

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE NOTLAR

İçindekiler	Sayfa No
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 – 26

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		240.712.390	261.009.128
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	41.175.162	48.362.807
Finansal Yatırımlar	5	75.407.378	79.895.908
Ticari Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	16-6	58.417.511	47.472.032
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	11.589.817	20.857.314
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	16	46.711.592	55.625.539
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.167.676	7.120.234
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		2.179.681	1.600.371
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	14	63.573	74.923
Duran Varlıklar		1.552.778.040	1.551.457.931
Diğer Alacaklar		10.560	11.623
Stoklar		21.840.135	21.823.010
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.466.124.017	1.468.411.011
Maddi Duran Varlıklar	8	60.328.115	56.737.074
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	16	172.047	172.047
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		4.303.166	4.303.166
TOPLAM VARLIKLAR		1.793.490.430	1.812.467.059

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		18.748.961	23.653.213
Ticari Borçlar			
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6-16	78.473	86.370
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	1.259.614	977.909
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		459.118	647.020
Diğer Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		--	2.960.076
Ertelenmiş Gelirler		300.000	330.189
Kısa Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	9	1.553.014	2.033.521
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	9	15.098.742	16.618.128
Uzun Vadeli Yükümlülükler		46.745.347	7.491.507
Diğer Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		3.037.669	1.526.981
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.511.144	1.281.623
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14	42.196.534	4.682.903
ÖZKAYNAKLAR		1.727.996.122	1.781.322.339
Ödenmiş Sermaye	10	111.600.000	111.600.000
Sermaye Düzeltme Farkları	10	1.303.590.501	1.303.590.501
Geri Alınan Paylar		(13.984.787)	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			
-Kıdem Tazminatı Karşılığı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Fonu		(1.161.022)	(968.994)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			
- Çevrim Farkları	10	180.800.978	183.591.361
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	23.893.302	23.893.302
Geçmiş Yıl Karları /Zararları		159.616.169	87.823.396
Net Dönem Karı/Zararı		(36.359.019)	71.792.773
TOPLAM KAYNAKLAR		1.793.490.430	1.812.467.059

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT****ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 31 Mart 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	11	12.710.721	187.454.606
Satışların Maliyeti (-)	11	(75.446)	(149.182.369)
Brüt Kar		12.635.275	38.272.237
Genel Yönetim Giderleri (-)		(7.717.013)	(10.392.501)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	64.105.935	31.111.203
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(53.679.212)	(20.220.203)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		15.344.985	38.770.736
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		143.594	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--
Finansman Gelir / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı		15.488.579	38.770.736
Finansman Giderleri (-)		--	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları	13	(13.823.513)	(9.891.864)
Dönem Karı / (Zararı)		1.665.066	28.878.872
Vergi Gelir/Gideri		(38.024.085)	--
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	14	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	14	(38.024.085)	--
DÖNEM NET KARI/ZARARI		(36.359.019)	28.878.872
100 Pay Başına Kazanç/Kayıp	15	(0,32580)	0,25877
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(274.327)	55.286
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları), Vergi Etkisi	14	82.299	--
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Çevrim Farkları		(2.790.383)	(20.576.302)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		(2.982.411)	(20.521.016)
Toplam Kapsamlı Gelir		(39.341.430)	8.357.856

