

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE NOTLAR

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu	1-2
Özet Konsolide Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Konsolide Özkaynaklar Değişim Tablosu	4
Özet Konsolide Nakit Akış Tablosu.....	5
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	6 – 25

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		219.575.852	167.713.813
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	39.143.688	8.409.963
Finansal Yatırımlar	5	66.382.191	76.532.670
Ticari Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	15-6	42.417.299	26.002.175
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	7.870.476	1.505.367
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	15	54.588.660	50.197.205
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		7.214.970	32.693
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.894.994	2.028.896
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13	63.574	3.004.844
Duran Varlıklar		1.310.829.660	1.352.200.884
Diğer Alacaklar		10.560	2.587
Stoklar		18.593.107	18.058.967
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.240.070.927	1.282.364.525
Maddi Duran Varlıklar	8	48.328.954	47.948.074
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	147.095	147.095
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		3.679.017	3.679.636
TOPLAM VARLIKLAR		1.530.405.512	1.519.914.697

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		18.514.199	24.017.537
Ticari Borçlar			
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	15-6	45.380	55.460
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	866.969	589.641
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		401.198	285.777
Diğer Borçlar			
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	15	--	1.794.647
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.922.940	658.690
Kısa Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	9	178.970	120.119
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	9	15.098.742	20.513.203
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.959.364	1.270.302
Diğer Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		906.604	353.060
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.052.760	917.242
ÖZKAYNAKLAR		1.509.931.949	1.494.626.858
Ödenmiş Sermaye	10	111.600.000	111.600.000
Sermaye Düzeltme Farkları	10	1.098.337.458	1.098.337.458
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			
-Kıdem Tazminatı Karşılığı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Fonu		(859.569)	(659.660)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			
- Çevrim Farkları	10	172.274.252	226.953.910
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	20.427.922	20.427.922
Geçmiş Yıl Karları /Zararları		37.967.228	16.673.963
Net Dönem Karı		70.184.658	21.293.265
TOPLAM KAYNAKLAR		1.530.405.512	1.519.914.697

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT****ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	219.264.182	33.600.471	12.813.048	12.152.195
Satışların Maliyeti (-)	11	(153.694.212)	(573.113)	(1.050.695)	145.141
Brüt Kar		65.569.970	33.027.358	11.762.353	12.297.336
Genel Yönetim Giderleri (-)		(24.998.963)	(10.141.409)	(7.271.067)	(6.886.042)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	72.297.534	36.911.847	21.390.873	24.411.268
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(18.089.290)	(14.614.099)	(848.762)	1.133.015
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		94.779.251	45.183.697	25.033.397	30.955.577
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(109.467)	--	(17.331)	--
Finansman Gelir / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı		94.669.784	45.183.697	25.016.066	30.955.577
Finansman Giderleri (-)		--	--	--	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları		(24.485.126)	(24.239.323)	(8.823.690)	(12.195.868)
Dönem Karı / (Zararı)		70.184.658	20.944.374	16.192.376	18.759.709
100 Pay Başına Kazanç/Kayıp	14	0,62889	0,18767	0,00145	0,00168
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(199.909)	11.906	(129.600)	(1.062)
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar					
Çevrim Farkları		(54.679.658)	133.773.387	(5.822.528)	42.616.362
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		(54.879.567)	133.785.293	(5.952.128)	42.615.300
Toplam Kapsamlı Gelir		15.305.091	154.729.667	10.240.248	61.375.009

