

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

30 EYLÜL 2020

**TARİHİNDE SONA EREN ARA
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLARI**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI	3
KONSOLİDE KAPSAMLI DİĞER GELİR TABLOLARI	4
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	6-7
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR	8-47

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Notlar	İncelemeden	Bağımsız
		Geçmemiş	Denetimden
		30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar		38.596.687	45.184.209
Nakit ve nakit benzerleri	4	179.872	1.825.725
Finansal yatırımlar	5	30.909.350	37.496.364
Ticari Alacaklar		6.831.342	446.136
<i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-24	<i>6.717.500</i>	<i>413.148</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	<i>113.842</i>	<i>32.988</i>
Diğer alacaklar		413.132	5.256.744
<i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7-24	<i>177.782</i>	<i>7.054</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	<i>235.350</i>	<i>5.249.690</i>
Peşin ödenmiş giderler	8	116.336	63.936
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7	31.718	95.304
Diğer Dönen Varlıklar	10	114.937	--
Duran varlıklar		206.836.539	162.217.889
Diğer alacaklar	7	2.640	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	202.756.200	157.927.305
Maddi duran varlıklar	12	4.077.654	4.290.439
Maddi olmayan duran varlıklar	13	45	145
TOPLAM VARLIKLAR		245.433.226	207.402.098

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		İncelemeden Geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR	Notlar		
Kısa vadeli yükümlülükler :		1.191.046	1.240.742
Kısa vadeli borçlanmalar	9	--	301.877
Ticari borçlar		276.119	130.694
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6-24	70.188	81.412
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	205.931	49.282
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	14.546	21.796
Diğer borçlar		717.292	464.072
-İlişkili taraflara diğer borçlar	7-24	--	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	717.292	464.072
Ertelenmiş gelirler(Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	--	31.134
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		--	128.040
Kısa vadeli karşılıklar	14	183.089	163.129
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	56.934	36.974
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	126.155	126.155
Uzun vadeli yükümlülükler :		189.418	36.184
Diğer borçlar	7	90.000	--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	99.418	36.184
Ertelenmiş gelirler	8	--	--
Özkaynaklar :		244.052.762	206.125.172
Ödenmiş sermaye	17	72.000.000	72.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar		8.485.793	8.485.793
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		15.265.365	7.377.033
Yabancı çevrim farkları		15.265.365	7.377.033
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		286.829	330.713
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		17.946	61.830
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		676.686	--
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	2.497.919	1.519.822
Geçmiş yıl karları /zararları		115.433.714	82.476.132
Net dönem karı		29.406.456	33.935.679
TOPLAM KAYNAKLAR		245.433.226	207.402.098

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

			*yeniden sınıflanmış	*yeniden sınıflanmış	
	Notlar	İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 30.09.2020	İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 30.09.2019	İncelemeden Geçmemiş 01.07- 30.09.2020	İncelemeden Geçmemiş 01.07- 30.09.2019
Hasılat	17	6.965.364	7.775.584	3.509.279	2.939.044
Satışların maliyeti	17	(135.034)	(354.483)	--	(25.612)
Brüt Kar		6.830.330	7.421.101	3.509.279	2.913.432
Genel yönetim giderleri	18	(2.651.952)	(1.971.729)	(961.909)	(772.347)
Pazarlama satış dağıtım giderleri	18	(131.104)	(13.886)	(4.766)	(4.665)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	28.666.213	18.645.443	4.686.442	8.570.851
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(3.300.045)	(978.747)	81.932	(248.308)
Esas faaliyet karı / (zararı)		29.413.442	23.102.182	7.310.978	10.458.963
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		--	--	--	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler		--	--	--	--
Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı		29.413.442	23.102.182	7.310.978	10.458.963
Finansman giderleri	20	(6.986)	(536.577)	--	(79.727)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)		29.406.456	22.565.605	7.310.978	10.379.236
Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir / (gideri)					
- Dönem vergi gideri	21	--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	21	--	--	--	--
Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)		29.406.456	22.565.605	7.310.978	10.379.236
Durdurulan faaliyetler		--	--	--	--
DÖNEM KARI / (ZARARI)		29.406.456	22.565.605	7.310.978	10.379.236
Dönem Kar / Zararının dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık payları		29.406.456	22.565.605	7.310.978	10.379.236
Pay başına kazanç	23				
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç		0,408	0,313	0,102	0,144
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç		--	--	--	--

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
DiĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 30.09.2020	*yeniden sınıflanmış İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 30.09.2019	İncelemeden Geçmemiş 01.07- 30.09.2020	*yeniden sınıflanmış İncelemeden Geçmemiş 01.07- 30.09.2019
Dönem karı /(zararı)	29.406.456	22.565.605	7.310.978	10.379.236
Diğer kapsamlı gelir / (gider) :				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(43.884)	48.066	(1.641)	59.616
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	(43.884)	48.066	(1.641)	59.616
Vergi etkisi	--	--	--	--
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	--	--	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların	--	--	--	--
diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--	--	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	7.888.332	(1.126.889)	3.481.694	(1.573.992)
Yabancı para çevrim farkları	7.888.332	(1.126.889)	3.481.694	(1.573.992)
Finansal varlık değer artış/azalışları	--	--	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların	--	--	--	--
diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--	--	--
Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)	7.844.448	(1.078.823)	3.480.053	(1.514.376)
Toplam kapsamlı gelir	37.250.904	21.486.782	10.791.031	8.864.860
Dönem Kar / Zararının dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--	--	--
Ana Ortaklık payları	37.250.904	21.486.782	10.791.031	8.864.860

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

				Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler				Birikmiş karlar				
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Duran varlık değer artış fonu	Riskten korunma kazanç/ kayıpları	Finansal varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı /(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01 Ocak 2020 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	--	61.830	268.883	--	--	7.377.033	1.519.822	82.476.132	33.935.679	206.125.172	--	206.125.172
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	978.097	32.957.582	(33.935.679)	--	--	--
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	--	--	676.686	--	--	--	--	--	--	--	--	676.686	--	676.686
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	(43.884)	--	--	--	7.888.332	--	--	29.406.456	37.250.904	--	37.250.904
30 Eylül 2020 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	676.686	17.946	268.883	--	--	15.265.365	2.497.919	115.433.714	29.406.456	244.052.762	--	244.052.762

				Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler				Birikmiş karlar				
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Duran varlık değer artış fonu	Riskten korunma kazanç/ kayıpları	Finansal varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı /(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01 Ocak 2019 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	--	21.312	268.883	--	--	6.047.626	1.302.448	70.130.521	12.562.985	170.819.568	--	170.819.568
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	217.374	12.345.611	(12.562.985)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	48.066	--	--	--	(1.126.889)	--	--	22.565.605	21.486.782	--	21.486.782
30 Eylül 2019 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	--	69.378	268.883	--	--	4.920.737	1.519.822	82.476.132	22.565.605	192.306.350	--	192.306.350

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Notlar	İncelemeden Geçmemiş 01 Ocak - 30 Eylül 2020	İncelemeden Geçmemiş 01 Ocak - 30 Eylül 2019
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.532.093	13.112.205
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		29.406.456	22.565.605
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(28.359.387)	(15.828.503)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	6-24	220.766	224.665
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler		(12.058.675)	(8.671.392)
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	5	(12.093.675)	(9.136.180)
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	7-24	35.000	464.788
Karşılık ile İlgili Düzeltmeler		39.310	(32.407)
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	1	39.310	(12.607)
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	7	--	(19.800)
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler	10	(1.845.788)	(3.662.702)
Faiz geliri	20	(1.794.205)	(4.197.998)
Faiz gideri	20	6.985	529.913
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		(68.661)	(19.959)
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		10.093	25.342
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		(14.715.000)	(3.686.667)
<i>- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>		(14.715.000)	(3.686.667)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1.365.782)	2.706.703
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(6.351.545)	(716.008)
<i>- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(6.238.118)	(728.066)
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(113.427)	12.058
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	4.840.972	(931.494)
<i>- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(170.728)	72.734
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		5.011.700	(1.004.228)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	8	(52.400)	4.154.894
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	135.332	547.344
<i>- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		(16.730)	13.695
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		152.062	533.649
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	(7.250)	1.401
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		343.220	(440.676)
<i>- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		--	(500.000)
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	7	343.220	59.324
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	8	(274.111)	91.242
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(318.713)	9.443.805
Ödenen faiz	22	(6.985)	(536.577)
Alınan faiz	20	1.794.205	4.206.110
Vergi ödemeleri / iadeleri	7	63.586	(1.133)

