

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

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 – 22

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		71.089.972	51.925.299
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	11.397.579	2.220.044
Finansal Yatırımlar	4	52.910.077	35.648.964
Ticari Alacaklar		2.660.573	807.967
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	15	96.737	689.008
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		2.563.836	118.959
Diğer Alacaklar		58.810	9.592.303
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5	58.810	9.592.303
Stoklar		3.524.559	3.391.579
Peşin Ödenmiş Giderler		538.374	248.343
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	--	279
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		538.374	248.064
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		--	16.099
Duran Varlıklar		458.692.819	458.860.791
Diğer Alacaklar		--	1.213
Bağlı Ortaklıklar	6	36.420.828	36.420.828
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	417.169.722	417.169.722
Maddi Duran Varlıklar	8	4.062.222	4.228.409
-Binalar		3.341.416	3.408.995
-Taşıtlar		--	--
-Demirbaşlar		720.806	819.414
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		--	--
Peşin Ödenmiş Giderler		1.040.047	1.040.619
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	40.000	40.000
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.000.047	1.000.619
TOPLAM VARLIKLAR		529.782.791	510.786.090

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		16.098.306	15.572.251
Ticari Borçlar		602.913	162.782
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	15	--	28.978
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		602.913	133.804
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		50.966	25.864
Diğer Borçlar		283.758	165.193
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5	283.758	165.193
Ertelemiş Gelirler		--	68.750
Kısa Vadeli Karşılıklar		15.160.669	15.149.662
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	9	61.927	50.920
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	9	15.098.742	15.098.742
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.907.733	444.297
Diğer Borçlar		1.253.578	176.500
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	15	72.408	--
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5	1.181.170	176.500
Uzun Vadeli Karşılıklar		654.155	267.797
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		654.155	267.797
ÖZKAYNAKLAR		511.776.752	494.769.542
Ödenmiş Sermaye	10	111.600.000	111.600.000
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)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	3.084.775	3.084.775
Geçmiş Yıl Karları		379.932.365	152.038.545
Net Dönem Karı		17.563.597	227.893.820
TOPLAM KAYNAKLAR		529.782.791	510.786.090

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL 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
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	12.259.346	8.284.800	5.674.351	2.882.377
Satışların Maliyeti (-)	11	(313.889)	(181.938)	(5.576)	--
Brüt Kar		11.945.457	8.102.862	5.668.775	2.882.377
Genel Yönetim Giderleri (-)		(4.884.955)	(2.962.056)	(2.045.167)	(977.157)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	18.485.799	6.118.684	13.343.102	719.234
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(7.982.704)	(5.849.580)	(26.177)	4.566.096
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		17.563.597	5.409.910	16.940.533	7.190.550
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	776.000	--	776.000
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--	--	--
Finansman Gelir / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı		17.563.597	6.185.910	16.940.533	7.966.550
Finansman Giderleri (-)		--	(13.420)	--	(3.692)
Dönem Karı / (Zararı)		17.563.597	6.172.490	16.940.533	7.962.858
Dönem Kar / Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		17.563.597	6.172.490	16.940.533	7.962.858
Pay Başına Kazanç/Kayıp	14	0,1574	0,0553	0,1518	0,0007
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(556.387)	(80.845)	(156.228)	(36.644)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(556.387)	(80.845)	(156.228)	(36.644)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		(556.387)	(80.845)	(156.228)	(36.644)
Toplam Kapsamlı Gelir		17.007.210	6.091.645	16.784.305	7.926.214
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		17.007.210	6.091.645	16.784.305	7.926.214