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

			Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar				
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç veya Kayıpları	Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları /(Zararları)	Net Dönem Karı /(Zararı)	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2023 Bakiyesi	111.600.000	1.098.337.458	(659.659)	226.953.910	20.427.922	16.674.133	21.293.211	1.494.626.975
Transfer	--	--	--	--	--	21.293.211	(21.293.211)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	11.906	133.773.387	--	--	20.944.374	154.729.667
30 Eylül 2023 Bakiyesi	111.600.000	1.098.337.458	(647.753)	360.727.297	20.427.922	37.967.344	20.944.374	1.649.356.642
1 Ocak 2024 Bakiyesi	111.600.000	1.098.337.458	(659.660)	226.953.910	20.427.922	16.673.963	21.293.265	1.494.626.858
Transfer	--	--	--	--	--	21.293.265	(21.293.265)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	(199.909)	(54.679.658)	--	--	70.184.658	15.305.091
30 Eylül 2024 Bakiyesi	111.600.000	1.098.337.458	(859.569)	172.274.252	20.427.922	37.967.228	70.184.658	1.509.931.949

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 30 Eylül 2023
Notlar			
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		40.441.567	35.510.854
Dönem Karı		70.184.658	20.944.374
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		8.521.059	36.214.756
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8	1.478.867	248.258
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	5	(22.374.329)	8.735.528
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		268.271	(237.555)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		10.005.852	8.051.132
Parasal Pozisyon Kazanç/Kayıpları		19.142.398	19.417.393
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(38.264.150)	(21.672.325)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(30.040.850)	(17.341.982)
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	15	(23.278.399)	(14.402.887)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış		(6.762.451)	(2.939.095)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(534.140)	(227.609)
Faaliyetl. İlgili Diğer Alacakl. Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.		(8.649.064)	(7.398.154)
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	15	(4.391.455)	(18.951.279)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış		(4.257.609)	11.553.125
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		134.521	(432.408)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		437.523	2.162.020
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	15	4.559	(85.719)
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler		432.964	2.247.739
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		190.852	37.499
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.		197.008	1.631.011
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	15	(570.035)	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış		767.043	1.631.011
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		--	(102.702)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		40.441.567	35.486.805
Vergi İadeleri/Ödemeleri		--	24.049
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		458.408	(43.281.275)
Başka Fonların Paylarının Ediniminden/Satışından Nakit Girişleri/Çıkışları (-)		12.324.007	(35.230.143)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)		(1.859.747)	--
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(1.859.747)	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	--
Alınan Faiz		(10.005.852)	(8.051.132)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAZANÇ/KAYIP		2.219.810	(1.642.964)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		18.347.665	33.526.305
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		(12.386.060)	21.469.845
D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		30.733.725	12.056.460
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	8.409.963	4.969.813
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (D+E)	4	39.143.688	17.026.273

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 8 kişidir (31 Aralık 2023: 6 kişi).

Bağlı Ortaklığı

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.

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

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.

Şirket'in 30 Eylül 2024 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 2023 tarihli hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, 11 Kasım 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") 23 Kasım 2023 tarihinde Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklamada bulunmuş olup söz konusu duyuruya göre, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerekmektedir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2023 ve 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29'un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi ("TÜFE") baz alındığında söz konusu kümülatif oran 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %343 olmuştur (31 Aralık 2023: %268).

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

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ekte sunulan finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2024	2.526,16	1
31 Aralık 2023	1.859,38	1,35860
30 Eylül 2023	1.691,04	1,49385
31 Aralık 2022	1.128,45	2,23861

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

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

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

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

2.3 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

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

2.4 İşletmenin Sürekliliği

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

2.5 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.

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

- Konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin uyguladıkları muhasebe politikaları Ana Ortaklık muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiştir.
- Ana Ortaklık konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın özkaynaklarında sahip olduğu payların elde etme maliyeti, bu payların bağlı ortaklığın Ana Ortaklık muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiş finansal durum tablosunun özkaynaklarında temsil ettiği değerden mahsup edilmiştir.
- Ana Ortaklık 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.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Konsolidasyon Esasları (devamı)

- Ana Ortaklık 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.