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		İncelemeden Geçmemiş 01 Ocak - 30 Eylül 2020	İncelemeden Geçmemiş 01 Ocak - 30 Eylül 2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Notlar		
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		18.672.808	(6.167.746)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	18.680.689	2.347.247
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		--	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(7.881)	(1.660)
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(7.881)	(1.660)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(8.513.333)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(22.221.712)	(6.215.556)
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		(21.919.835)	--
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(301.877)	(6.215.556)
-Kredi Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	(301.877)	(6.215.556)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--
-Kredilerden Nakit Girişleri		--	--
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		370.958	(102.986)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)		(1.645.853)	625.917
D. Dönembaşı nakit ve nakit benzeri değerler	4	1.825.725	763.097
Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	179.872	1.389.014

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Grup”), Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ünvanı ile 1 Mart 1996 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili’ne tescil ve 6 Mart 1996 tarih, 4714 Sayılı T. Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilerek kurulmuştur.

Grup’un, 4 Ekim 2010 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ticaret unvanını Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve bu değişiklik 20 Ekim 2010 tarih, 7673 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

Grup’un Ana Faaliyet Alanı

Grup’un 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.

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

Ana ortaklık payları 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket sermayesine ait fiili dolaşımdaki payların oranı % 99,99’dur (31.12.2019: %99,99). 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla sermayesi 72.000.000 TL’dir (31.12.2019: 72.000.000 TL).

Grup’un 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla personel sayısı 9 kişidir (31.12.2019:9 kişi).

Bağlı Ortaklığı

Şirket sahibi olduğu Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A adresindeki Metrocity inşaatından satın almış olduğu 2., 3. ve 4. katlarda yer alan 54 adet gayrimenkulü Sermayesinin %100’üne sahip olduğu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne satmıştır.

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

Şirket 03 Mart 2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile Gürcistan’da kurulmuş olan 11.063.710 Gel sermayeli Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Jsc. Şirketini 21.919.835 TL bedel ile satın almış olup Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Jsc. Şirketine %100 oranında iştirak edilmiştir.

Grup’un 6 Mayıs 2020 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformunda yayınladığı özel durum açıklaması ile birlikte 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 J.S.C’nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC ünvanı altında birleşmesine karar verildiğini duyurmuştur. Söz konusu birleşmenin 5 Haziran 2020 tarihinde tescil işlemleri tamamlanmıştır.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi 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 07 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin (“KHK”) 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen ve 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan 2019 TMS Taksonomisi ’ne uygun olarak sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Konsolide finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kar/zarar tablosu ve kapsamlı gelir tablosu/öz kaynak ile ilişkilendirilmiştir.

Konsolide finansal tablolar Grup’un yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları’ na göre Şirket’ in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 9 Kasım 2020 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Grup’un fonksiyonel ve raporlama para birimi 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle TL olarak geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

Konsolidasyon Esasları

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

Tam Konsolidasyon Yöntemi

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.
- 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.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla sona eren ara döneme ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 9 – Finansal Araçlar (Değişiklikler)
TMS 28 – İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklikler)
TFRS 16 – Kiralama İşlemleri
TFRS Yorum 23 – Vergi Uygulamalarındaki Belirsizlikler
TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2015 - 2017 Dönemi: TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23 standartlarındaki değişiklikler
TMS 19 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklikler)
TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler – Gösterge faiz oranı reformu
TMS 1 – Finansal Tabloların Sunuluşu (Değişiklikler)
TMS 8 – Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar (Değişiklikler)
TFRS 3 – İşletme Birleşmeleri (Değişiklikler)
30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri
TMS 1 – Finansal tabloların sunumu

Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

2.4 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup’un 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 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü, Ek Dipnot

Dipnot 30 “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta verilen bilgiler, “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği” (II-14.1) uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin, (III: 48.1) portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Grup’un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

Grup, 30 Eylül 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosunu 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak-30 Eylül 2020 dönemine ait Konsolide kar veya zarar ve Konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, Konsolide nakit akış tablosu ve Konsolide özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak-30 Eylül 2019 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.7. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- a) Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılınıyorsa veya
- b) İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

İlişikteki finansal tabloları etkileyebilecek önemli bir muhasebe politikası değişikliği olmamıştır.

2.8. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Grup'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri içerisinde yer alan Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran mahallesi 6490 ada 18 parsel akaryakıt servis istasyonu vasıflı taşınmazının, 31 Aralık 2019 tarihli ve KD-SPK 2019-013 nolu Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporu revize edilerek taşınmazın yeni değeri 5.365.000 TL olarak belirlenmiştir (Revize öncesi değer:5.000.000 TL).

TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar Standardı kapsamında ilgili standardın 37. maddesinde yer alan "*Muhasebe tahminlerindeki değişikliğin etkileri varlık, yabancı kaynak veya özkaynak kalemlerinde değişiklik yaratıyorsa, ilgili varlık, yabancı kaynak veya özkaynak kaleminin defter değerleri değişikliğin yapıldığı dönemde düzeltilmelidir*" hükmü uyarınca söz konusu gerçeğe uygun değer tahminine ilişkin değişikliğin etkisi, değişikliğin yapıldığı dönem olan cari dönemde düzeltilerek Grup finansal tablolarına mali tablolara yansıtılmıştır.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tablosu tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan önemli varsayımlar ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

Sahip olunan gayrimenkullere ilişkin maddi duran varlık- yatırım amaçlı gayrimenkul ayrımı:

Grup devreden yatırım amaçlı gayrimenkulleri için 27 Aralık 2019, 31 Aralık 2019, 29 Ocak 2020 ve 26 Haziran 2020 tarihli, değerleme yaptırmış olup 30 Eylül 2020 tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değer tahmini için bu değerleme raporları kullanılmıştır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarının üzerinden faydalı ömürleri dikkate alarak amortisman ayırmaktadır.

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti 30 Eylül 2020 tarihinde BİST tarafından açıklanan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınarak hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir.

Dava karşılığı

Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Grup hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir. Grup yönetiminin elindeki verileri kullanarak yaptığı en iyi tahminler doğrultusunda gerekli gördüğü karşılığa ilişkin açıklamalar karşılıklarda yer almaktadır.

İzin karşılıkları:

Çalışanların kazanılmış ama kullanılmayan izin günlerinin parasal karşılığıdır. Kullanılmamış izin günü ile günlük brüt ücretin çarpılmasıyla hesaplanmıştır.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kıralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yöntemiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Grup'un satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi Duran Varlıklar

Grup'un, mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak üzere veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen maddi duran varlık kalemleri maliyet modeli çerçevesinde, maliyet değerleriyle ifade edilmektedir.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır.

Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştukları dönemde gider olarak gelir tablosunda raporlanmaktadır. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Özel maliyetler, kiralaran gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortisman tabi tutulur.

Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren ayrılır. İlgili varlıkların atıl durumda bulundukları dönemde de amortisman ayrılmaya devam edilir.

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır.