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

**Kar Veya Zararda
Yeniden
Sınıflandırılmayacaklar**

	Ödenmiş Sermaye	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç veya Kayıpları	Duran Varlık Değer Artış Fonu	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları /(Zararları)	Net Dönem Karı /(Zararı)	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2022 Bakiyesi	111.600.000	18.430	268.883	2.879.541	126.010.084	26.233.695	267.010.633
Transfer	--	--	--	205.234	26.028.461	(26.233.695)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	(80.845)	--	--	--	6.172.490	6.091.645
30 Eylül 2022 Bakiyesi	111.600.000	(62.415)	268.883	3.084.775	152.038.545	6.172.490	273.102.278
1 Ocak 2023 Bakiyesi	111.600.000	(116.481)	268.883	3.084.775	152.038.545	227.893.820	494.769.542
Transfer	--	--	--	--	227.893.820	(227.893.820)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	(556.387)	--	--	--	17.563.597	17.007.210
30 Eylül 2023 Bakiyesi	111.600.000	(672.868)	268.883	3.084.775	379.932.365	17.563.597	511.776.752

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 30 Eylül 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		20.116.306	4.336.813
Dönem Karı		17.563.597	6.172.490
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(9.629.049)	(512.557)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8	166.187	253.190
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler		(6.797.023)	1.860.302
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(474.681)</i>	<i>54.000</i>
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	4	<i>(6.322.342)</i>	<i>1.806.302</i>
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(159.022)	(168.824)
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(159.022)</i>	<i>76.176</i>
<i>Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		--	<i>(245.000)</i>
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(2.839.191)	(1.681.225)
<i>Faiz Geliri</i>	12	<i>(2.824.373)</i>	<i>(1.498.578)</i>
<i>Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri</i>		<i>(18.555)</i>	<i>(210.382)</i>
<i>Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri</i>		<i>3.737</i>	<i>27.735</i>
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile ilgili Düzeltmeler		--	(776.000)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler</i>		--	<i>(776.000)</i>
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		9.341.286	(2.603.645)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.359.370)	4.297.316
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		<i>608.094</i>	<i>4.357.455</i>
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		<i>(1.967.464)</i>	<i>(60.139)</i>
Faaliyet. İlgili Diğer Alacakt. Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.		9.534.706	(6.924.661)
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		<i>9.534.706</i>	<i>(6.924.661)</i>
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(289.459)	(82.813)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		(132.980)	(68.389)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		436.394	67.897
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(29.643)</i>	<i>37.763</i>
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		<i>466.037</i>	<i>30.134</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		25.102	321
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.		1.195.643	180.426
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		<i>72.408</i>	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		<i>1.123.235</i>	<i>180.426</i>
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		(68.750)	(73.742)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		17.275.834	3.056.288
Alınan Faiz	12	2.824.373	1.477.838
Vergi Ödemeleri / İadeleri		16.099	(197.313)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(10.938.771)	(2.739.124)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		(10.938.771)	(2.002.540)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)		--	(812.584)
- <i>Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	8	--	<i>(812.584)</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	1.776.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(1.700.000)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		--	--
D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		9.177.535	1.597.689
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	2.220.044	266.097
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (D+E)	3	11.397.579	1.863.786

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket payları 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul AŞ'de işlem görmektedir. 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 10'da açıklanmıştır.

Şirket'in 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

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 gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kar/zarar tablosu ve kapsam gelir tablosu/öz kaynak ile ilişkilendirilmiştir.

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

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

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

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar yayımlanmak üzere 9 Kasım 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Böyle bir niyet olmamakla beraber, Şirket Yönetimi'nin ve bazı düzenleyici organların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirmeye yetkileri vardır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.3 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.5 Netleştirme / Mahsup

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

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

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

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 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)

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 – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması

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

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki önemli bir etkisi olmamıştır.

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, 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, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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

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

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

TMS 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 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.

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

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.