2.6 Netleştirme / Mahsup

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

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

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

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

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

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

Bulunmamaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

- TMS 1'e İlişkin Değişiklikler- Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler
- TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri
- TMS 7 ve TFRS 7'ye İlişkin Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları
- TMS 12 Gelir Vergileri'ne İlişkin Değişiklikler – Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kuralları

b) 30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş Ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

- TMS 21 Değişiklikleri - Konvertibl olmama
- TSRS 1 Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler
- TSRS 2 İklimle ilgili açıklamalar

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra değerlendirecektir.

- UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar
- UFRS 19 Kamuya Karşı Sorumluluğu Olmayan İştirakler

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup iki farklı coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımı alanında faaliyette bulunmaktadır. 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde Grup'un bölümlere göre raporlaması aşağıdaki gibidir:

1 Ocak – 30 Eylül 2024

	Türkiye	Gürcistan	Toplam
Satış gelirleri	208.202.283	11.061.899	219.264.182
Satışların Maliyeti (-)	(153.387.417)	(306.795)	(153.694.212)
Brüt Faaliyet Karı	54.814.866	10.755.104	65.569.970
Genel Yönetim Giderleri (-)	(22.811.271)	(2.187.692)	(24.998.963)
Diğer Faaliyet Gelirleri	69.667.902	2.629.632	72.297.534
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(18.089.290)	--	(18.089.290)
Faaliyet Karı/Zararı	83.582.207	11.197.044	94.779.251
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(109.467)	--	(109.467)
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	83.472.740	11.197.044	94.669.784
Finansman Giderleri (-)	--	--	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları	(24.485.126)	--	(24.485.126)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	58.987.614	11.197.044	70.184.658

1 Ocak – 30 Eylül 2023

	Türkiye	Gürcistan	Toplam
Satış gelirleri	22.383.643	11.216.828	33.600.471
Satışların Maliyeti (-)	(573.113)	--	(573.113)
Brüt Faaliyet Karı	21.810.530	11.216.828	33.027.358
Genel Yönetim Giderleri (-)	(9.960.799)	(180.610)	(10.141.409)
Diğer Faaliyet Gelirleri	33.752.170	3.159.677	36.911.847
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(14.575.165)	(38.934)	(14.614.099)
Faaliyet Karı/Zararı	31.026.736	14.156.961	45.183.697
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	--	--
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	31.026.736	14.156.961	45.183.697
Finansman Giderleri (-)	--	--	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları	(24.239.323)	--	(24.239.323)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	6.787.413	14.156.961	20.944.374

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Bankalar		
- Vadesiz Mevduat	19.149.979	4.484.115
Borsa para piyasası	19.979.250	3.896.588
Diğer hazır değerler	14.459	29.260
	39.143.688	8.409.963

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Borçlanma araçları	1.886.564	6.493.847
Hisse senetleri		
-İlişkili taraflara ait hisse senetleri	35.255.214	44.615.277
-İlişkili olmayan taraflara ait hisse senetleri	2.406.750	--
Yatırım fonları		
-İlişkili olmayan taraflar ait yatırım fonları	26.833.663	25.423.546
	66.382.191	76.532.670

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

30 Eylül 2024	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	3.000.000	1.886.564	(1.113.436)
Hisse senetleri	24.608.863	37.661.964	13.053.101
Yatırım fonları	16.398.999	26.833.663	10.434.664
	44.007.862	66.382.191	22.374.329

31 Aralık 2023	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	5.836.374	6.493.847	657.473
Hisse senetleri	33.067.666	44.615.277	11.547.611
Yatırım fonları	22.279.736	25.423.546	3.143.810
	61.183.776	76.532.670	15.348.894

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 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 15)	42.417.299	26.002.175
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8.453.264	2.297.145
Şüpheli alacak karşılığı	(582.788)	(791.778)
	50.287.775	27.507.542

Şüpheli alacak karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı bakiye	791.778	2.488.080
Yıl içinde ayrılan/iptal edilen karşılıklar, net	--	(718.227)
Parasal kazanç/kayıp	(208.990)	(978.075)
	582.788	791.778