Maliyet Yöntemi

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Binalar	50 Yıl
Taşıtlar	4 Yıl
Demirbaşlar	4-5 Yıl
Özel Maliyetler	5 Yıl

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu (*bilanço*) dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Haklar	5 Yıl
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5 Yıl

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden “Gerçeğe uygun değer yöntemi”ne göre değerlendirilmektedir. Grup, Türkiye’deki ve Gürcistan’daki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 31 Aralık 2019, 29 Ocak 2020 tarihlerinde, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 26 Haziran 2020 ve Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin 27 Aralık 2019 tarihlerinde hazırlamış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir.

Grup tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, Grup, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar söz konusu gayrimenkulü maddi duran varlık olarak değerlendirmekte ve söz konusu varlığı muhasebeleştirme sonrası ölçümünde TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardını uygulamaktadır. Grup, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardına göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardına göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar ve söz konusu gayrimenkulün maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandığı tarihe kadar gerçekleşen değer artışını diğer kapsamlı gelir üzerinden özkaynaklarda değer artışı olarak muhasebeleştirirken, değer düşüklüğünü ise cari dönem kar/zararı ile ilişkilendirmektedir. Söz konusu gayrimenkulün maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflaması sonrasındaki değer artışı cari dönem kar/zararında muhasebeleştirilirken, değer düşüklüğü ise söz konusu gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkule sınıflanması öncesindeki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme fazlasının bulunması durumunda yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilmekte, yeniden değerlendirme fazlasının bulunmaması durumunda kar/zararında muhasebeleştirilmektedir.

Grup’un kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller maddi duran varlıklar içerisinde gösterilmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler bilançoda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadır. Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Varlıkların taşınan değerlerinin gerçekleşmeyeceğine yönelik olay veya değişikliklerin meydana gelmesi durumunda herhangi bir değer düşüklüğünün olup olmadığı incelenmektedir. Söz konusu uyarıların olması veya taşınan değerlerin gerçekleşebilir değeri aşması durumunda varlıklar gerçekleşebilir değerlerine indirgenmektedir. Varlıkların taşıdıkları değer, gerçekleşebilir değeri aştığında değer düşüklüğü karşılık gideri gelir tablosuna yansıtılır. Paraya çevrilebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanımdaki net defter değerinden yüksek olanıdır. Paraya çevrilebilecek tutar, belirlenebiliyorsa her bir kıymet için, belirlenemiyorsa kıymetin dahil olduğu nakit yaratan birim için tahmin edilir. Ancak, değer düşüklüğü karşılığının ters çevrilmesi sonucu varlığın taşınan değerinde meydana gelen artış, bu varlığa geçmiş yıllarda hiç değer düşüklüğü ayrılmamış olması halinde belirlenecek değerini aşmaması koşuluyla kayda alınmaktadır.

Kiralama İşlemleri

Faaliyet Kiralaması

- Grup- kiralayan olarak

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Finansal kiralama alacakları Grup’un kiralamadaki net yatırım tutarı kadar kaydedilir. Finansal kiralama geliri, Grup’un finansal kiralama net yatırımına sabit dönemsel getiri oranı sağlayacak şekilde muhasebe dönemlerine dağıtılır.

Faaliyet kiralamasına ilişkin kira gelirleri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

Finansal Araçlar

(i) Finansal Varlıklar

Grup finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Sözleşmeye dayalı nakit akışlarının tahsil edilmesi iş modelinin benimsendiği, sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklar itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda “ticari alacaklar” ve “nakit ve nakit benzerleri” kalemlerini içermektedir.

Grup, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakların önemli bir finansman bileşeni içermemesi nedeniyle değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçmiştir. Buna göre Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmekte ve hesaplamalarında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte geleceğe yönelik tahminleri dikkate almaktadır.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Üzerinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Grup’un sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

“Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Şirket, öz kaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir.

(ii) Finansal yükümlülükler

Grup’un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup’un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

Grup, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde bilançosuna yansıtmaktadır. Şirket finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Grup finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

Pay Başına Kazanç / (Zarar)

Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç / (zarar), net karın / (zararın), dönem sonlarında piyasada bulunan hisse senetleri sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

Nakit Akış Tablosu

Grup, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup’un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup’un yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Grup’un finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar Vergisi’nden müstesnadır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yetkilendirme tarihi arasında mali tablolarda düzeltme gerektiren bir olayın ortaya çıkması durumunda mali tablolara gerekli düzeltmeler yapılmakta, düzeltme gerektirmeyen durumlarda ilgili olay bilanço dipnotlarında açıklanmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup’un Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye’de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Grup, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar/ zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Temettüler

Adi paylar, özsermaye olarak sınıflandırılır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak değerlemeye tabi tutulmaktadır. Değerleme işleminden doğan kur farkları kambiyo kârı veya zararı olarak kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Bireysel finansal tablolarda kur riski bulunmamaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
USD	7,8080	5,9402
GEL	2,3790	2,0789

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf grup ile ilişkili sayılır;

- (a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla,
- (i) İşletmeyi kontrol etmesi, İşletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
- (ii) Grup üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
- (iii) Grup üzerinde ortak kontrole sahip olması,
- (b) Tarafın, Grup'un bir iştiraki olması,
- (c) Tarafın, Grup'un ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
- (d) Tarafın, Grup'un veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,
- (e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,
- (f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
- (g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir. İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Grup, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir.

Covid-19'un Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

Ülkemizi ve dünyayı etkisi altına alan Covid 19 sağlık krizi, küresel olduğu kadar bölgesel olarak da ekonomik koşulları olumsuz etkilemiştir. Bu çerçevede Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinde operasyonel durumlarını değerlendirmiş ve bu değerlendirme ışığında 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında söz konusu değerlerde bir değişiklik ihtiyacı doğup doğmadığının analizini gerçekleştirmiştir. Yapılan analizler neticesinde, mevcut koşulların öncelikle Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri olmak üzere, maddi duran varlıkları, stokları ve finansal yatırımları üzerinde önemli bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup iki farklı coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımı alanında faaliyette bulunmaktadır.

	Türkiye	Gürcistan	Toplam
Satış gelirleri	5.176.368	1.788.996	6.965.364
Satışların Maliyeti (-)	(135.034)	--	(135.034)
Brüt Faaliyet Karı	5.041.334	1.788.996	6.830.330
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(131.104)	--	(131.104)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.435.776)	(216.176)	(2.651.952)
Diğer Faaliyet Gelirleri	28.508.201	158.012	28.666.213
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(3.116.115)	(183.930)	(3.300.045)
Faaliyet Karı/Zararı	27.866.540	1.546.902	29.413.442
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	--	--
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	27.866.540	1.546.902	29.413.442
Finansal Gelirler	--	--	--
Finansal Giderler (-)	(6.951)	(35)	(6.986)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	27.859.589	1.546.867	29.406.456

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

Hazır Değerler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Bankalar		
- Vadeli	--	1.784.482
- Vadesiz	133.139	35.858
Diğer hazır değerler	46.733	5.385
Toplam	179.872	1.825.725

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

Finansal yatırımlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Borçlanma araçları	2.959.214	24.492.250
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	27.950.135	13.004.114
-İlişkili Taraflara Ait Hisse Senetleri	27.936.652	--
-İlişkili Olmayan Taraflara Ait Hisse Senetleri	13.484	13.004.114
Toplam	30.909.350	37.496.364

Grup'un 30 Eylül 2020 tarihi itibariyle finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

Finansal varlıklar	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara			
Yansıtılan Finansal Varlıklar			
Borçlanma araçları	3.000.000	2.959.214	(40.786)
BİST'de işlem gören hisse senetleri	16.931.776	27.950.136	11.018.359
Toplam	19.931.776	30.909.350	10.977.573

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup’un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

