toplanmış ve yapılan toplama işleminde, konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları karşılıklı indirilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığının ödenmiş/çıkarılmış sermaye dâhil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilmiş ve konsolide finansal durum tablosunda "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesabında gösterilir.
- Şirket ile bağlı ortaklığının kar veya zarar tablosu kalemleri ayrı ayrı toplanmış ve birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri ilgili hesaplarla karşılıklı mahsup edilmiştir. Hesap dönemi içinde elde edilen bağlı ortaklık için kar veya zarar tablosu kalemlerinin toplanmasında bağlı ortaklığın elde edildiği tarihten sonra gerçekleşenler dikkate alınmıştır.

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın net dönem kâr veya zararlarından konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklar dışındaki paylara isabet eden kısım "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesabında gösterilir, Ana Ortaklık Grup'un bir bağlı ortaklığı olup %100 iştirak edildiği için azınlık payı bulunmamaktadır.

#### ***Türkiye Dışında Başka Ülkede Faaliyet Gösteren Bağlı Ortaklığın Finansal Tabloları***

Türkiye dışında başka ülkede faaliyet gösteren bağlı ortaklığın finansal tabloları, faaliyet gösterdiği ülkede geçerli olan kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmış olup, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflamalar yansıtılarak düzenlenmiştir. İlgili bağlı ortaklığın varlık ve yükümlülükleri konsolide finansal durum tablosu tarihindeki döviz kuru, gelir ve giderler ise aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait ortalama döviz kuru kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Finansal durum tablosu tarihindeki döviz kuru ile ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları, finansal durum tablosunda özkaynaklar içerisindeki "Yabancı Para Çevrim Farkları" kalemi altında gösterilir.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide 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 Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### 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 Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

TMS 1’de yapılan bu değişikliğin, Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olmamıştır.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

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

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

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

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

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

TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 8'de yapılan bu değişikliğin, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertilenmiş 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 olmadığı (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, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

##### **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 KGK 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 yansıtma 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. Grup, bu değişikliğin, konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

#### **b) 30 Eylül 2023 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar**

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

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

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

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

#### b) 30 Eylül 2023 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

##### 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. Grup, bu değişikliğin, konsolide 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. Grup, bu değişikliğin, konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)**NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Grup iki farklı coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımı alanında faaliyette bulunmaktadır. 1 Ocak- 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde Grup'un bölümlere göre raporlaması aşağıdaki gibidir:

<b>1 Ocak – 30 Eylül 2023</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Gürcistan</b>	<b>Toplam</b>
Satış gelirleri	12.259.346	7.508.671	19.768.017
Satışların Maliyeti (-)	(313.889)	26.876	(287.013)
<b>Brüt Faaliyet Karı</b>	<b>11.945.457</b>	<b>7.535.547</b>	<b>19.481.004</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.884.955)	(147.778)	(5.032.733)
Diğer Faaliyet Gelirleri	18.485.799	2.115.126	20.600.925
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(7.982.704)	(540)	(7.983.244)
<b>Faaliyet Karı</b>	<b>17.563.597</b>	<b>9.502.355</b>	<b>27.065.952</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	--	--
<b>Finansman Gideri Öncesi Karı</b>	<b>17.563.597</b>	<b>9.502.355</b>	<b>27.065.952</b>
Finansman Gelirleri	--	--	--
Finansman Giderleri (-)	--	(25.526)	(25.526)
<b>Vergi Öncesi Kar</b>	<b>17.563.597</b>	<b>9.476.829</b>	<b>27.040.426</b>
<b>1 Ocak – 30 Eylül 2022</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Gürcistan</b>	<b>Toplam</b>
Satış Gelirleri	8.284.800	5.568.879	13.853.679
Satışların Maliyeti (-)	(181.938)	--	(181.938)
<b>Brüt Faaliyet Karı</b>	<b>8.102.862</b>	<b>5.568.879</b>	<b>13.671.741</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.962.056)	(1.054.867)	(4.016.923)
Diğer Faaliyet Gelirleri	6.118.684	1.026.771	7.145.455
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(5.849.580)	(273.224)	(6.122.804)
<b>Faaliyet Karı</b>	<b>5.409.910</b>	<b>5.267.559</b>	<b>10.677.469</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	776.000	--	776.000
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	--	--
<b>Finansman Gideri Öncesi Karı</b>	<b>6.185.910</b>	<b>5.267.559</b>	<b>11.453.469</b>
Finansman Gelirleri	--	--	--
Finansman Giderleri (-)	(13.420)	(501)	(13.921)
<b>Vergi Öncesi Kar</b>	<b>6.172.490</b>	<b>5.267.058</b>	<b>11.439.548</b>

