

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

## Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

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

#### Giriş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2023 tarihli ilişikteki özet bireysel finansal durum tablosunun, aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet bireysel özkaynak değişim tablosunun ve bireysel nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem bireysel finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardı "TMS 34")'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem bireysel finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

#### Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

#### Diğer Hususlar

- 1) Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tabloları başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve 13 Mart 2023 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.
- 2) Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan özet bireysel finansal tabloları başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından incelenmiş ve 18 Ağustos 2022 tarihli sınırlı denetim raporunda olumlu sonuç beyan edilmiştir.

#### Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem bireysel finansal bilgilerin, Şirket'in tüm önemli yönleriyle, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.  
(Associate member of PRAXITY AISBL)

Mehmet Ruyan Soydan, YMM  
Sorumlu Denetçi  
İstanbul, 11 Ağustos 2023

**İçindekiler****Sayfa No**

---

<b>Finansal Durum Tablosu.....</b>	<b>1-2</b>
<b>Kar veya Zarar Tablosu .....</b>	<b>3</b>
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu.....</b>	<b>4</b>
<b>Nakit Akış Tablosu.....</b>	<b>5</b>
<b>Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar .....</b>	<b>6 – 22</b>

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>53.110.751</b>	<b>51.925.299</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	18.019.480	2.220.044
Finansal Yatırımlar	4	30.155.772	35.648.964
Ticari Alacaklar		1.066.295	807.967
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	15	696.452	689.008
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		369.843	118.959
Diğer Alacaklar		150.559	9.592.303
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5	150.559	9.592.303
Stoklar		3.480.562	3.391.579
Peşin Ödenmiş Giderler		238.083	248.343
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	279	279
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		237.804	248.064
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		--	16.099
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>458.748.775</b>	<b>458.860.791</b>
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	4.117.606	4.228.409
-Binalar		3.363.942	3.408.995
-Taşıtlar		--	--
-Demirbaşlar		753.664	819.414
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		--	--
Peşin Ödenmiş Giderler		1.040.619	1.040.619
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	40.000	40.000
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.000.619	1.000.619
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>511.859.526</b>	<b>510.786.090</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>15.671.628</b>	<b>15.572.251</b>
Ticari Borçlar		289.172	162.782
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	15	40.930	28.978
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		248.242	133.804
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		42.797	25.864
Diğer Borçlar		158.441	165.193
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5	158.441	165.193
Ertelemiş Gelirler		--	68.750
Kısa Vadeli Karşılıklar		15.181.218	15.149.662
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	9	82.476	50.920
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	9	15.098.742	15.098.742
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.195.451</b>	<b>444.297</b>
Diğer Borçlar		706.489	176.500
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		706.489	176.500
Uzun Vadeli Karşılıklar		488.962	267.797
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		488.962	267.797
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>494.992.447</b>	<b>494.769.542</b>
Ödenmiş Sermaye	10	111.600.000	111.600.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(247.757)	152.402
-Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	268.883
-Kıdem Tazminatı Karşılığı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Fonu		(516.640)	(116.481)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	3.084.775	3.084.775
Geçmiş Yıl Karları /Zararları		379.932.365	152.038.545
Net Dönem Karı		623.064	227.893.820
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>511.859.526</b>	<b>510.786.090</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 HAZİRAN 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 Geçmiş 1 Ocak– 30 Haziran 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Haziran 2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan– 30 Haziran 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan– 30 Haziran 2022
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	11	6.584.995	5.402.423	3.171.166	2.747.983
Satışların Maliyeti (-)	11	(308.313)	(181.938)	(308.313)	(181.938)
<b>Brüt Kar</b>		<b>6.276.682</b>	<b>5.220.485</b>	<b>2.862.853</b>	<b>2.566.045</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)		(2.839.788)	(1.984.899)	(1.499.031)	(1.154.328)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	5.142.697	5.399.450	3.270.458	805.589
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(7.956.527)	(10.415.676)	(49.736)	(3.033.026)
<b>Esas Faaliyet Karı / (Zararı)</b>		<b>623.064</b>	<b>(1.780.640)</b>	<b>4.584.544</b>	<b>(815.720)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--	--	--
<b>Finansman Gelir / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı</b>		<b>623.064</b>	<b>(1.780.640)</b>	<b>4.584.544</b>	<b>(815.720)</b>
Finansman Giderleri (-)		--	(9.728)	--	(5.796)
<b>Dönem Karı / (Zararı)</b>		<b>623.064</b>	<b>(1.790.368)</b>	<b>4.584.544</b>	<b>(821.516)</b>
<b>Dönem Kar / Zararının Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları	14	623.064	(1.790.368)	4.584.544	(821.516)
Pay Başına Kazanç/Kayıp		0,0056	(0,0160)	0,0004	(0,0001)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