Finansal varlıklar	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar			
Borçlanma araçları	25.000.000	24.492.250	(507.750)
BİST’de işlem gören hisse senetleri	13.612.466	13.004.114	(608.352)
Toplam	38.612.466	37.496.364	(1.116.102)

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 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	115.480	--
Ticari alacaklar reeskontu	(1.638)	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 25)	6.782.587	117.992
İlişkili taraflardan alacaklar reeskontu (Not 25)	(65.087)	(1.873)
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri (Not 25)	--	300.000
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri reeskontu (Not 25)	--	(2.971)
Alacak senetleri	--	35.000
Alacak senetleri reeskontu	--	(2.012)
Şüpheli ticari alacaklar	617.788	582.788
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(617.788)	(582.788)
Toplam	6.831.342	446.136

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla alacak çeklerinin ve senetlerinin vade detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
1 - 30 gün	--	300.000
60-90 gün	--	--
90-120 gün	--	35.000
Toplam	--	335.000

Şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi	582.788	50.874
Tahsilatlar	--	(50.874)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	35.000	582.788
Toplam	617.788	582.788

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Ticari Borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Satıcılar	208.506	50.071
Satıcılar reeskontu	(2.575)	(789)
İlişkili taraflara borçlar	70.894	82.559
İlişkili taraflara borçlar reeskontu	(706)	(1.147)
Toplam	276.119	130.694

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli alacakları aşağıdaki gibidir:

Diğer Alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları(*)	--	5.040.789
Personelden alacaklar (ilişkili taraf)	8.440	7.054
İlişkili taraflara verilen depozito ve teminatlar	169.342	--
Verilen depozito ve teminatlar	--	7.234
Diğer kısa vadeli alacaklar	235.350	201.667
Toplam	413.132	5.256.744

*VIOP teminatları Grup’un Borsa Para Piyasasında nemalandırdığı mevduatlarından oluşmaktadır.

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Diğer Alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Verilen Depozito ve Teminatlar	2.640	--
Toplam	2.640	--

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli borçları aşağıdaki gibidir:

Diğer Borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve fonlar	717.292	374.072
Alınan depozito ve teminatlar	--	90.000
Toplam	717.292	464.072

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Diğer Borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar	90.000	--
Toplam	90.000	--

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle cari dönem vergi varlıkları aşağıdaki gibidir:

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenen vergiler	31.718	95.304
Toplam	31.718	95.304

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİN DIŞINDA KALANLAR)

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenmiş giderler	116.336	63.936
Verilen sipariş avansları	--	--
Toplam	116.336	63.936

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) ve müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ertelenmiş gelirler	--	31.134
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	--	128.040
Toplam	--	159.174

NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR

Grup’un 30 Eylül 2020 tarihi itibariyle kısa vadeli finansal borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2019:301.877).

Grup’un 30 Eylül 2020 tarihi itibariyle uzun vadeli finansal borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

NOT 10 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Gelir Tahakkukları	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Metro Atlas Georgia JSC (Kira gelir tahakkukları)	114.937	--
Toplam	114.937	--

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	Gerçeğe uygun değer farkı	Yabancı çevrim farkı	30 Eylül 2020
Samsun Otogar	64.000.000	--	--	365.000	--	64.365.000
Çarşamba otogar	16.200.000	--	--	--	--	16.200.000
Havza otogar	11.000.000	--	--	--	--	11.000.000
Antalya 4 daire	1.350.000	--	--	--	--	1.350.000
Çarşamba Okul Binası	12.350.000	--	--	--	--	12.350.000
Metocity 17 nci kat A Blok	13.854.167	--	--	--	--	13.854.167
Metrocity 05 nci kat C Blok	3.750.000	--	--	--	--	3.750.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	9.150.000	--	--	14.350.000	--	23.500.000
Gürcistan Batum Metrocity	26.273.138	--	--	--	2.075.161	28.348.299
Gürcistan Joy Hotel	--	22.596.521	--	--	5.442.213	28.038.734
Toplam	157.927.305	22.596.521	--	14.715.000	7.517.374	202.756.200

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup’un 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	Gerçeğe uygun değer farkı	Yabancı çevrim farkı	31 Aralık 2019
Samsun Otogar	58.025.000	--	--	5.975.000	--	64.000.000
Çarşamba otogar	14.500.000	--	--	1.700.000	--	16.200.000
Havza otogar	9.485.000	--	--	1.515.000	--	11.000.000
Antalya 4 daire	940.000	--	--	410.000	--	1.350.000
Çarşamba Okul Binası	--	8.513.333	--	3.836.667	--	12.350.000
Metrocity 17 nci kat A Blok	13.854.167	--	--	--	--	13.854.167
Metrocity 05 nci kat C Blok	3.800.000	--	--	(50.000)	--	3.750.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	9.490.000	55.230	--	(395.230)	--	9.150.000
Gürcistan Batum Metrocity	25.400.001	--	--	(400.968)	1.274.105	26.273.138
Toplam	135.494.168	8.568.563	--	12.590.469	1.274.105	157.927.305

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden “Gerçeğe uygun değer yöntemi”ne göre değerlendirilmektedir.

Grup, Türkiye’deki ve Gürcistan’daki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 31 Aralık 2019, 29 Ocak 2020 ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 26 Haziran 2020 ve Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin 27 Aralık 2019 tarihlerinde hazırlamış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir.

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.

Toplam taşınmazlar 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 31 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporu değerlerine ve İlkadım ilçesi, Kıran mahallesi 6490 ada 18 parsel akaryakıt servis istasyonu vasıflı taşınmazının, 31 Aralık 2019 tarihli ve KD-SPK 2019-013 nolu Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ve revize edilen değerlendirme raporuna göre belirtilmiş olan 64.365.000 TL (31 Aralık 2019: 64.000.000 TL) piyasa değeri yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı ile değerlendirilmiştir.

Samsun Çarşamba Otogar

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

Toplam taşınmazlar 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 16.200.000 TL (31 Aralık 2019: 16.200.000 TL) piyasa değeri yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı ile değerlendirilmiştir.

Samsun Havza Otogar

Samsun ili, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi,

653 Ada 2 Parsel 2 Katlı betonarme otogar binası ve arsası’ndan oluşmaktadır.

Toplam taşınmazlar 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 31 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 11.000.000 TL (31 Aralık 2019: 11.000.000 TL) piyasa değeri yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı ile değerlendirilmiştir.

Samsun Çarşamba Okul Binası

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Kirazlıçay Mahallesi,
1151 Ada 1 Parsel 6 Katlı betonarme okul binası ve arsası’ndan oluşmaktadır.
Toplam taşınmazlar 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 12.350.000 TL (31 Aralık 2019: 12.350.000 TL) piyasa değeri yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı ile değerlendirilmiştir.

Antalya Daireler

Antalya ili, Alanya İlçesi,
320 Ada 1 Parsel üzerinde 4 adet Dupleks mesken vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.
Toplam taşınmazlar 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 1.350.000 TL (31 Aralık 2019: 1.350.000 TL) piyasa değeri yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı ile değerlendirilmiştir.

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. Toplam taşınmazlar 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 21.000.000 TL (31 Aralık 2019: 21.000.000 TL) piyasa değeri yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı ile değerlendirilmiştir. Şirket tarafından gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan kısımlarının piyasa değeri 13.854.167 TL (31 Aralık 2019: 13.854.167 TL)’dir.

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. Toplam taşınmazlar 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 3.750.000 TL (31 Aralık 2019: 3.750.000 TL) piyasa değeri yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı ile değerlendirilmiştir.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller – İstanbul

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 261 ve 944 Parsel Numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır. Toplam taşınmazlar 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 26 Haziran 2020 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 23.500.000 TL (31 Aralık 2019: 9.150.000 TL) pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı ile değerlendirilmiştir.