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 15)	45.380	55.460
İlişkili olmayan taraflara diğer ticari borçlar	866.969	589.641
	912.349	645.101

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Giriş	Gerçeğe uygun değer farkı	Çevrim farkı	30 Eylül 2024
Samsun Otogar	412.594.274	--	--	--	412.594.274
Çarşamba otogar	109.761.571	--	--	--	109.761.571
Havza otogar	71.027.787	--	--	--	71.027.787
Antalya Daireler	16.167.381	--	--	--	16.167.381
Çarşamba okul binası	123.972.563	--	--	--	123.972.563
Metrocity 17'nci kat A Blok	87.846.449	--	--	--	87.846.449
Metrocity 05'inci kat C Blok	39.127.779	--	--	--	39.127.779
Arnavutköy 261 ve 944 parseller	129.549.629	--	--	--	129.549.629
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	23.891.041	--	--	--	23.891.041
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	4.755.112	--	--	--	4.755.112
Gürcistan Joy Hotel	263.670.939	--	--	(42.293.598)	221.377.341
	1.282.364.525	--	--	(42.293.598)	1.240.070.927

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	1 Ocak 2023	Giriş	Gerçeğe uygun değer farkı	Çevrim farkı	31 Aralık 2023
Samsun Otogar	350.885.405	--	61.708.869	--	412.594.274
Çarşamba otogar	100.177.819	--	9.583.752	--	109.761.571
Havza otogar	67.158.315	--	3.869.472	--	71.027.787
Antalya Daireler	13.431.663	--	2.735.718	--	16.167.381
Çarşamba okul binası	122.687.048	--	1.285.515	--	123.972.563
Metrocity 17'nci kat A Blok	94.519.110	--	(6.672.661)	--	87.846.449
Metrocity 05'inci kat C Blok	42.533.599	--	(3.405.820)	--	39.127.779
Arnavutköy 261 ve 944 parseller	118.870.217	--	10.679.412	--	129.549.629
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	19.363.980	--	4.527.061	--	23.891.041
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	4.253.832	--	501.280	--	4.755.112
Gürcistan Joy Hotel	351.179.935	--	(72.749.882)	(14.759.114)	263.670.939
	1.285.060.923	--	12.062.716	(14.759.114)	1.282.364.525

Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

Samsun Otogar

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

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

Samsun Otogarı kaleminde yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 303.690.000 TL (30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 412.594.274TL) tutarındaki piyasa değeri, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarında maliyet , gelir ve Pazar yöntemi, 19-21-24 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkuller ve 22 Parselde yer alan şehirler arası otobüs terminali vasıflı gayrimenkul için hazırlanan gayrimenkul değerleme raporunda "maliyet yöntemi" ve "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Çarşamba Otogar

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

Samsun Çarşamba Otogarı rayiç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 80.790.000 TL (30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 109.761.571 TL) tutarındaki piyasa değeri, "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Samsun Havza Otogar

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

Samsun Havza Otogarı rayiç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 52.280.000 TL (30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 71.027.787 TL) tutarındaki piyasa değeri “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Çarşamba Okul Binası

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

Samsun Çarşamba Okul Binası rayiç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 91.250.000 TL (30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 123.972.563 TL) tutarındaki piyasa değeri “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Antalya Daireler

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

Antalya dairelerin rayiç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 11.900.000 TL (30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 16.167.381 TL) tutarındaki piyasa değeri “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat

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

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

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat

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

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat ray iç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 28.800.000 TL (30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 39.127.779 TL) tutarındaki piyasa değeri “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller

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

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller ray iç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 95.355.000 TL (30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 129.549.629 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" ve "maliyet yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların otel olarak kullanılacağı bilgisi alınmıştır.