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Farkları	Geri Alınan Paylar	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	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 2024 Bakiyesi	111.600.000	1.303.590.501	--	--	--	(771.565)	265.454.231	23.893.302	19.502.524	24.905.442	1.748.174.435
Transfer	--	--	--	--	--	--	--	--	24.905.471	(24.905.471)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	--	--	--	55.286	(20.576.302)	--	--	28.878.872	8.357.856
31 Mart 2025 Bakiyesi	111.600.000	1.303.590.501	--	--	--	(716.279)	244.877.929	23.893.302	44.407.995	28.878.843	1.756.532.291
1 Ocak 2025 Bakiyesi	111.600.000	1.303.590.501	--	--	--	(968.994)	183.591.361	23.893.302	87.823.396	71.792.773	1.781.322.339
Transfer	--	--	--	--	--	--	--	--	71.792.773	(71.792.773)	--
Geri Alınan Pay Ödemesi	--	--	(13.984.787)	--	--	--	--	--	--	--	(13.984.787)
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	--	--	--	(192.028)	(2.790.383)	--	--	(36.359.019)	(39.341.430)
31 Mart 2025 Bakiyesi	111.600.000	1.303.590.501	(13.984.787)	--	--	(1.161.022)	180.800.978	23.893.302	159.616.169	(36.359.019)	1.727.996.122

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Notlar	Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 31 Mart 2025	Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 31 Mart 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(16.126.725)	59.641.074
Dönem Karı / (Zararı)		(36.359.019)	28.878.872
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		13.021.464	(3.567.977)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8	689.503	561.782
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	5	(31.399.516)	(22.997.540)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(222.211)	178.818
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		3.273.307	5.007.482
Diğer Nakit Gerektirmeyen Düzeltmeler		--	13.681.481
Vergi Gideri / Geliri İle İlgili Düzeltmeler	14	38.024.085	--
Parasal Kazanç / (Kayıp)		2.656.296	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		7.199.480	34.330.179
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	16	(10.945.479)	(12.129.088)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış		9.267.497	99.705
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(17.125)	(221.550)
Faaliyetl. İlgili Diğer Alacakt. Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	16	8.913.947	3.617.225
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış		1.953.621	(5.442.597)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(579.310)	320.957
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	16	(7.897)	(56.375)
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler		281.705	13.103.543
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		(187.902)	797.023
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	16	--	(2.099.093)
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış		(1.449.388)	36.340.429
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		(30.189)	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(16.138.075)	59.641.074
Vergi Ödemeleri / İadeleri		11.350	--
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		28.334.195	(34.856.847)
Başka Fonların Paylarının Ediniminden/Satışından Nakit Girişleri/Çıkışları (-)		35.888.046	17.019.926
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)			
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(4.280.544)	(2.136.893)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	--	(44.732.398)
Alınan Faiz		(3.273.307)	(5.007.482)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(13.984.787)	--
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Alması ile İlgili Nakit Çıkışları		(13.984.787)	--
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(503.389)	23.496.430
D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ)		(2.280.706)	48.280.657
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	48.362.807	9.836.636
F. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAZANÇ/(KAYIP)		(4.906.939)	(1.287.797)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (D+E+F)	4	41.175.162	56.829.496

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 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.

Grup'un 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 8 kişidir (31 Aralık 2024: 8 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.

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

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

Grup'un 31 Mart 2025 tarihinde sona eren üç 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 Grup'un 31 Aralık 2024 tarihli hazırlanan yıllık finansal tabloları ile birlikte okunması gerekir.

31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 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, 9 Mayıs 2025 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'nun ("KGK") 23 Kasım 2023 tarihli Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklaması ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolardan başlamak üzere TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak düzeltilerek enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 31 Mart 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29, hiper enflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir.

TMS 29'un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi ("TÜFE") baz alındığında söz konusu kümülatif oran 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %250 olmuştur (31 Aralık 2024: %291).

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Mart 2025	2.954,69	1
31 Aralık 2024	2.684,55	1,10063
31 Mart 2024	2.139,47	1,38104
31 Aralık 2023	1.859,38	1,58907

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 dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu kapsamda, 31 Aralık 2024 ve 31 Mart 2024 tarihli finansal tablolar, 31 Mart 2025 tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak endekslenmiştir.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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 aktif ve pasiflere, özkaynak kalemlerine ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp kar veya zarara 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

Grup'un fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası'dır ("TL").

2.4 İşletmenin Sürekliliği

Grup'un 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.

31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

Bulunmamaktadır.