Batum Metrocity

Değerleme yapılırken taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli olmaları ve direk gelir getirici ayrı bir mülk bulunmaması, maliyet yaklaşımını gerektirecek herhangi kendine özgü bir varlığın bulunmaması sebebiyle sadece 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 methoduyla ulaşılan sonuç birbirini destekler niteliktedir. Bu sebepten taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli ve residence 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 değerleme tablolarında USD (\$) üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir. Toplam taşınmazlar 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Ocak 2020 tarihli değerleme raporunda tespit edilen 26.273.138 TL (12.638.000 GEL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir (31 Aralık 2019: 26.273.138 TL, 12.638.000 GEL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Batum Metrocity

Değerleme çalışmasında bölgede yeterli sayıda satılık ve kiralık emsal mülk bulunduğundan “Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve bölgedeki kapitalizasyon oranı hesaplanabildiğinden “Gelir Yaklaşımı Yöntemi” uygulanmıştır. Her iki yöntem uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

Toplam taşınmazlar 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 21.919.855 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Grup tarafından uygulanan mevcut dokuz aylık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

Aylık kira bedelleri	01.01.-30.09.2020
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali(*)	3.500.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali(*)	444.915
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali(*)	451.333
Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)	197.950
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	102.618
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	100.683
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	99.475
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	125.700
Doğa Koleji(**)	40.000
Metrocity C Blok	--
Alanya R-1 Blok	27.582
Alanya R-3 Blok	27.582
Alanya D-1 Blok	27.582
Alanya D-3 Blok	27.582
Gürcistan Batum Metrocity (***)	1.788.996
Arnavutköy 261-944 Parseller	3.366
Toplam	6.965.364

(*)Covid-19 Salgınına İlişkin Belirsizlikler Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Grup portföyünde yer alan Samsun, Çarşamba ve Havza otogarları geçici süreyle hizmete kapatılmış olup 2020 yılı Nisan ve Mayıs ayı için ilgili otogarlardan kapalı oldukları süre boyunca kira geliri elde edilememiştir.

(**) İlgili gayrimenkul, 30 Ocak 2019 tarihinde yapılan kira sözleşmesiyle Özel İkra Eğitim Ltd. Şti.'ye aylık 100.000 TL + KDV kira bedeliyle 10 yıl süreyle kiralanmıştır. Ancak Ekim 2019 tarihinden itibaren kira faturası kesilmemektedir. Şirket tarafından Özel İkra Eğitim Ltd. Şti'ne. alacak ve tahliye davaları açılmış olup,dava süreci rapor tarihimiz itibarıyla devam etmektedir.

(**) İlgili gayrimenkul, 01 Temmuz 2020 tarihinde Çarşamba Vefa Eğitim Öğretim Kurumları Sanayi ve Ticaret A.Ş. şirketine 1 yıl süreyle kiralanmıştır.

(***) Covid-19 Salgınına İlişkin Belirsizlikler Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, Grup portföyünde yer alan Batum Metrocity'den 2020 yılı Mart, Nisan, Mayıs ve Haziran ayları için kira geliri elde edilememiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maddi duran varlıklar	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	Transferler	30 Eylül 2020
Binalar	4.505.278	--	--	--	4.505.278
Taşıtlar	862.587	--	--	--	862.587
Demirbaşlar	276.160	7.881	--	--	284.041
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	5.668.771	7.881	--	--	5.676.652

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	Transferler	30 Eylül 2020
Binalar	825.965	67.579	--	--	893.544
Taşıtlar	368.133	129.388	--	--	497.521
Demirbaşlar	159.488	23.699	--	--	183.187
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	1.378.332	220.666	--	--	1.598.998
Net defter değeri	4.290.439				4.077.654

Maddi duran varlıklar	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	Transferler	31 Aralık 2019
Binalar	4.505.278	--	--	--	4.505.278
Taşıtlar	862.587	--	--	--	862.587
Demirbaşlar	269.998	6.162	--	--	276.160
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	5.662.609	6.162	--	--	5.668.771

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	Transferler	31 Aralık 2019
Binalar	735.861	90.104	--	--	825.965
Taşıtlar	195.614	172.519	--	--	368.133
Demirbaşlar	125.470	34.018	--	--	159.488
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	1.081.691	296.641	--	--	1.378.332
Net defter değeri	4.580.918				4.290.439

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maddi olmayan duran varlıklar	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	30 Eylül 2020
Haklar	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.784	--	--	64.784

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	30 Eylül 2020
Haklar	37.547	100	--	37.647
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.639	100	--	64.739
Net defter değeri	145			45

Maliyet	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	31 Aralık 2019
Haklar (yazılımlar)	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.784	--	--	64.784

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	31 Aralık 2019
Haklar	36.014	1.533	--	37.547
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	63.106	1.533	--	64.639
Net defter değeri	1.678			145

NOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmamış izin karşılıkları	56.934	36.974
Davalar karşılığı	126.155	126.155
Diğer Karşılıklar	--	--
Toplam	183.089	163.129

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Koşullu Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	23.766.155	23.766.155
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	23.766.155	23.766.155

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'ler'in 23.640.000 TL'si bankalardan kullanmış olduğu krediler karşılık verilmiş ipoteklerden oluşmaktadır. Grup'un kredi borcu dönem içerisinde ödenerek kapatılmıştır. Kalan 126.155 TL ise Tarık Cengiz davasına ilişkin verilen teminat tutarıdır.

Söz konusu borca ilişkin ipoteğin kaldırılmasına ilişkin yazışmalar rapor tarihi itibari ile devam etmektedir.

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek sosyal yükümlülükler	14.080	21.796
Personele borçlar	466	--
Toplam	14.546	21.796

NOT 16 – UZUN VADELİ ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	99.418	36.184
Toplam	99.418	36.184

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup’un her hizmet yılı için tavan 7.117,71 TL olmak üzere emeklilik veya ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır (31 Aralık 2019: 6.379,86 TL).

Grup, cari dönem ve önceki dönem hesap dönemlerine ait finansal tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü finansal tablolarına yansıtmıştır. Finansal durum tablosu tarihinde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Net iskonto oranı	4,33%	8,63%
Faiz oranı	17,50%	21,49%
Tahmini enflasyon oranı	12,62%	11,84%

Grup, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2020- 30 Eylül 2020	01 Ocak 2019- 31 Aralık 2019
Dönembası bakiye	36.184	80.822
Dönemiçi ödemeler	--	(28.311)
Cari dönem hizmet maliyeti	14.600	6.822
Faiz maliyeti	4.750	17.369
Aktüeryal (kazanç) / kayıplar	43.884	(40.518)
Dönemsonu bakiye	99.418	36.184

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR

17.1 Ödenmiş Sermaye

Grup’un çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 72.000.000 TL (31.12.2019: 72.000.000 TL) olup, nominal değeri 1 Krş olan 7.200.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Grup’un A grubu 6,000 adet hisselerinin tamamı Fatma Öztürk Gümüşsu’ya aittir. Grup, “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 Mevzuatı’nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir. Bunun dışında “A” Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

Grup, 2499 sayılı kanun hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş ve bu sisteme geçmiştir. Grup’un kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL’dir.

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Ödenmiş Sermaye	30 Eylül 2020	Pay (%)	31 Aralık 2019	Pay (%)
Fatma Öztürk Gümüşsu	6.000	0,01%	6.000	0,01%
Halka açık kısım ve diğer	71.994.000	99,99%	71.994.000	99,99%
Toplam	72.000.000	100%	72.000.000	100%

Grup sermaye dağılımında, “Kamuyu Aydınlatma Platformu”nda yer alan veriler esas alınmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

17.2 Paylara ilişkin primler/iskontolar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Hisse senedi ihraç primleri	8.485.793	8.485.793
Toplam	8.485.793	8.485.793

17.3 Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	676.686	--
Toplam	676.686	--

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 şirketini 21.919.835 TL bedelle 13 Nisan 2020 tarihinde %100’ünü satın almıştır.