<b>Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(400.159)	(44.201)	(407.225)	(61.792)
<b>Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)</b>		<b>(400.159)</b>	<b>(44.201)</b>	<b>(407.225)</b>	<b>(61.792)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>222.905</b>	<b>(1.834.569)</b>	<b>4.177.319</b>	<b>(883.308)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		222.905	(1.834.569)	4.177.319	(883.308)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
30 HAZİRAN 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
<b>1 Ocak 2022 Bakiyesi</b>	<b>111.600.000</b>	<b>18.430</b>	<b>268.883</b>	<b>2.879.541</b>	<b>126.010.084</b>	<b>26.233.695</b>	<b>267.010.633</b>
Transfer	--	--	--	205.234	26.028.461	(26.233.695)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	(44.201)	--	--	--	(1.790.368)	<b>(1.834.569)</b>
<b>30 Haziran 2022 Bakiyesi</b>	<b>111.600.000</b>	<b>(25.771)</b>	<b>268.883</b>	<b>3.084.775</b>	<b>152.038.545</b>	<b>(1.790.368)</b>	<b>265.176.064</b>
<b>1 Ocak 2023 Bakiyesi</b>	<b>111.600.000</b>	<b>(116.481)</b>	<b>268.883</b>	<b>3.084.775</b>	<b>152.038.545</b>	<b>227.893.820</b>	<b>494.769.542</b>
Transfer	--	--	--	--	227.893.820	(227.893.820)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	(400.159)	--	--	--	623.064	<b>222.905</b>
<b>30 Haziran 2023 Bakiyesi</b>	<b>111.600.000</b>	<b>(516.640)</b>	<b>268.883</b>	<b>3.084.775</b>	<b>379.932.365</b>	<b>623.064</b>	<b>494.992.447</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Haziran 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Haziran 2022
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>15.801.436</b>	<b>1.608.673</b>
Dönem Karı		623.064	(1.790.368)
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>4.025.740</b>	<b>5.238.536</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8	110.803	160.379
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler		5.020.511	6.396.222
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(474.681)</i>	<i>118.208</i>
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	4	<i>5.495.192</i>	<i>6.278.014</i>
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(147.438)	(174.741)
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(147.438)</i>	<i>70.259</i>
<i>Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>--</i>	<i>(245.000)</i>
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(958.136)	(1.143.324)
<i>Faiz Geliri</i>	12	<i>(943.318)</i>	<i>(1.047.513)</i>
<i>Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri</i>		<i>(18.555)</i>	<i>(208.270)</i>
<i>Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri</i>		<i>3.737</i>	<i>112.459</i>
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>10.193.215</b>	<b>(2.689.695)</b>
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		234.908	703.090
<i>- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		<i>8.379</i>	<i>781.465</i>
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		<i>226.529</i>	<i>(78.375)</i>
Faaliyet. İlgili Diğer Alacakl. Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.		9.442.957	(3.386.017)
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		<i>9.442.957</i>	<i>(3.386.017)</i>
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		10.260	15.771
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		(88.983)	(39.915)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		122.653	(79.460)
<i>- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		<i>11.287</i>	<i>3.837</i>
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		<i>111.366</i>	<i>(83.297)</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		16.933	1.222
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.		523.237	181.948
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		<i>523.237</i>	<i>181.948</i>
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		(68.750)	(86.334)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>14.842.019</b>	<b>758.473</b>
Alınan Faiz	12	943.318	1.047.513
Vergi Ödemeleri / İadeleri		16.099	(197.313)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(2.000)</b>	<b>(1.857.607)</b>
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		(2.000)	--
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)		--	(157.607)
<i>-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	8	<i>--</i>	<i>(157.607)</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(1.700.000)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>15.799.436</b>	<b>(248.934)</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>2.220.044</b>	<b>266.097</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (D+E)</b>	<b>3</b>	<b>18.019.480</b>	<b>17.163</b>

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.



## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 iştiğal 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 Haziran 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 Haziran 2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 6 kişidir (31 Aralık 2022: 6 kişi).

#### NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülükler 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 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı 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 11 Ağustos 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.

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

### 2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 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.

#### 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 üzerinde önemli bir etkisinin olmamıştır.

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

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

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

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

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, 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 değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

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

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

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler 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 üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertilenmiş 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.