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. Grup finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra değerlendirecektir.

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Değişiklikler

UFRS 9 ve UFRS 7'deki Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler;

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup iki farklı coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımı alanında faaliyette bulunmaktadır. 31 Mart 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde Grup'un bölümlere göre raporlaması aşağıdaki gibidir:

1 Ocak - 31 Mart 2025

	Türkiye	Gürcistan	Toplam
Satış gelirleri	8.625.229	4.085.492	12.710.721
Satışların Maliyeti (-)	(75.446)	--	(75.446)
Brüt Faaliyet Karı	8.549.783	4.085.492	12.635.275
Genel Yönetim Giderleri (-)	(7.662.018)	(54.995)	(7.717.013)
Diğer Faaliyet Gelirleri	63.332.258	773.677	64.105.935
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(53.600.252)	(78.960)	(53.679.212)
Faaliyet Karı/Zararı	10.619.771	4.725.214	15.344.985
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	143.594	--	143.594
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	10.763.365	4.725.214	15.488.579
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları	(13.823.513)	--	(13.823.513)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	(3.060.148)	4.725.214	1.665.066

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)**1 Ocak - 31 Mart 2024**

	Türkiye	Gürcistan	Toplam
Satış gelirleri	182.638.124	4.816.482	187.454.606
Satışların Maliyeti (-)	(148.901.287)	(281.082)	(149.182.369)
Brüt Faaliyet Karı	33.736.837	4.535.400	38.272.237
Genel Yönetim Giderleri (-)	(10.540.472)	147.971	(10.392.501)
Diğer Faaliyet Gelirleri	29.913.614	1.197.589	31.111.203
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(20.220.203)	--	(20.220.203)
Faaliyet Karı/Zararı	32.889.776	5.880.960	38.770.736
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	--	--
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	32.889.776	5.880.960	38.770.736
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları	(9.891.864)	--	(9.891.864)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	22.997.912	5.880.960	28.878.872

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki şekildedir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Bankalar		
- Vadesiz Mevduat	31.758.461	26.924.872
Borsa para piyasası	9.408.040	21.427.068
Diğer hazır değerler	8.661	10.867
	41.175.162	48.362.807

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla borsa para piyasası varlıklarının detayı aşağıdaki şekildedir;

31 Mart 2025	Tutarı	Bağlanma Tarihi	Dönüş Tarihi	Faiz Oranı	Tutarı
Borsa Para Piyasası	9.349.000	31 Mart 2025	2 Nisan 2025	46,10%	9.408.040
	9.349.000				9.408.040
31 Aralık 2024	Tutarı	Bağlanma Tarihi	Dönüş Tarihi	Faiz Oranı	Tutarı
Borsa Para Piyasası	21.398.448	31 Aralık 2024	2 Ocak 2025	48,85%	21.427.068
	21.398.448				21.427.068

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Borçlanma araçları	3.090.671	3.409.313
Borsa İstanbul'da işlem gören hisse senetleri		
-İlişkili taraflara ait hisse senetleri	--	40.405.031
-İlişkili olmayan taraflara ait hisse senetleri	38.823.675	2.735.616
Borsa İstanbul'da işlem gören yatırım fonları		
-İlişkili olmayan taraflar ait yatırım fonları	33.493.032	33.345.948
	75.407.378	79.895.908

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

31 Mart 2025	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	3.000.000	3.090.671	90.671
BİST'de işlem gören hisse senetleri	24.608.863	38.823.675	14.214.812
BİST'de işlem gören yatırım fonları	16.398.999	33.493.032	17.094.033
	44.007.862	75.407.378	31.399.516

31 Aralık 2024	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	3.301.890	3.409.313	107.423
BİST'de işlem gören hisse senetleri	27.085.253	43.140.647	16.055.394
BİST'de işlem gören yatırım fonları	18.049.230	33.345.948	15.296.718
	48.436.373	79.895.908	31.459.535