Ankara Yeni Mahalle Kargir Apartman

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

Ankara Yeni Mahalle 6024 nolu ada 17. Parselde yer alan rayiç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 17.585.000 TL (30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 23.891.041 TL) tutarındaki piyasa değeri "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 (Taştı) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm numaralı dubleks bilet satış bürolarından oluşmaktadır.

Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taştı) konumlu zemin kat 11 nolu, zemin kat 12 nolu, zemin kat 15 nolu ve zemin kat 16 nolu bağımsız bölüm niteliğindeki gayrimenkullerin ray iç değeri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 3.500.000 TL (30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 4.755.112 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

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 USD (\$) üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir. Gürcistan Joy Hotel adı ile adlandırılan gayrimenkullerin rayiç değerleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından hazırlanan 11 Mart 2024 tarihli değerlendirme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 194.074.985 TL (30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücünden düzeltilmiş tutarı: 263.670.939 TL) tutarındaki piyasa değeri Pazar Yaklaşımına göre tespit edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Maliyet				
Binalar	62.396.160	--	--	62.396.160
Makine ve teçhizat	3.840.278	9.076	--	3.849.354
Taşıtlar	6.655.366	1.850.671	--	8.506.037
Demirbaşlar	1.316.958	--	--	1.316.958
Özel maliyetler	439.808	--	--	439.808
	74.648.570	1.859.747	--	76.508.317
Birikmiş amortisman				
Binalar	16.430.988	935.942	--	17.366.930
Makine ve teçhizat	1.886.562	296.612	--	2.183.174
Taşıtlar	6.655.366	243.617	--	6.898.983
Demirbaşlar	1.287.778	2.696	--	1.290.474
Özel maliyetler	439.802	--	--	439.802
	26.700.496	1.478.867	--	28.179.363
Net kayıtlı değer	47.948.074			48.328.954

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet				
Binalar	62.396.160	--	--	62.396.160
Makine ve teçhizat	3.744.268	96.010	--	3.840.278
Taşıtlar	6.655.366	--	--	6.655.366
Demirbaşlar	1.316.958	--	--	1.316.958
Özel maliyetler	439.808	--	--	439.808
	74.552.560	96.010	--	74.648.570
Birikmiş amortisman				
Binalar	15.183.066	1.247.922	--	16.430.988
Makine ve teçhizat	1.466.665	419.897	--	1.886.562
Taşıtlar	6.655.366	--	--	6.655.366
Demirbaşlar	1.243.580	44.198	--	1.287.778
Özel maliyetler	439.802	--	--	439.802
	24.988.479	1.712.017	--	26.700.496
Net kayıtlı değer	49.564.081			47.948.074

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER

9.1 Karşılıklar

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmamış izin karşılıkları	178.970	120.119
Ceza karşılıkları*	15.098.742	20.513.203
	15.277.712	20.633.322

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

Ceza karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı	20.513.202	33.800.219
İptal edilen karşılık	--	--
Parasal kayıp/kazanç	(5.414.460)	(13.287.016)
Dönem sonu	15.098.742	20.513.203

Kullanılmamış izin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı	120.120	113.990
İptal edilen karşılık	90.556	50.939
Parasal kayıp/kazanç	(31.706)	(44.810)
Dönem sonu	178.970	120.119

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

Bulunmamaktadır.

NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	Pay (%)	31 Aralık 2023	Pay (%)
Fatma Öztürk Gümüşsu	9.300	0,01%	9.300	0,01%
Halka açık kısım ve diğer	111.590.700	99,99%	111.590.700	99,99%
	111.600.000	100,00%	111.600.000	100,00%
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	1.098.337.458		1.098.337.458	
Sermaye toplamı	1.209.937.458		1.209.937.458	

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

Çevrim farkları

Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'nin finansal tablolarının Gürcistan Lari'sinden TL'ye çevrilmesi sırasında çıkan kur farklarından oluşmaktadır.