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri (“TFRS 3”) standardı uyarınca, satın alma yöntemi kullanılarak muhasabeleştirme yapmak için gerekli olan tanımlanabilir varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerini belirleme çalışması ile bu çalışma neticesinde satın alım bedelinin maddi ve maddi olmayan duran varlıklara dağıtılmasına yönelik çalışma (“Satın alma maliyetinin dağıtılması çalışması”) bağımsız bir değerlendirme kuruluşu olan Invest AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda 30 Eylül 2020 itibarıyla ilgili şirketin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları düzenlenerek konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

Grup, hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan’da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile hisselerinin tamamı Şirkete ait olan ve Gürcistan’da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı J.S.C’nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında tüm aktif ve pasifi ile birlikte bir bütün halinde 06 Mayıs 2020 tarihi itibarıyla birleştirmiştir.

17.4 Kardan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Yasal yedekler	2.497.919	1.519.822
Toplam	2.497.919	1.519.822

17.5 Değer artış fonları

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	268.883	268.883
Toplam	268.883	268.883

17.6 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Halka açık şirketler, kâr payı dağıtımlarını SPK’nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no’lu Kâr Payı Tebliği’ne göre yaparlar. Kar Payı Tebliği’nde yer alan düzenleme ve açıklamalar aşağıda özetlenmiştir.

Kar dağıtımı, genel kurul tarafından belirlenecek Kar Payı Dağıtım Politikası çerçevesinde yine genel kurul kararı ile dağıtılacaktır. Ortaklıklar kar dağıtım politikalarını belirlerken, kar dağıtımı yapıp yapılmayacağını da kararlaştıracaklardır. Bu çerçevede kar dağıtımı prensip olarak ihtiyaridir. SPK şirketlerin niteliklerine göre kar dağıtım politikalarına ilişkin farklı esaslar belirleyebilecektir.

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

- Kar dağıtılıp dağıtılmayacağı,
- Kar payı oranları ve bu oranların uygulanacağı hesap kalemi,
- Ödeme yöntemleri ve zamanı,
- Kar payının nakit veya bedelsiz pay olarak dağıtılıp dağıtılmayacağı, (borsada işlem gören şirketler için)
- Kar payı avansı dağıtılıp dağıtılmayacağı konuları düzenlenmektedir.

Dağıtılacak kâr payı tutarının üst sınırı, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kar dağıtım kaynaklarının dağıtılabilir tutarı kadardır. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, kural olarak, eşit şekilde dağıtılır. Payların iktisap ve ihraç tarihleri dikkate alınmaz. Türk Ticaret Kanuna göre ayrılması gereken yedek akçeler ile ana sözleşme ve kar dağıtım politikasında ortaklar için öngörülen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına karar verilemez.

Ana sözleşmede yer alması kaydıyla, imtiyazlı pay veya intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, çalışanlar ve pay sahibi olmayan diğer kişilere kardan pay verilebilir.

Ancak pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmeden intifa senedi sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, çalışanlar ve diğer kişilere kar payı ödenemez. Tebliğ, prensip olarak, imtiyazlı paylar hariç olmak üzere, sayılan kişilere ödenecek kar payı tutarına ilişkin ana sözleşmede bir belirleme yapılmamışsa, bunlara dağıtılacak tutarın en fazla pay sahiplerine dağıtılan kar payının ¼’ü kadar olabileceğini öngörmektedir. Pay sahibi dışındaki kişilere kâr payı dağıtılacak ise ve taksitle ödeme söz konusu ise, taksit tutarları, pay sahiplerine yapılacak taksit ödemeleri ile orantılı ve aynı esaslara göre ödenir.

Yeni Sermaye Piyasası Kanunu ve dolayısıyla yeni Tebliğ, ortaklıkların bağış yapmasına imkân tanımaktadır. Ancak, bunun esas sözleşmelerde hüküm olması aranmaktadır. Bağışların tutarı genel kurullar tarafından belirlenebilecek olmakla birlikte SPK üst bir sınır getirebilecektir.

Payları borsada işlem gören şirketler:

- Kar dağıtımına ilişkin yönetim kurulu önerisini
- Yahut kar payı avansı dağıtımına ilişkin yönetim kurulu kararını
- Kar dağıtım tablosu veya kar payı avansı dağıtım tablosu

kamuya duyurulur. Kar dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

Hasılat	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019	01.07.-30.09.2020	01.07.-30.09.2019
Kira gelirleri	6.965.364	7.775.584	3.509.279	2.939.044
Toplam	6.965.364	7.775.584	3.509.279	2.939.044

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Satışların maliyeti	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019	01.07.-30.09.2020	01.07.-30.09.2019
Emlak vergisi	(135.034)	(306.557)	--	4.100
Ekspertiz gideri	--	(37.062)	--	(29.712)
Bakım onarım giderleri	--	(10.864)	--	--
Toplam	(135.034)	(354.483)	--	(25.612)

NOT 19 – GENEL YÖNETİM ve PAZARLAMA GİDERLERİ

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019	01.07.-30.09.2020	01.07.-30.09.2019
Personel giderleri	(580.013)	(503.003)	(172.948)	(183.806)
Danışmanlık giderleri	(709.431)	(309.452)	(363.795)	(120.879)
Yönetim Kurulu ücret giderleri	(168.371)	(116.024)	(72.975)	(40.293)
Bina ve aidat giderleri	(128.397)	(151.982)	(47.630)	(98.596)
Kıdem tazminatı karşılık gideri	(19.350)	(20.291)	(6.792)	(2.699)
Kullanılmayan izin karşılık giderleri	(19.960)	--	(17.191)	2.498
Vergi, resim ve harçlar	(23.062)	(52.377)	(12.871)	(13.959)
Sigorta giderleri	(79.134)	(73.633)	(29.669)	(24.768)
Temsil ağırlama giderleri	(12.565)	(27.044)	(6.226)	(7.580)
Araç giderleri	(75.665)	(89.765)	(33.105)	(32.211)
Bilgi işlem giderleri	(110.707)	(74.336)	(36.841)	(24.355)
Amortisman ve itfa giderleri	(220.766)	(224.665)	188.221	(73.473)
Proje giderleri	(250.000)	--	(250.000)	--
Diğer	(254.531)	(329.157)	(100.087)	(152.226)
Toplam	(2.651.952)	(1.971.729)	(961.909)	(772.347)

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

Pazarlama Giderleri (-)	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019	01.07.-30.09.2020	01.07.-30.09.2019
Menkul kıymetler alım-satım komisyonları	(117.060)	(786)	--	--
Borsa İstanbul giderleri	(5.900)	(8.190)	(1.967)	(2.855)
Merkezi kayıt Kuruluşu saklama giderleri	(6.085)	(4.910)	(2.042)	(1.810)
Diğer giderler	(2.059)	--	(757)	--
Toplam	(131.104)	(13.886)	(4.766)	(4.665)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2019
Adat gelirleri	1.794.205	4.206.110	219.264	1.382.321
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme artışları	14.715.000	3.686.670	--	--
Menkul kıymet reeskont gelirleri	12.134.461	9.630.180	5.141.083	7.138.003
Pazarlıklı satın alım sonucu oluşan gelir	--	--	(676.686)	--
Borç reeskont gelirleri	10.093	25.342	2.231	1.502
Hisse senedi alım-satım karı	--	645.302	--	--
Temettü gelirleri	25	1	24	1
Kur Farkı Gelirleri	2.945	--	81	--
Konusu kalmayan karşılıklar	--	55.460	--	4.586
Diğer gelirler	9.484	396.378	445	44.438
Toplam	28.666.213	18.645.443	4.686.442	8.570.851