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

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 16)	58.417.511	47.472.032
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	12.172.605	21.498.748
Şüpheli alacak karşılığı	(582.788)	(641.434)
	70.007.328	68.329.346

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şüpheli alacak karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı bakiye	641.434	926.094
Yıl içinde ayrılan/iptal edilen karşılıklar, net	--	--
Parasal kazanç/kayıp	(58.646)	(284.660)
	582.788	641.434

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 15)	78.473	86.370
İlişkili olmayan taraflara diğer ticari borçlar	1.259.614	977.909
	1.338.087	1.064.279

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un 31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Giren	Gerçeğe uygun değer farkı	Çevrim Farkı	31 Mart 2025
Samsun Otogar	506.647.504	--	--	--	506.647.504
Çarşamba otogar	137.507.209	--	--	--	137.507.209
Havza otogar	89.024.457	--	--	--	89.024.457
Antalya Daireler	17.169.828	--	--	--	17.169.828
Çarşamba okul binası	147.451.401	--	--	--	147.451.401
Metrocity 17'nci kat A Blok	131.844.467	--	--	--	131.844.467
Metrocity 05'inci kat C Blok	38.301.924	--	--	--	38.301.924
Arnavutköy 261 ve 944 parseller	120.001.689	--	--	--	120.001.689
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	27.097.511	--	--	--	27.097.511
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	4.622.648	--	--	--	4.622.648
Gürcistan Joy Hotel	248.742.373	--	--	(2.286.994)	246.455.379
	1.468.411.011	--	--	(2.286.994)	1.466.124.017

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Giren	Gerçeğe uygun değer farkı	Çevrim farkı	31 Aralık 2024
Samsun Otogar	482.586.512	--	24.060.992	--	506.647.504
Çarşamba otogar	128.381.456	--	9.125.753	--	137.507.209
Havza otogar	83.076.897	--	5.947.560	--	89.024.457
Antalya Daireler	18.910.005	--	(1.740.177)	--	17.169.828
Çarşamba okul binası	145.003.192	--	2.448.209	--	147.451.401
Metrocity 17'nci kat A Blok	102.748.666	--	29.095.801	--	131.844.467
Metrocity 05'inci kat C Blok	45.765.391	--	(7.463.467)	--	38.301.924
Arnavutköy 261 ve 944 parseller	151.526.348	--	(31.524.659)	--	120.001.689
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	27.943.903	--	(846.392)	--	27.097.511
Tarsus 11-12-15-16 nolu yazıhaneler	5.561.765	--	(939.117)	--	4.622.648
Gürcistan Joy Hotel	308.399.915	--	3.776.147	(63.433.689)	248.742.373
	1.499.904.050	--	31.940.650	(63.433.689)	1.468.411.011

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 Mart 2025 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 506.647.504 TL (31 Aralık 2024: 506.647.504 TL) 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" 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 137.507.209 TL (31 Aralık 2024: 137.507.209 TL) tutarındaki piyasa değeri, "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Havza Otogar

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

Samsun Havza Otogarı rayiç değeri 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 89.024.457 TL (31 Aralık 2024: 89.024.457 TL) tutarındaki piyasa değeri "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 Mart 2025 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 147.451.401 TL (31 Aralık 2024: 147.451.401 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 17.169.828 TL (31 Aralık 2024: 17.169.828 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 131.844.467 TL (31 Aralık 2024: 131.844.467 TL).

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat

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

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat ray iç değeri 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 38.301.924 TL (31 Aralık 2024: 38.301.924 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller

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

İstanbul Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller ray iç değeri 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 120.001.689 TL (31 Aralık 2024: 120.001.689 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 27.097.511 TL (31 Aralık 2024: 27.097.511 TL) tutarındaki piyasa değeri "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Tarsus 11-12-15-16 nolu yazınhaneler

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 Mart 2025 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 4.622.648 TL tutarındaki piyasa değeri (31 Aralık 2024: 4.622.648 TL) "Gelir 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından hazırlanan 31 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 246.455.379 TL tutarındaki piyasa değeri Pazar Yaklaşımına göre tespit edilmiştir (31 Aralık 2024: 248.742.373 TL).