NOT 11 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 1 Ocak - 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 30 Eylül 2024	1 Ocak– 30 Eylül 2023	1 Temmuz– 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Kira gelirleri	37.117.896	33.600.471	11.381.227	12.152.195
Gayrimenkul satışları	182.146.286	--	1.431.821	--
	219.264.182	33.600.471	12.813.048	12.152.195

Grup'un 1 Ocak – 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 30 Eylül 2024	1 Ocak– 30 Eylül 2023	1 Temmuz– 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Gayrimenkul satış maliyeti	150.209.135	--	1.205.693	--
Emlak vergisi	3.485.077	573.113	(154.998)	(145.141)
	153.694.212	573.113	1.050.695	(145.141)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Grup'un 1 Ocak - 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 30 Eylül 2024	1 Ocak– 30 Eylül 2023	1 Temmuz– 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Diğer gelirler				
Menkul kıymet reeskont gelirleri	31.334.959	26.129.291	(665.577)	21.193.906
Gayrimenkul alımına ilişkin ilave iskonto geliri*	28.898.948	--	18.172.704	--
Şüpheli alacak iptali	--	866.693	--	(71.734)
Faiz gelirleri	10.005.852	8.051.132	3.851.727	3.131.929
Kur farkı geliri	2.057.775	1.764.271	149.868	139.385
Diğer gelirler	--	100.460	(117.849)	17.782
	72.297.534	36.911.847	21.390.873	24.411.268

* Şirket'in 2018 yılında Metro Atlas Georgia JSC'den satın aldığı 54 adet taşınmazın değerleme raporunda takdir edilen değer ile satın alma bedeli arasındaki fark, Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'nın kararı doğrultusunda, Şirket lehine giderilerek 869.887 Amerikan Doları (713.520 ABD Doları anapara + 156.367 ABD doları faiz olmak üzere) tutarında düzeltme yapılmıştır. İlgili tutarın tamamı cari dönemde gelir yazılmıştır.

	1 Ocak– 30 Eylül 2024	1 Ocak– 30 Eylül 2023	1 Temmuz– 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Diğer giderler				
Menkul kıymet reeskont giderleri	17.836.844	14.424.638	840.527	(1.193.017)
Diğer giderler	252.446	189.461	8.235	60.002
	18.089.290	14.614.099	848.762	(1.133.015)

NOT 13 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar Vergisinden müstesnadır. Buna bağlı olarak, Şirket'in kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergisi doğmamıştır. Şirket'in peşin ödenmiş vergileri stopaj yoluyla kesilen vergilerden ve emlak vergilerinden oluşmaktadır.

NOT 14 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 30 Eylül 2024	1 Ocak– 30 Eylül 2023	1 Temmuz– 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Net dönem karı /(zararı)	70.184.658	20.944.374	16.192.376	18.759.709
Toplam hisse adedi	11.160.000.000	11.160.000.000	11.160.000.000	11.160.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,6289	0,1877	0,0015	0,0017

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 – 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.

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	35.255.214	44.615.277
	35.255.214	44.615.277

15.2 İlişkili taraflardan ticari alacaklar / borçlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar		
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	--	151.362
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler A.Ş.	--	17.730
Metro Turizm Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	57.499	11.043
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	6.597.766	1.009.076
Metro Atlas Georgia JSC	74.445	183.573
Metro Euphoria Hotel	2.998.711	3.570.220
Metro Avrasya Investment Georgia JSC *	32.532.956	21.059.171
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	155.922	--
	42.417.299	26.002.175
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Diğer alacaklar		
Metro Avrasya Investment Georgia JSC *	40.933.259	50.197.205
Metro Atlas Georgia JSC**	13.655.401	--
	54.588.660	50.197.205

* Gürcistan'da vergi otoritesi tarafından yürütülen vergi incelemesi ve ilgili şirket tarafından açılan vergi iptal davaları kapsamında banka hesapları blokelidir. Dolayısıyla alacak tahsilatı rapor tarihi itibarıyla yapılamamıştır. Grup yönetimi bu yıl içerisinde davaların sonuçlanacağını ve tahsilatların gerçekleşebileceğini öngörmektedir. Metro Avrasya Investment Georgia JSC Türkiye'de yerleşik ana ortağı Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. vergi itiraz davaları sonuçlanana kadar ki süreçte gerekir ise ilgili yükümlülüğünü yerine getirmeyi beyan etmiştir.