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2019
Menkul kıymet reeskont giderleri	(40.786)	(494.000)	182.644	211.658
Hisse senedi alım--satım zararı	(2.997.941)	--	--	--
Alacaklar reeskont giderleri	(68.661)	(19.959)	(32.092)	4.822
Önceki dönem gider ve zararları	(155.631)	--	(71.570)	--
Kur Farkı Giderleri	(1.358)	--	(38)	--
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(35.000)	(464.788)	--	(464.788)
Diğer giderler	(668)	--	2.988	--
Toplam	(3.300.045)	(978.747)	81.932	(248.308)

NOT 21 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri (-)	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019	01.07.-30.09.2020	01.07.-30.09.2019
Kredi faiz giderleri	(6.986)	(536.577)	--	(79.727)
Toplam	(6.986)	(536.577)	--	(79.727)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

Konsolidasyona dahil olan Gürcistan mukim şirket Gürcistan vergi düzenlemelerine tabidir. Gürcistan vergi düzenlemelerinde yapılan değişiklikler çerçevesinde Şirket dönem karını dağıtmaz ise vergilendirilmemektedir. Grup’un dönem karını dağıtması durumun %15 oranında gelir vergisi kesintisi yapılmaktadır.

NOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

Hisse başına kazanç / zarar	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2019
Net dönem karı /(zararı)	29.406.456	22.565.605	7.310.978	10.379.236
Toplam hisse adedi	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,4084	0,3134	0,1015	0,1442

NOT 24 – 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.

24.1. Kısa Vadeli Alım Satım amaçlı Finansal Yatırımlar altında sınıflandırılan ilişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar

Grup’un 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki şekildedir (31 Aralık 2019:Bulunmamaktadır);

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	11.136.652	--
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	16.800.000	--
Toplam	27.936.652	--

24.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	148.996	417.992
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	16.199	--
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	2.571.973	--
Avrasya Software JSC	1.531.454	--
Metro Atlas Georgia JSC	2.513.965	--
Alacaklar reeskontu	(65.087)	(4.844)
Toplam	6.717.500	413.148

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Metro Avrasya Investment JSC	30.158	10.303
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	23.539	5.611
Metro Atlas Georgia JSC	812	--
Atlas Yazılım A.Ş.	621	26
Metro Yatırım Menkul Değerler	7.635	61.048
Metro Turizm Seyahat Organizasyon Tic. A.Ş.	--	5.571
Avrasya Software JSC	2.376	--
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	5.753	--
Borçlar reeskontu	(706)	(1.147)
Toplam	70.188	81.412

24.3.İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	169.342	--
Fatma Öztürk Gümüşsu	--	7.054
Personelden Alacaklar	8.440	--
Toplam	177.782	7.054

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer borçları bulunmamaktadır.

24.4.İlişkili Taraflardan Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	--	61.292
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	--	7.208
Euphoria Hotel Batumi	--	59.540
Toplam	--	128.040

24.5.İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Mepet Avrasya Investment Georgia JSC	--	31.134
Toplam	--	31.134

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

24.6. İlişkili Taraflara Satışlar

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2020			01.01.-30.09.2019	
	Kira	Adat	Kur Farkı	Kira	Adat
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	197.950	--	--	214.900	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	3.831.333	--	--	3.781.356	8.093
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	99.475	2.663	--	110.325	59.092
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	125.725	--	--	109.100	--
Metro Avrasya Investment JSC	--	--	1.099	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	110.325	--	--	120.150	10.531
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	100.682	--	--	114.887	--
Metro Atlas Georgia JSC	68.094	20.979	--	290.423	--
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	1.720.902	--	--	952.500	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	102.618	--	--	124.407	--
Toplam	6.357.104	23.642	1.099	5.818.048	77.716

24.7.İlişkili Taraflardan Alımlar

Grup’un 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2020				01.01.-30.09.2019				
	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Mdv alımı	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Mdv alımı	Yansıtma giderleri
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.862	67.500	--	--	--	67.500	--	--	--
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Tic.A.Ş.	--	--	--	--	--	--	1.256	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	115.053	--	--	--	62.352	--	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	57.537	1.196	--	--	34.043	1.959	--
Metro Atlas Georgia JSC	3.310	--	--	--	--	--	--	--	2.589
Metro Avrasya Investment Georgia JSC	55.167	--	--	--	--	13.059	--	--	--
Metro Euphoria Hotel Batumi	2.295	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam	63.634	67.500	171.394	1.196	--	80.559	97.651	1.959	2.589

24.8.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019	01.07.-30.09.2020	01.07.-30.09.2019
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	436.384	326.131	157.609	121.308

(*) 30.09.2020 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 168.371 TL huzur hakkı bulunmaktadır (30.09.2019: 116.024 TL).

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Varlıklar

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Finansal yatırımlar gerçeğe uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle sınıflandırıldığı seviyeler aşağıdaki gibidir.

30 Eylül 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	2.959.214	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	27.950.136	--	---
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	202.756.200	--

31 Aralık 2019	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	24.492.250	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	13.004.114	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	157.927.305	--

Finansal Araçlar

Gerçeğe uygun değer ölçümleri

Samsun Otogar

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır.

Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali göz önüne alınarak “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemi uygulanmıştır. Sonuç olarak arsa değeri için “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılarak, nihai değere Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılmıştır.

Taşınmaz gelir getiren bir mülk olmasına rağmen 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle “Gelir Yöntemi” uygulanamamıştır.

Bölgedeki kapitalizasyon oranı ise genel olarak ticari olan işyerleri (dükkanlar) için hesaplanabilmektedir. Direkt kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede ticari faaliyetlerin düşük seviyede olması ve satılık dükkan, işyeri, ofis, vb. nitelikli yapı bulunmaması sebebiyle taşınmazla aynı bölgede dükkan emsaline ulaşılamamıştır. İlçede tek otogar bulunması sebebi ile bu orana ulaşılmadığından Nakit/Gelir Akımlar Analizi kullanılamamıştır.

Çarşamba Otogar

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut göz önüne alınarak “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemi uygulanmıştır. Sonuç olarak arsa değeri için “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılarak, nihai değere Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılmıştır.

Taşınmaz gelir getiren bir mülk olmasına rağmen 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle “Gelir Yöntemi” uygulanamamıştır.

Bölgedeki kapitalizasyon oranı ise genel olarak ticari olan işyerleri (dükkanlar) için hesaplanabilmektedir. Direkt kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu yakın bölgede ticari faaliyetlerin düşük seviyede olması ve satılık dükkan, işyeri, ofis, vb. nitelikli yapı bulunmaması sebebiyle taşınmazla aynı bölgede daha geniş aralıkta dükkan emsaline ulaşılmıştır. İlçede tek otogar bulunması sebebiyle bu orana geniş bölge dükkanlarından ulaşılmış olup maliyet değeri ile arasındaki fark %5 civarındadır. Nihai değer olarak uyumlaştırma yapılmayıp Maliyet Oluşumları Yaklaşımı yönteminden oluşan değer kabul edilmiştir.

Havza Otogar

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken "Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali göz önüne alınarak "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemi uygulanmıştır.

Sonuç olarak arsa değeri için "Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak, nihai değere Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılmıştır.

Taşınmaz gelir getiren bir mülk olmasına rağmen 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle "Gelir Yöntemi" uygulanamamıştır.

Bölgedeki kapitalizasyon oranı ise genel olarak ticari olan işyerleri (dükkanlar) için hesaplanabilmektedir. Direkt kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu yakın bölgede ticari faaliyetlerin düşük seviyede olması ve satılık dükkan, işyeri, ofis, vb. nitelikli yapı bulunmaması sebebiyle taşınmazla aynı bölgede daha geniş aralıkta dükkan emsaline ulaşılmıştır.