NOT 8 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Maliyet				
Binalar	72.981.005	--	--	72.981.005
Makine ve teçhizat	4.502.355	54.218	--	4.556.573
Taşıtlar	9.972.135	4.202.749	--	14.174.884
Demirbaşlar	2.340.880	23.577	--	2.364.457
Özel maliyetler	514.417	--	--	514.417
	90.310.792	4.280.544	--	94.591.336
Birikmiş amortisman				
Binalar	20.677.949	364.904	--	21.042.853
Makine ve teçhizat	2.656.756	106.241	--	2.762.997
Taşıtlar	8.176.176	177.354	--	8.353.530
Demirbaşlar	1.548.428	41.004	--	1.589.432
Özel maliyetler	514.409	--	--	514.409
	33.573.718	689.503	--	34.263.221
Net kayıtlı değer	56.737.074			60.328.115

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet				
Binalar	72.981.005	--	--	72.981.005
Makine ve teçhizat	4.491.739	10.616	--	4.502.355
Taşıtlar	7.784.378	2.187.757	--	9.972.135
Demirbaşlar	1.540.366	800.514	--	2.340.880
Özel maliyetler	514.417	--	--	514.417
	87.311.905	2.998.887	--	90.310.792
Birikmiş amortisman				
Binalar	19.218.330	1.459.619	--	20.677.949
Makine ve teçhizat	2.206.597	450.159	--	2.656.756
Taşıtlar	7.784.378	391.798	--	8.176.176
Demirbaşlar	1.506.235	42.193	--	1.548.428
Özel maliyetler	514.409	--	--	514.409
	31.229.949	2.343.769	--	33.573.718
Net kayıtlı değer	56.081.956			56.737.074

NOT 9 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER**9.1 Karşılıklar**

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmamış izin karşılıkları	1.553.014	2.033.521
Ceza karşılıkları*	15.098.742	16.618.128
	16.651.756	18.651.649

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

Kullanılmamış izin karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	2.033.521	140.497
İptal edilen karşılık ve ilave karşılıklar	(294.583)	1.936.210
Parasal kayıp/kazanç	(185.924)	(43.186)
Dönem sonu	1.553.014	2.033.521

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

9.1 Karşılıklar (Devamı)

Ceza karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	16.618.128	23.993.049
İptal edilen karşılık	--	--
Parasal kayıp/kazanç	(1.519.386)	(7.374.921)
Dönem sonu	15.098.742	16.618.128

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

Bulunmamaktadır.

NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Şirket'in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 111.600.000 TL (31 Aralık 2024: 111.600.000 TL) olup, nominal değeri 1 Krş olan 11.160.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL'dir.

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

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 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	1.303.590.501		1.303.590.501	
Sermaye toplamı	1.415.190.501		1.415.190.501	

Geri alınan paylar

Şirket'in geri alınan pay tutarı, 21 Mart 2025- 27 Mart 2025 tarihleri arasında edindiği kendi hisse senetlerinin maliyetinden oluşmaktadır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

Çevrim farkları

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 1 Ocak - 31 Mart 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Mart 2025	1 Ocak– 31 Mart 2024
Kira gelirleri	12.710.721	10.576.635
Gayrimenkul satışları	--	176.877.971
	12.710.721	187.454.606

Grup'un 1 Ocak - 31 Mart 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Mart 2025	1 Ocak– 31 Mart 2024
Gayrimenkul satış maliyeti	--	145.187.231
Emlak vergisi	75.446	3.995.138
	75.446	149.182.369