**Not 12

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli		
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	147.095	147.095
	147.095	147.095

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar		
Metro Turizm Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	38.140	--
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	7.240	--
Asya Software JSC	--	55.460
	45.380	55.460

Grup'un ayrıca 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Metro Atlas Georgia JSC'e 1.224.612 TL borcu bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 1.794.647 TL).

15.3 Alışlar/Satışlar

Satışlar	1 Ocak – 30 Eylül 2024			1 Ocak – 30 Eylül 2023		
	Kira	Adat	Diğer	Kira	Adat	Diğer
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	431.710	--	--	854.093	--	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	188.722	929	--	129.719	--	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	476.370	--	--	427.046	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	908.026	--	--	1.008.961	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	419.705	--	--	381.388	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	328.869	--	--	308.896	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	1.725.833	4.001	--	1.436.939	8.457	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	12.048.480	1.584.760	--	8.398.879	--	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	97.805	--	--	114.519	--	--
Metro Atlas Georgia Jsc*	--	--	29.033.281	--	--	162.852
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	10.927.523	--	--	11.216.873	--	--
Metro Avrasya Investment Gergia JSC	--	2.530.972	--	--	2.904.884	--
	27.553.043	4.120.662	29.033.281	24.277.313	2.913.341	162.852

*Not 12

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Alışlar	1 Ocak – 30 Eylül 2024				1 Ocak – 30 Eylül 2023		
	Danışmanlık	Hizmet	Komisyon	Diğer	Danışmanlık	Hizmet	Diğer
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	295.306	--	96.908	68.107	224.801	55.440	352.176
AV. Ahmet PULATOĞLU	365.917	--	--	--	280.221	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	--	357.947	--	--	412.891
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	62.371	--	--	--	69.674	--
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	--	138.956	--	--	--	--	168.591
Georgian Real Estate And Management Ltd.	--	8.366	--	--	--	--	50.152
Asya Software JSC	--	953	--	--	--	--	--
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	--	--	--	98.640	--	--	--
	661.223	210.646	96.908	524.694	505.022	125.114	983.810

15.4 Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

1 Ocak – 30 Eylül 2024 tarihleri arası üst yönetime sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 1.140.184 TL'dir (1 Ocak – 30 Eylül 2023: 589.333 TL).Şirket yönetim kurulu üyelerini üst yönetim olarak belirlemiştir.

NOT 16 – KUR RİSKİ

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla bankada bulunan 442.072 Amerikan Doları ve 100.000 Euro tutarı dışında Şirket'in ilişkili taraflardan 427.815 Amerikan Doları alacağı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 100.000 Euro).

NOT 17 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 18 – DİĞER HUSUSLAR

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel olmayan finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	105.525.879	84.942.633
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	1.321.060.194	1.362.819.652
C	C İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	54.588.660	50.197.205
	Diğer varlıklar		49.230.779	21.955.207
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	1.530.405.512	1.519.914.697
E	Finansal borçlar	Md.31	--	--
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Md.31	1.509.931.949	1.494.626.858
	Diğer kaynaklar		20.473.563	25.287.839
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	1.530.405.512	1.519.914.697

Bireysel olmayan finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili 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)	--	--
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)	105.525.879	84.942.633

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Bireysel olmayan finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	Azami/
	Düzenleme			Asgari Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0%	0%	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	86%	90%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	7%	6%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	0%	0%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0%	0%	≤%20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0%	0%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0%	0%	≤%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%	0%	≤%10
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)	7%	6%	≤%10