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup'un ilişkili Şirketlerle olan işlemlerini SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olup işlemler aşağıdaki gibidir.

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	36.996.509	30.854.231
	<b>36.996.509</b>	<b>30.854.231</b>

#### 4.2 İlişkili taraflardan alacaklar / borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<b>Ticari alacaklar</b>		
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	9.617	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	--	704.831
Metro Atlas Georgia JSC	99.320	8.528
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	87.120	--
Metro Euphoria Hotel	3.652.258	830.297
Metro Avrasya Investment JSC	10.895.089	3.646.542
Alacaklar reeskontu	--	(104.072)
	<b>14.743.404</b>	<b>5.086.126</b>

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<b>Ticari borçlar</b>		
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	29.643
Avrasya Software JSC	--	28.840
Borçlar reeskontu	--	(1.102)
	--	<b>57.381</b>

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<b>Diğer alacaklar</b>		
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	34.287.561	21.601.362
	<b>34.287.561</b>	<b>21.601.362</b>

Grup'un ilave olarak Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.'a vermiş olduğu 279 TL kısa vadeli, 40.000 TL uzun vadeli avansı bulunmaktadır.



## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 4 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### 4.3 İlişkili taraflara satışlar ve alımlar

Grup'un 1 Ocak- 30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 dönemleri itibarıyla ilişkili taraflara satışları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2023			1 Ocak – 30 Eylül 2022		
	Kira	Adat	Diğer	Kira	Adat	Diğer
Metro Atlas Georgia JSC	--	--	109.015	2.345.389	--	6.827
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	467.780	--	--	285.008	--	--
Metro Avrasya Investment Gergia JSC	--	1.944.562	--	--	978.775	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	71.046	--	--	43.783	60	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	233.890	--	--	142.504	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	552.600	--	--	540.000	19.621	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	208.883	--	--	134.474	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	169.180	--	--	122.429	--	--
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	7.508.701	--	69.321	3.210.644	--	6.020
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	787.000	4.632	--	697.000	283.247	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	4.600.000	--	--	4.500.000	313.579	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	62.721	--	--	--	127	--
	<b>14.661.801</b>	<b>1.949.194</b>	<b>178.336</b>	<b>12.021.231</b>	<b>1.595.409</b>	<b>12.847</b>

Grup'un 1 Ocak- 30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 dönemleri itibarıyla ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2023			1 Ocak – 30 Eylül 2022		
	Danışmanlık	Hizmet	Diğer	Danışmanlık	Hizmet	Diğer
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	123.122	30.364	192.884	80.787	--	1.700.000
AV. Ahmet PULATOĞLU	153.475	--	--	--	50.598	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	226.137	--	134.690	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	38.160	--	--	31.004	--
Metro Atlas Georgia-JSC	--	--	--	--	70.867	--
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	--	--	112.857	--	102.637	--
Georgian Real Estate And Managment Ltd	--	--	33.572	--	--	--
	<b>276.597</b>	<b>68.524</b>	<b>565.450</b>	<b>80.787</b>	<b>389.796</b>	<b>1.700.000</b>

##### 4.4 Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Grup'un 1 Ocak- 30 Eylül 2023 dönemleri arasında üst yönetime sağlanan menfaat tutarı 208.923 TL'dir (1 Ocak- 30 Eylül 2022: 204.819 TL).