NOT 12 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Grup'un 1 Ocak - 31 Mart 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Mart 2025	1 Ocak– 31 Mart 2024
Diğer gelirler		
Menkul kıymet reeskont gelirleri	34.512.096	26.044.142
Adat gelirleri	1.211.751	131.211
Faiz gelirleri	3.273.307	2.602.481
Kur farkı geliri	25.050.087	2.273.790
Diğer gelirler	58.694	59.579
	64.105.935	31.111.203
	1 Ocak– 31 Mart 2025	1 Ocak– 31 Mart 2024
Diğer giderler		
Menkul kıymet reeskont giderleri	53.587.645	19.919.066
Diğer giderler	91.567	301.137
	53.679.212	20.220.203

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanan ve parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanan net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	31 Mart 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(12.978.981)
Stoklar	2.005.332
Avanslar	409.213
Maddi Duran Varlıklar	5.185.067
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	111.513.638
Sermaye Düzeltme Farkları	(129.386.810)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	88.594
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(2.184.486)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(609.529)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(844.532)
Hasılat	(201.334)
Genel Yönetim Giderleri (-)	139.993
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(2.870.761)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	2.087.570
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(13.823.513)

NOT 14 – GELİR VERGİLERİ

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları peşin ödenmiş vergilerden oluşmaktadır.

Kurumlar Vergisi

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 Sayılı Kanun ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nda tanımlı ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonlarının yararlandığı, kurumlar vergisi istisna uygulaması, kar dağıtım şartına bağlanmıştır. İlgili kanun ile ayrıca için %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiştir.

Yeni kurumlar vergisi uygulaması 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için uygulanacaktır.

1 Ocak 2025 tarihinden itibaren gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları, kurumlar vergisi istisna uygulamasının devamı için, taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları zorunludur. Kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi durumunda ise %30 kurumlar vergisine tabi olunacaktır.

İlk defa faaliyete başlayan kurumlar için, faaliyete başladıkları hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca kar dağıtım şartı uygulanmayacak olup kurumlar vergisi istisna uygulaması devam edecektir.

7524 Sayılı Kanun ile ayrıca asgari kurumlar vergisi yürürlüğe girmiştir. 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanacak asgari kurumlar vergisi oranı %10'dur. Gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları taşınmazlardan elde ettikleri kazançları üzerinden %10 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)**Kurumlar Vergisi (Devamı)**

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Cari vergi yükümlülüğü		
Kurumlar vergisi karşılığı	--	--
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	--	--
Ödenecek kurumlar vergisi	--	--

1 Ocak - 31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Mart 2025	1 Ocak– 31 Mart 2024
Vergi gideri/(geliri)		
Cari kurumlar vergisi	--	--
Ertelenmiş vergi geliri / gideri	(38.024.085)	--
	(38.024.085)	--

Ertelenmiş Vergi

Grup vergiye esas yasal mali tabloları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") göre hazırlanmış mali tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktif ve pasifini muhasebeleştirmektedir. Ertelenmiş vergi, varlıkların oluştuğu veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemlerde geçerli olacak kurumlar vergisi oranı üzerinden hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
	Toplam geçici farklar	Toplam geçici farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Varlık / (Yükümlülük)
Maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller	(125.869.992)	(1.486.500)	(37.760.998)	(445.950)
Kıdem tazminatı karşılığı	1.511.144	1.281.623	453.343	384.487
İzin karşılığı	1.553.014	2.033.521	465.904	610.056
Proje stokları	(17.849.278)	(17.438.322)	(5.354.783)	(5.231.496)
Ertelenen vergi varlıkları			919.247	994.543
Ertelenen vergi yükümlülükleri (-)			(43.115.781)	(5.677.446)
Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükleri)			(42.196.534)	(4.682.903)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)**Ertelenmiş Vergi (Devamı)**

Ertelenmiş vergi varlığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Mart 2025	1 Ocak– 31 Mart 2024
Dönem başı açılış bakiyesi	(4.682.904)	--
Diğer değişiklikler	--	43.415.430
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(38.024.085)	(48.182.945)
Özkaynaktan iptal edilen/yansıtılan	82.299	84.612
Parasal kazanç/(kayıp)	428.156	--
	(42.196.534)	(4.682.903)

NOT 15 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak– 31 Mart 2025	1 Ocak– 31 Mart 2024
Net dönem karı /(zararı)	(36.359.019)	28.878.872
Toplam hisse adedi	11.160.000.000	11.160.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	(0,3258)	0,2588

NOT 16 – 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.