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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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)

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 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	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
	11.397.579	2.220.044

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar 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
	52.910.077	35.648.964

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

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
	39.254.313	52.910.077	13.655.764

31 Aralık 2022	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
	28.315.542	35.648.964	7.333.422

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

NOT 5 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları	--	9.536.620
Verilen depozito ve teminatlar	2.353	1.140
Diğer kısa vadeli alacaklar	56.457	54.543
	58.810	9.592.303

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	283.758	165.193
	283.758	165.193

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer uzun vadeli borçları aşağıdaki gibidir:

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 6 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC.	36.420.828	36.420.828
	36.420.828	36.420.828

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

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

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

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

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2023	Giren	Çıkan	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Eylül 2023
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 3 adet daire	6.000.000	--	--	--	6.000.000
Çarşamba okul binası	54.805.000	--	--	--	54.805.000
Metro City 17. kat	42.222.222	--	--	--	42.222.222
Metro City 5. kat	19.000.000	--	--	--	19.000.000
Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller-İstanbul	53.100.000	--	--	--	53.100.000
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	8.650.000	--	--	--	8.650.000
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	1.900.000	--	--	--	1.900.000
	417.169.722	--	--	--	417.169.722

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)**NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER(Devamı)**

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	90.550.000	--	--	66.192.500	156.742.500
Çarşamba otogar	23.500.000	--	--	21.250.000	44.750.000
Havza otogar	15.000.000	--	--	15.000.000	30.000.000
Antalya Daireler (**)	4.000.000	--	(1.000.000)	3.000.000	6.000.000
Çarşamba okul binası	19.000.000	--	--	35.805.000	54.805.000
Metrocity 17'nci kat A Blok	18.142.361	--	--	24.079.861	42.222.222
Metrocity 05'inci kat C Blok	7.500.000	--	--	11.500.000	19.000.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	29.000.000	--	--	24.100.000	53.100.000
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	3.375.000	--	--	5.275.000	8.650.000
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler (*)	--	1.700.000	--	200.000	1.900.000
	210.067.361	1.700.000	(1.000.000)	206.402.361	417.169.722

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

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

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

Samsun Otogar

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

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

Samsun Otogarı kaleminde yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri 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 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 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 2021: 54.805.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Antalya Daireler

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

Antalya dairelerin rayiç değeri 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.

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 2021: 64.000.000 TL)

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat

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

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat ray iç değeri 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: 51.100.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” ve “maliyet yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların otel olarak kullanılacağı bilgisi alınmıştır.

Ankara Yeni Mahalle Kargir Apartman

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

Ankara Yeni Mahalle 6024 nolu ada 17. Parselde yer alan rayiç değeri 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler

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

Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taştı) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm niteliğindeki gayrimenkullerin ray iç değeri 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 1.900.000 TL tutarındaki piyasa değeri (31 Aralık 2022: 1.900.000 TL) , ilgili gayrimenkul için hazırlanan 29 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda "Pazar yaklaşımı kullanılarak tespit edilmiştir.

NOT 8 – 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 9 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ceza karşılıkları*	15.098.742	15.098.742
Kullanılmamış izin karşılıkları	61.927	50.920
	15.160.669	15.149.662

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

Koşullu Yükümlülükler

Şirket'in 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

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

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

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL'dir.

Şirket'in 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%
	111.600.000	100%	111.600.000	100%

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	3.084.775	3.084.775
	3.084.775	3.084.775

NOT 11 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak-30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihlerinde 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	12.259.346	8.284.800	5.674.351	2.882.377
	12.259.346	8.284.800	5.674.351	2.882.377

Şirket'in 1 Ocak-30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 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	(313.889)	(181.938)	(5.576)	--
	(313.889)	(181.938)	(5.576)	--

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 12 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER

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

	1 Ocak– 30 Eylül 2023	1 Ocak– 30 Eylül 2022	1 Temmuz– 30 Eylül 2023	1 Temmuz– 30 Eylül 2022
Menkul kıymet reeskont gelirleri	14.222.164	3.886.264	11.817.534	--
Faiz gelirleri	2.824.373	1.498.578	1.424.718	451.065
Şüpheli alacak iptali	474.681	260.311	--	260.311
Kur farkı gelirleri	909.560	--	87.650	--
Diğer gelirler	55.021	473.531	13.200	7.858
	18.485.799	6.118.684	13.343.102	719.234