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Bankalar		
Vadeli	2.567.651	--
Vadesiz	3.032.521	2.032.886
Borsa para piyasasından alacaklar	5.769.754	--
Diğer hazır değerler	27.653	187.158
	<b>11.397.579</b>	<b>2.220.044</b>

#### NOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri kar zarara yansıtılan kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Borçlanma araçları	2.693.310	2.740.290
Borsa İstanbul'da işlem gören hisse senetleri	38.948.207	30.854.231
-İlişkili taraflara ait hisse senetleri	36.996.509	30.854.231
-İlişkili Olmayan Taraflara Ait Hisse Senetleri (not:25)	1.951.698	
Borsa İstanbul'da işlem gören yatırım fonları	11.268.560	2.054.443
-İlişkili olmayan taraflar ait yatırım fonları	11.268.560	2.054.443
	<b>52.910.077</b>	<b>35.648.964</b>

Grup'un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

30 Eylül 2023	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	3.000.000	2.693.310	(306.690)
BİST'de işlem gören hisse senetleri	25.635.316	38.948.207	13.312.891
BİST'de işlem gören yatırım fonları	10.618.997	11.268.560	649.563
	<b>39.254.313</b>	<b>52.910.077</b>	<b>13.655.764</b>

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

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

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)**NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları	1.820.406	9.536.620
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 4)	34.287.561	21.601.362
Verilen depozito ve teminatlar	--	1.140
Diğer kısa vadeli alacaklar	2.353	73.883
	<b>36.166.625</b>	<b>31.213.005</b>

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle diğer uzun vadeli alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Verilen Depozito ve Teminatlar	--	1.213
	<b>--</b>	<b>1.213</b>

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Ödenecek vergi ve fonlar	283.758	269.019
	<b>283.758</b>	<b>269.019</b>

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle diğer uzun vadeli borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
İlişkili taraflardan alınan depozito ve teminatlar	72.408	--
Alınan depozito ve teminatlar	1.181.170	176.500
	<b>1.253.578</b>	<b>176.500</b>

**NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Grup'un 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak 2023</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı</b>	<b>Yabancı para çevrim farkı</b>	<b>30 Eylül 2023</b>
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>						
Samsun Otogar	156.742.500	--	--	--	--	156.742.500
Çarşamba otogar	44.750.000	--	--	--	--	44.750.000
Havza otogar	30.000.000	--	--	--	--	30.000.000
Antalya Daireler (**)	6.000.000	--	--	--	--	6.000.000
Çarşamba Okul Binası	54.805.000	--	--	--	--	54.805.000
Metocity 17 nci kat A Blok	42.222.222	--	--	--	--	42.222.222
Metrocity 05 nci kat C Blok	19.000.000	--	--	--	--	19.000.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	53.100.000	--	--	--	--	53.100.000
Gürcistan Joy Hotel	156.873.989	--	--	--	75.177.258	232.051.247
Ankara Yeni Mahalle kargır bina	8.650.000	--	--	--	--	8.650.000
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler (*)	1.900.000	--	--	--	--	1.900.000
<b>Toplam</b>	<b>574.043.711</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>75.177.258</b>	<b>649.220.969</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)**NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

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

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

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

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

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

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

	Maliyet Değeri	Değer Artış/ (Azalışı)	Gerçeğe Uygun Değeri
Samsun Otogar	35.628.325	121.114.175	156.742.500
Çarşamba Otogar	9.275.562	35.474.438	44.750.000
Havza Otogar	5.902.525	24.097.475	30.000.000
Antalya Daireler	1.023.574	4.976.426	6.000.000
Çarşamba okul binası	8.513.333	46.291.667	54.805.000
Metro City 17. Kat	8.681.394	33.540.828	42.222.222
Metro City 5. Kat	3.315.000	15.685.000	19.000.000
Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller- İstanbul	5.710.123	47.389.877	53.100.000
Ankara Yeni Mahalle kargır bina	2.575.000	6.075.000	8.650.000
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	5.710.123	(3.810.123)	1.900.000
<b>Toplam</b>	<b>86.334.959</b>	<b>330.834.763</b>	<b>417.169.722</b>

\*Gürcistan joy hotel maliyeti 18.845.886 GEL (Gürcistan lirası)'dir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla TL karşılığı 130.873.371 TL'dir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 22.590.000 GEL (Gürcistan lirası)'dir. TL karşılığı 156.000.000 TL'dir.

**NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

**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 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 156.742.500 TL (31 Aralık 2022: 156.742.500 TL) tutarındaki piyasa değeri, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarında gelir yöntemi, 19-21-24 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkuller ve 22 Parselde yer alan şehirlerarası 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 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 44.750.000 TL (31 Aralık 2022: 44.750.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

**Samsun Havza Otogar**

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

Samsun Havza Otogarı rayiç değeri 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 30.000.000 TL (31 Aralık 2022: 30.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

**Samsun Çarşamba Okul Binası**

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

Samsun Çarşamba Okul Binası rayiç değeri 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 54.805.000 TL (31 Aralık 2022: 54.805.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

**Antalya Daireler**

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

Antalya dairelerin rayiç değeri 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 6.000.000 TL (31 Aralık 2022: 6.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

**NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

**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 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 64.000.000 TL (31 Aralık 2022: 64.000.000 TL)

**İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat**

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

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat ray iç değeri 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 19.000.000 TL (31 Aralık 2022: 19.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

**İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller**

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

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller ray iç değeri 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 53.100.000 TL (31 Aralık 2022: 53.100.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda "Pazar yaklaşımı" ve "maliyet yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların otel olarak kullanılacağı bilgisi alınmıştır.

**Ankara Yeni Mahalle Kargir Apartman**

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

Ankara Yeni Mahalle 6024 nolu ada 17. Parselde yer alan rayiç değeri 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 8.650.000 TL (31 Aralık 2022:8.650.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

**Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler**

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

Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taşti) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm niteliğindeki gayrimenkullerin ray iç değeri 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 1.900.000 TL tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### Gürcistan Joy Hotel

Değerleme yapılırken taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli olmaları ve direkt gelir getirici ayrı bir mülk bulunmaması, maliyet yaklaşımını gerektirecek herhangi kendine özgü bir varlığın bulunmaması sebebiyle nihai değer tespitinde pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır.

Gelir yaklaşımında nakit akışı oluşturulmada farklı bir metot olan doğrudan kapitalizasyon uygulanarak toplam değer varsayımında bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar ve rapordaki hesaplamalar göstermektedir ki hem Pazar yaklaşımı hem de doğrudan kapitalizasyon metoduyla ulaşılan sonuç birbirini destekler niteliktedir. Bu sebepten taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli ve rezidans daire olmaları sebebiyle pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların bulunduğu Batum şehri turistik bir yer olması sebebiyle gayrimenkul satışları dolar (\$) kuru üzerinden yapılmaktadır.

Bu sebeple değerlendirme tablolarında Amerikan Doları üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir. Gürcistan Joy Hotel adı ile adlandırılan gayrimenkullerin rayiç değerleri 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 156.873.989 TL (22.590.000 GEL) tutarındaki piyasa değeri ilgili gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda Pazar Yaklaşımına göre tespit edilmiştir. (31 Aralık 2022: 156.873.989 TL, 22.590.000 GEL).

#### NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

1 Ocak – 30 Eylül 2023 tarihleri arası maddi duran varlık alımı olmamıştır (1 Ocak – 30 Eylül 2022: 157.607). Aynı dönem ait amortisman gideri tutarı 110.803 TL'dir (1 Ocak -30 Eylül 2022: 160.379 TL)

#### NOT 10 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>		
Kullanılmamış izin karşılıkları	61.927	50.920
Ceza karşılıkları*	15.098.742	15.098.742
	<b>15.160.669</b>	<b>15.149.662</b>

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

##### Koşullu Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verilen teminat/rehin/ipotek (TRİ)'i bulunmamaktadır.

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 11 – 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 Gümüşsu'ya aittir. Şirket, "A" grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi "A" Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üyeler ise Sermaye Piyasası Mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir. Bunun dışında "A" Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

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

##### Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	3.084.775	3.084.775
	<b>3.084.775</b>	<b>3.084.775</b>