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

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

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

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

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler'de belirtilen değişiklikler, raporlama tarihinde, işletmenin borcun kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını değerlendirirken gelecekte uyulması gereken kredi sözleşmesi şartlarını dikkate almasına gerek olup olmadığına açıklık getirmektedir. İşletmeler kredi sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin ödemesini erteleme hakkının; raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlanmasına bağlı olması durumunda, söz konusu yükümlülükler uzun vadeli olarak sınıflandırılabilir. Bu tür durumlarda işletme, finansal tablo kullanıcılarının yükümlülüklerin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde geri ödenme riski taşıdığını anlamalarını sağlayacak bilgileri dipnotlarda açıklar. Bu 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 yayımlamıştır. 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 HAZİRAN 2023 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Bankalar		
Vadeli	4.758.069	--
Vadesiz	2.838.381	2.032.886
Borsa para piyasasından alacaklar	10.403.037	--
Diğer hazır değerler	19.993	187.158
	<b>18.019.480</b>	<b>2.220.044</b>

#### NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Borçlanma araçları	2.693.310	2.740.290
Borsa İstanbul'da işlem gören hisse senetleri	25.283.328	30.854.231
-İlişkili taraflara ait hisse senetleri	25.283.328	30.854.231
Borsa İstanbul'da işlem gören yatırım fonları	2.179.134	2.054.443
-İlişkili olmayan taraflar ait yatırım fonları	2.179.134	2.054.443
	<b>30.155.772</b>	<b>35.648.964</b>

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

30 Haziran 2023	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	3.000.000	2.693.310	(306.690)
BİST'de işlem gören hisse senetleri	23.313.002	25.283.328	1.970.326
BİST'de işlem gören yatırım fonları	2.004.540	2.179.134	174.594
	<b>28.317.542</b>	<b>30.155.772</b>	<b>1.838.230</b>

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
	<b>28.315.542</b>	<b>35.648.964</b>	<b>7.333.422</b>

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

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### NOT 5 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları	--	9.536.620
Verilen depozito ve teminatlar	70.243	1.140
Diğer kısa vadeli alacaklar	80.316	54.543
	<b>150.559</b>	<b>9.592.303</b>

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları ödenecek vergi ve fonlardan oluşmaktadır.

#### NOT 6 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC.	36.420.828	36.420.828
	<b>36.420.828</b>	<b>36.420.828</b>

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 gayrimenkülü bağlı ortaklığı Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ne satmıştır. Şirket bu satıştan kaynaklanan 10.048.220 GEL alacak tutarını 26 Temmuz 2017 tarihinde bağlı ortaklığının sermayesine ilave etmiştir.

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

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

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

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

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

	1 Ocak 2022	Giren	Çıkan	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 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 Daireler (**)	6.000.000	--	--	--	6.000.000
Çarşamba okul binası	54.805.000	--	--	--	54.805.000
Metrocity 17'nci kat A Blok	42.222.222	--	--	--	42.222.222
Metrocity 05'inci kat C Blok	19.000.000	--	--	--	19.000.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	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
	<b>417.169.722</b>	--	--	--	<b>417.169.722</b>

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
	<b>210.067.361</b>	<b>1.700.000</b>	<b>(1.000.000)</b>	<b>206.402.361</b>	<b>417.169.722</b>

(\*) 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.



## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### NOT 9 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ceza karşılıkları*	15.098.742	15.098.742
Kullanılmamış izin karşılıkları	82.476	50.920
	<b>15.181.218</b>	<b>15.149.662</b>

(\*) İdari para ceza karşılıkları Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14 Ekim 2021 tarih 53/1530 Sayılı Kararı çerçevesinde Şirket aleyhine düzenlenen 15.098.742 TL 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 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verilen teminat/rehin/ipotek (TRİ)'i bulunmamaktadır.

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

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

##### Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

#### NOT 11 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2023 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 30 Haziran 2023	1 Ocak– 30 Haziran 2022	1 Nisan– 30 Haziran 2023	1 Nisan– 30 Haziran 2022
Kira gelirleri	6.584.995	5.402.423	3.171.166	2.747.983
		--	--	--
	<b>6.584.995</b>	<b>5.402.423</b>	<b>3.171.166</b>	<b>2.747.983</b>

Şirket'in 1 Ocak-30 Haziran 2023 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 30 Haziran 2023	1 Ocak– 30 Haziran 2022	1 Nisan– 30 Haziran 2023	1 Nisan– 30 Haziran 2022
Emlak vergisi	(308.313)	(181.938)	(308.313)	(181.938)
	<b>(308.313)</b>	<b>(181.938)</b>	<b>(308.313)</b>	<b>(181.938)</b>