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

	1 Ocak– 30 Eylül 2023	1 Ocak– 30 Eylül 2022	1 Temmuz– 30 Eylül 2023	1 Temmuz– 30 Eylül 2022
Menkul kıymet reeskont giderleri	(7.899.822)	(5.692.566)	--	4.471.712
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	--	(54.000)	--	64.208
Kur farkı giderleri	--	(44.060)	--	(44.060)
Diğer giderler	(82.882)	(58.954)	(26.177)	74.236
	(7.982.704)	(5.849.580)	(26.177)	4.566.096

NOT 13 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

NOT 14 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 30 Eylül 2023	1 Ocak– 30 Eylül 2022
Net dönem karı /(zararı)	17.563.597	6.172.490
Toplam hisse adedi	11.160.000.000	11.160.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,1574	0,0553

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)**NOT 15 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

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

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

15.2. İlişkili taraflardan ticari alacaklar / borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar		
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	9.617	--
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	87.120	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	--	704.831
Alacaklar reeskontu	--	(15.823)
	96.737	689.008

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar		
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	29.643
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--
Borçlar reeskontu	--	(665)
	--	28.978

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Diğer borçlar- uzun vadeli		
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	72.000	--
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	408	--
	72.408	--

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenmiş giderler- kısa vadeli		
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	--	279
		279

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli		
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	40.000	40.000
	40.000	40.000

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 15 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

15.3 İlişkili taraflara satışlar

	1 Ocak – 30 Eylül 2023		1 Ocak – 30 Eylül 2022	
	Kira	Adat	Kira	Adat
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	467.780	--	285.008	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	4.600.000	--	4.500.000	313.579
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	787.000	4.632	697.000	283.247
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	19.623
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	169.180	--	122.429	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	208.883	--	134.474	--
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	--	--	--	127
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	62.721	--	26.498	--
	7.153.100	4.632	6.491.696	616.636

15.4 ilişkili taraflardan alımlar

	1 Ocak – 30 Eylül 2023			1 Ocak – 30 Eylül 2022		
	Danışmanlık	Hizmet	Diğer	Danışmanlık	Hizmet	Diğer
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	--	--	--	--	--	1.700.000
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	123.122	30.364	192.884	80.787	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	226.137	--	134.690	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hiz. Tic.A.Ş.	--	38.160	--	--	31.004	--
Av. Ahmet PULATOĞLU	153.475	--	--	--	50.598	--
	276.597	68.524	419.021	80.787	216.292	1.700.000

15.5 Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

1 Ocak – 30 Eylül 2023 tarihleri arası üst yönetime sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 322.773 TL'dir (1 Ocak – 30 Eylül 2022: 204.819TL). İlgili tutarın tamamı ücretten oluşmaktadır. Şirket yönetim kurulu üyelerini üst yönetim olarak belirlemiştir.

NOT 16 – KUR RİSKİ

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bankada bulunan 100.000 Euro tutarı dışında döviz varlığı bulunmamaktadır.

NOT 17- BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Yoktur.

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

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
		Düzenleme		
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
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	529.782.791	510.786.090
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
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	529.782.791	510.786.090

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	30 Eylül 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)	36.420.828	36.420.828
C2	İşletmecisi 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.-İlişkili Taraf		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
	- Yatırım Fonu		11.268.560	2.054.443

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022	Azami/
		Düzenleme			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)	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	İşletmecisi Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0,00%	0,00%	≤%500
8	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D)	Md.24/(b)	0,00%	0,00%	≤%10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)			
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.-İlişkili Taraf		6,98%	6,04%	≤%10
	- İlişki Olmayan Taraflardan Hisse Senetleri		0,37%	--	≤%10
	- TRSSKBKA2716 ısın kodlu sermaye benzeri tahvil		0,51%	0,54%	≤%10
	- Yatırım Fonu		2,13%	0,40%	≤%10