#### NOT 12 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 1 Ocak- 30 Eylül 2023 ve 2022 dönemlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 30 Eylül 2023	1 Ocak– 30 Eylül 2022	1 Temmuz– 30 Eylül 2023	1 Temmuz– 30 Eylül 2022
Kira gelirleri	19.768.017	13.853.679	8.730.835	4.863.881
	<b>19.768.017</b>	<b>13.853.679</b>	<b>8.730.835</b>	<b>4.863.881</b>

Grup'un 1 Ocak-30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 30 Eylül 2023	1 Ocak– 30 Eylül 2022	1 Temmuz– 30 Eylül 2023	1 Temmuz– 30 Eylül 2022
Emlak vergisi	(287.013)	(181.938)	(5.576)	(181.938)
	<b>(287.013)</b>	<b>(181.938)</b>	<b>(5.576)</b>	<b>(181.938)</b>



**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)**NOT 13 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER**

Grup'un 1 Ocak- 30 Eylül 2023 ve 2022 dönemlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak– 30 Eylül 2023</b>	<b>1 Ocak– 30 Eylül 2022</b>	<b>1 Temmuz– 30 Eylül 2023</b>	<b>1 Temmuz– 30 Eylül 2022</b>
Menkul kıymet reeskont gelirleri	14.330.508	3.886.264	11.925.878	--
Faiz gelirleri	4.761.830	2.482.231	2.210.700	839.302
Şüpheli alacak iptali	474.681	260.311	--	260.311
Kur farkı gelirleri	978.882	--	156.972	--
Diğer gelirler	55.024	516.649	(83.920)	14.753
	<b>20.600.925</b>	<b>7.145.455</b>	<b>14.209.630</b>	<b>1.114.366</b>

Grup'un 1 Ocak- 30 Eylül 2023 ve 2022 dönemlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak– 30 Eylül 2023</b>	<b>1 Ocak– 30 Eylül 2022</b>	<b>1 Temmuz– 30 Eylül 2023</b>	<b>1 Temmuz– 30 Eylül 2022</b>
Menkul kıymet reeskont giderleri	(7.900.359)	(5.692.566)	(537)	4.471.712
Şüpheli ticari alacak karşılığı	--	(54.000)	--	64.208
Diğer gelirler	(82.885)	(376.238)	(25.696)	(75.444)
	<b>(7.983.244)</b>	<b>(6.122.804)</b>	<b>(26.233)</b>	<b>4.460.476</b>

**NOT 14 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

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

Konsolidasyona dahil olan Gürcistan mukim şirket Gürcistan vergi düzenlemelerine tabidir. Gürcistan vergi düzenlemelerinde yapılan değişiklikler çerçevesinde Şirket dönem karını dağıtmaz ise vergilendirilmemektedir. Grup'un dönem karını dağıtması durumunda %10 oranında gelir vergisi kesintisi yapılmaktadır.

**NOT 15 – PAY BAŞINA KAZANÇ**

Grup'un 1 Ocak- 30 Eylül 2023 ve 2022 dönemlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazanç aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak– 30 Eylül 2023</b>	<b>1 Ocak– 30 Eylül 2022</b>
Net dönem karı /(zararı)	27.040.426	11.439.548
Toplam hisse adedi	11.160.000.000	11.160.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,242	0,1025

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)**NOT 16 – KUR RİSKİ****30 EYLÜL 2023 DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU**

	TRL	USD	EUR	GEL
1. Ticari Alacaklar	14.646.667	--	--	1.425.841
2a.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,Banka hesapları dahil)	2.903.050	--	100.000	--
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3.Diğer	36.107.967	--	--	3.515.081
<b>4.Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>53.657.684</b>	<b>--</b>	<b>100.000</b>	<b>4.940.922</b>
5.Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a.Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7.Diğer	--	--	--	--
<b>8.Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>9.Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>53.657.684</b>	<b>--</b>	<b>100.000</b>	<b>4.940.922</b>
10.Ticari Borçlar	--	--	--	--
11.Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12.Diğer	--	--	--	--
<b>13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
14.Ticari Borçlar	--	--	--	--
15.Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16.Diğer	--	--	--	--
<b>17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>18.Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>19.Bilanço Dışı Türev Araçları Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
19a.Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--
19b.Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--
<b>20.Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>53.657.684</b>	<b>--</b>	<b>100.000</b>	<b>4.940.922</b>
<b>21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+3+5+6a-10-11-12-14-15-16)</b>	<b>53.657.684</b>	<b>--</b>	<b>100.000</b>	<b>4.940.922</b>
<b>22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>23.İhracat</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>24.İthalat</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)**NOT 16 – KUR RİSKİ (Devamı)**