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 Haziran 2023 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 30 Haziran 2023	1 Ocak– 30 Haziran 2022	1 Nisan– 30 Haziran 2023	1 Nisan– 30 Haziran 2022
Menkul kıymet reeskont gelirleri	2.404.630	3.886.264	999.935	--
Faiz gelirleri	1.399.655	1.047.513	1.040.892	555.655
Şüpheli alacak iptali	474.681	--	474.681	--
Kur farkı gelirleri	821.910	--	730.900	--
Diğer gelirler	41.821	465.673	24.050	249.934
	<b>5.142.697</b>	<b>5.399.450</b>	<b>3.270.458</b>	<b>805.589</b>

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

	1 Ocak– 30 Haziran 2023	1 Ocak– 30 Haziran 2022	1 Nisan– 30 Haziran 2023	1 Nisan– 30 Haziran 2022
Menkul kıymet reeskont giderleri	(7.899.822)	(10.164.278)	--	(2.999.717)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	--	(118.208)	--	(32.281)
Diğer giderler	(56.705)	(133.190)	(49.736)	(1.028)
	<b>(7.956.527)</b>	<b>(10.415.676)</b>	<b>(49.736)</b>	<b>(3.033.026)</b>

#### 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 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 30 Haziran 2023	1 Ocak– 30 Haziran 2022
Net dönem karı /(zararı)	623.064	(1.790.368)
Toplam hisse adedi	11.160.000.000	11.160.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,0056	(0,0160)

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 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**

	<b>30 Haziran 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	25.283.328	30.854.231
	<b>25.283.328</b>	<b>30.854.231</b>

**15.2. İlişkili taraflardan ticari alacaklar / borçlar**

	<b>30 Haziran 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>Ticari alacaklar</b>		
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	252	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	590.000	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	106.200	704.831
Alacaklar reeskontu	--	(15.823)
	<b>696.452</b>	<b>689.008</b>

	<b>30 Haziran 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>Ticari borçlar</b>		
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	23.129	29.643
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	17.801	--
Borçlar reeskontu	--	(665)
	<b>40.930</b>	<b>28.978</b>

	<b>30 Haziran 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler- kısa vadeli</b>		
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	279	279
	<b>279</b>	<b>279</b>

	<b>30 Haziran 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli</b>		
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	40.000	40.000
	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 Haziran 2023		1 Ocak – 30 Haziran 2022	
	Kira	Adat	Kira	Adat
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	295.976	--	184.652	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	3.000.000	--	3.000.000	259.695
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	517.000	4.632	457.000	228.782
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	42.321	--	26.783	60
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	147.988	--	92.326	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	360.000	--	360.000	26.716
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	100.356	--	76.266	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	122.981	--	84.296	--
Metro Turizm Seyahat Org. Ve Tic.A.Ş.	38.677	--	--	--
	<b>4.625.299</b>	<b>4.632</b>	<b>4.281.323</b>	<b>515.253</b>

##### 15.4 ilişkili taraflardan alımlar

	1 Ocak – 30 Haziran 2023			1 Ocak – 30 Haziran 2022		
	Danışmanlık	Hizmet	Diğer	Gayrimenkul	Danışmanlık	Hizmet
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	--	--	--	1.700.000	--	--
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	80.577	--	68.021	--	45.810	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	137.633	--	--	--	--	88.423
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	21.110	--	--	--	--	20.355
Av. Ahmet PULATOĞLU	--	112.500	--	--	--	30.675
	<b>239.320</b>	<b>112.500</b>	<b>68.021</b>	<b>1.700.000</b>	<b>45.810</b>	<b>139.453</b>

##### 15.5 Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

1 Ocak – 30 Haziran 2023 tarihleri arası üst yönetime sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 183.191 TL'dir ( 1 Ocak – 30 Haziran 2022: 143.462 TL). İlgili tutarın tamamı ücretten oluşmaktadır. Şirket yönetim kurulu üyelerini üst yönetim olarak belirlemiştir.

#### NOT 16 – KUR RİSKİ

Şirket'in 30 Haziran 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 HAZİRAN 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		
	Düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	48.175.252	37.869.008
B B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	424.014.226	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		2.774.539	12.525.958
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>511.384.845</b>	<b>510.786.090</b>
E Finansal borçlar	Md.31	--	--
F Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
I Özkaynaklar	Md.31	494.517.766	494.769.542
Diğer kaynaklar		16.867.079	16.016.548
<b>D Toplam kaynaklar</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>511.384.845</b>	<b>510.786.090</b>

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



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

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	Azami/ Asgari Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	82,91%	83,00%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	16,54%	14,54%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	7,12%	7,13%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0,00%	0,00%	≤%500
8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D)	Md.24/(b)	0,00%	0,00%	≤%10
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)			
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		6,03%	6,04%	≤%10
- TRSSKBKA2716 ısın kodlu sermaye benzeri tahvil		0,54%	0,54%	≤%10
- QNB Finans Portföy USDTRF Yatırım Fonu		0,40%	0,40%	≤%10