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	50.322.983	40.405.031
	50.322.983	40.405.031

16.2 İlişkili taraflardan ticari alacaklar / borçlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar		
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	1.732.491	269.095
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş.	12.426	--
Metro Turzim Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	66.367	41.612
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	7.379.187	2.529.470
Metro Avrasya Investment Georgia JSC *	49.227.040	44.631.855
	58.417.511	47.472.032

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**16.2 İlişkili taraflardan ticari alacaklar / borçlar (Devamı)**

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Diğer alacaklar		
Metro Atlas Georgia JSC	3.998.060	9.500.013
Metro Avrasya Investment Georgia JSC *	42.713.532	46.125.526
	46.711.592	55.625.539

* 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.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli		
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	172.047	172.047
	172.047	172.047

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar		
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	38.592	42.476
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	7.814	8.600
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler A.Ş.	5.034	5.541
Metro Turizm Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	19.240	21.176
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş.	7.793	8.577
	78.473	86.370

16.3 Alışlar/Satışlar

	1 Ocak – 31 Mart 2025			1 Ocak – 31 Mart 2024	
Satışlar	Kira	Adat	Diğer	Kira	Adat
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	125.558	--	--	219.699	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	4.607.055	759.470	--	2.577.003	125.487
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	261.374	21.776	--	296.355	4.498
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	122.855	--	--	46.708	1.226
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	170.400	--	--	157.610	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	399.145	--	--	367.223	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	162.230	--	--	122.983	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	162.230	--	--	122.983	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	36.549	--	--	34.420	--
Metro Euphoria Hotel Batumi Jsc	4.348.632	--	--	--	--
Metro Atlas Georgia Jsc	--	--	30.474	--	--
	10.396.028	781.246	30.474	3.944.984	131.211

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

16.3 Alışlar/Satışlar (Devamı)

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Alımlar		
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	160.489	168.215
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	110.661	148.237
Metro Turizm Seyahat Org. Ve Tic. A.Ş.	--	306.960
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	--	36.074
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	28.035	22.800
AV. Ahmet PULATOĞLU	122.855	132.072
Metro Avrasya Investment Georgia Jsc	58.542	--
	480.582	814.358

16.4 Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

1 Ocak – 31 Mart 2025 tarihleri arası üst yönetime sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 1.895.922 TL'dir (1 Ocak – 31 Mart 2024: 1.193.155 TL). Grup yönetim kurulu üyelerini üst yönetim olarak belirlemiştir.

NOT 17 – KUR RİSKİ

Grup'un 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bankada bulunan 727.415 Amerikan Doları ve 100.000 Euro tutarı dışında döviz varlığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: 100.000 Euro).

NOT 18 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 19 – 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.**31 MART 2025 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

		İlgili		
Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	130.567.348	128.258.715
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	1.560.945.157	1.563.215.026
C	C İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	46.711.592	55.625.539
	Diğer varlıklar		69.251.141	65.367.779
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	1.807.475.238	1.812.467.059
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	1.741.980.930	1.781.322.339
	Diğer kaynaklar		65.494.308	31.144.720
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	1.807.475.238	1.812.467.059

		İlgili		
Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
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)	130.567.348	128.258.715

		İlgili	Azami/		
Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	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%	86%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)		7%	7%	≤%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	İşletmeci 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%	7%	≤%10