<b>31 ARALIK 2022 DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU</b>				
	<b>TRL</b>	<b>USD</b>	<b>EUR</b>	<b>GEL</b>
1. Ticari Alacaklar	4.394.224	44.250	--	513.626
2a.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,Banka hesapları dahil)	1.993.490	--	100.000	--
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3.Diğer	21.620.855	--	--	3.113.423
<b>4.Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>28.008.569</b>	<b>44.250</b>	<b>100.000</b>	<b>3.627.049</b>
5.Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a.Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7.Diğer	--	--	--	--
<b>8.Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>9.Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>28.008.569</b>	<b>44.250</b>	<b>100.000</b>	<b>3.627.049</b>
10.Ticari Borçlar	--	--	--	--
11.Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12.Diğer	--	--	--	--
<b>13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
14.Ticari Borçlar	(28.403)	--	--	(4.090)
15.Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16.Diğer	(103.826)	--	--	(14.951)
<b>17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>(132.229)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(19.041)</b>
<b>18.Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>(132.229)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(19.041)</b>
<b>19.Bilanço Dışı Türev Araçları Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
19a.Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--
19b.Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--
<b>20.Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>27.876.340</b>	<b>44.250</b>	<b>100.000</b>	<b>3.646.090</b>
<b>21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+3+5+6a-10-11-12-14-15-16)</b>	<b>27.876.340</b>	<b>44.250</b>	<b>100.000</b>	<b>3.646.090</b>
<b>22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>23.İhracat</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>24.İthalat</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)**NOT 16 – KUR RİSKİ (Devamı)****Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**  
**1 Ocak - 30 Eylül 2023 Dönemi İtibarıyla**

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
Euro net varlık / yükümlülüğü	290.305	(290.305)	290.305	(290.305)
Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>Euro Net etki</b>	<b>290.305</b>	<b>(290.305)</b>	<b>290.305</b>	<b>(290.305)</b>
Lari'nin TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
Lari net varlık / yükümlülüğü	5.075.463	(5.075.463)	5.075.463	(5.075.463)
Lari riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
<b>Lari Net etki</b>	<b>5.075.463</b>	<b>(5.075.463)</b>	<b>5.075.463</b>	<b>(5.075.463)</b>

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

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

**NOT 17 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)**NOT 18 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
A A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	64.307.656	37.869.008
B B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	424.035.697	423.970.296
C C İştirakler	Md.24/(b)	36.420.828	36.420.828
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		5.018.610	12.525.958
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>529.782.791</b>	<b>510.786.090</b>
E Finansal borçlar	Md.31	--	--
F Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	72.408	--
I Özkaynaklar	Md.31	511.776.752	494.769.542
Diğer kaynaklar		17.933.631	16.016.548
<b>D Toplam kaynaklar</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>529.782.791</b>	<b>510.786.090</b>

  

<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	--
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1 Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	36.420.828	36.420.828
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--
J Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	52.910.077	35.648.964
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		36.996.509	30.854.231
- İlişki Olmayan Taraflardan Hisse Senetleri		1.951.698	--
- TRSSKBKA2716 ısın kodlu sermaye benzeri tahvil		2.693.310	2.740.290
- USDTRF Yatırım Fonu		11.268.560	2.054.443

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)**NOT 18 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)**

<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>Azami/ Asgari Oran</b>
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)	80,04%	83,00%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	19,01%	14,54%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	6,87%	7,13%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0,00%	0,00%	≤%500
8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D)	Md.24/(b)	0,00%	0,00%	≤%10
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)			
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.-İlişkili Taraf		6,98%	6,04%	≤%10
- İlişki Olmayan Taraflardan Hisse Senetleri		0,37%	--	
- TRSSKBK42716 ısın kodlu sermaye benzeri tahvil		0,51%	0,00%	≤%10
- Yatırım Fonu		2,13%	0,40%	≤%10