İlçede tek otogar bulunması sebebiyle bu orana geniş bölge dükkanlarından ulaşılmış olup maliyet değeri ile arasındaki fark % 10 civarındadır. Nihai değer olarak uyumlaştırma yapılmayıp Maliyet Oluşumları Yaklaşımı yönteminden oluşan değer kabul edilmiştir.

Samsun Çarşamba Okul Binası

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken "Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali göz önüne alınarak "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemi uygulanmıştır. Sonuç olarak arsa değeri için "Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak, nihai değere Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılmıştır.

Taşınmaz gelir getiren bir mülk olmasına rağmen 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle "Gelir Yöntemi" uygulanamamıştır.

Bölgedeki kapitalizasyon oranı ise genel olarak ticari olan işyerleri (dükkanlar) için hesaplanabilmektedir. Direkt kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu yakın bölgede ticari faaliyetlerin düşük seviyede olması ve satılık dükkan, işyeri, ofis, vb. nitelikli yapı bulunmaması sebebiyle taşınmazla aynı bölgede daha geniş aralıkta dükkan emsaline ulaşılmıştır. Bölgede tek özel okul bulunması sebebiyle bu orana geniş bölge dükkanlarından ulaşılmış olup maliyet değeri ile benzer değer elde edilmiştir. Nihai değer olarak uyumlaştırma yapılmayıp Maliyet Oluşumları Yaklaşımı yönteminden oluşan değer kabul edilmiştir.

Antalya Daireler

Konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Konu taşınmazların değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazların yasal değerinin tespitinde "Emsal karşılaştırma" ve "Gelir kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılmıştır.

İstanbul Metrocity 17. Kat

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "Emsal karşılaştırma" ve "Gelir Kapitalizasyonu" yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, cephe boyu, ticari kabiliyeti, yapılaşma şartları ve manzara gibi kriterler dâhilinde, karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüştür.

İstanbul Metrocity 5. Kat

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "Emsal karşılaştırma" ve "Gelir Kapitalizasyonu" yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, cephe boyu, ticari kabiliyeti, yapılaşma şartları ve manzara gibi kriterler dâhilinde, karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüştür.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller – İstanbul

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

Arsa değerinin tespiti için bölgede satışta olan imarlı parsellerin fazla olması durumundan dolayı emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak, mülkler içerisindeki ticari imarlı olan alanlarda olumlu düzeltme de uygulamak koşulu ile değer takdir edilmiştir. Ayrıca parsellerin ticari ve konut imarlı bölümleri için çevrede yeteri kadar veri bulunmadığı için proje geliştirme yönteminden yararlanılamamış, emsal analizi ticari imarlı emsaller üzerinden yapılmıştır.

Arsa değeri hesaplamalarında emsal yöntemi ve maliyet yöntemi ile elde edilen değer nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Batum Metrocity

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

Gelir yaklaşımında nakit akışı oluşturulmada farklı bir method olan doğrudan kapitalizasyon uygulanarak toplam değer varsayımında bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar ve rapordaki hesaplamalar göstermektedir ki hem Pazar yaklaşımı hem de doğrudan kapitalizasyon methoduyla ulaşılan sonuç birbirini destekler niteliktedir. Bu sebepten taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli ve residence 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 değerleme tablolarında USD (\$) üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir.

Gürcistan Joy Hotel

Değerleme çalışmasında bölgede yeterli sayıda satılık ve kiralık emsal mülk bulunduğundan "Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve bölgedeki kapitalizasyon oranı hesaplanabildiğinden "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" uygulanmıştır. Her iki yöntem uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

Söz konusu taşınmazların bulunduğu Batum şehri turistik bir yer olması sebebiyle gayrimenkul satışları dolar (\$) kuru üzerinden yapılmaktadır. Bu sebeple değerleme tablolarında USD (\$) üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaya çalışmaktadır. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterilerinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterilerinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir.

Şirket, kredi/alacaklarının tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili kredi/alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ayrıca finansal varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve finansal varlığın kayıtlı değerinin gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırılması suretiyle test edilmektedir.

Grup'un 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Hisse Senedi / Bono
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	6.717.500	113.842	177.782	237.990	23.946.027	30.909.350
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	6.717.500	113.842	177.782	237.990	179.872	30.909.350
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	617.788	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	(617.788)	--	--	--	--
Net değer (teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı)	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
Net değer (teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı)	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	23.766.155	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Grup'un ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup’un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Hisse Senedi / Bono
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	413.148	32.988	7.054	5.249.690	25.591.880	37.496.364
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	413.148	32.988	7.054	5.249.690	1.825.725	37.496.364
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	582.788	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (--)	--	(582.788)	--	--	--	--
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (--)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	23.766.155	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Grup’un ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup’un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup’un 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	--	--	--	--	--	--
Ticari borçlar	276.119	279.400	279.400	--	--	--
Diğer borçlar	807.292	807.292	717.292	--	90.000	--

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup’un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3--12 ay arası (II)	1--5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	301.877	427.114	427.114	--	--	--
Ticari borçlar	130.694	132.631	132.631	--	--	--
Diğer borçlar	464.072	464.072	374.072	90.000	--	--

Sermaye yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Grup’un sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve 17 no’ lu dipnotta açıklanan sermaye, sermaye yedekleri ve kar yedeklerini içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup’un genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Şirket, sermaye yeterliliğini borç / özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

Kur Riski

Grup’un döviz cinsinden finansal araçları bulunmadığından kur riskine maruz kalmamaktadır.

Piyasa Riski

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin değerinde meydana gelecek ve Şirket’i olumsuz etkileyecek durumlardır.

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Grup’un finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda, her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerleri ile ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Banka kredileri, işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenerek iskonto edilmiş maliyetleri ile gösterilmektedir. Banka kredilerinin faiz oranları, değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için, değişken faizli kredilerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Sabit faizli kredinin ise gerçeğe uygun değeri, kayıtlı değerine yakındır.

NOT 27 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Covid-19 Salgınına İlişkin Belirsizlikler Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Grup portföyünde yer alan Samsun, Çarşamba ve Havza otogarları geçici süreyle hizmete kapatılmış olup 2020 yılı Nisan ve Mayıs ayı için ilgili otogarlardan kapalı oldukları süre boyunca kira geliri elde edilememiştir. Ayrıca Grup portföyünde yer alan Batum Metrocity'den 2020 yılı Mart, Nisan, Mayıs ve Haziran ayları için kira geliri elde edilememiştir.

Grup portföyünün otogarlar dışında ofis, ev ve arsa yatırımlarından oluşması nedeniyle alınan karar kapsamında oluşacak gelir kaybının kısıtlı düzeyde olması beklenmektedir.

Piyasadaki genel kanaat, koronavirüs salgını ve sonrasında oluşan belirsizliklerin gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine etkisinin kısa vadede net olarak ölçülebilir olmadığı ve belirsizliklerin azalmasına bağlı olarak yıl sonunda yapılacak değerlemelerde gerçeğe uygun değerlerdeki değişimin daha net olarak görülebileceği yönündedir.

NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

30.04.2020 tarih ve 2020/28 sayılı Sermaye Piyasası Bülteninde Şirket'in yapacak olduğu sermaye artırımına ilişkin olarak tamamlanması gereken hususlar belirtilmiştir. Şirket Sermaye Piyasası Bülteninde belirtilen tüm hususların eksiksiz yerine getirebilmek amacıyla gerekli başvuruları yapmıştır. Ancak tüm dünyada ve ülkemizde yaşanan COVID-19 salgını sebebiyle resmi ve özel kurumlar nezdinde yaşanan erteleme ve gecikmeler nedeniyle 15.12.2020 tarihine kadar ek bir süre verilmesi talebi ile Sermaye Piyasası Kuruluna başvurmuştur.

30.04.2020 tarih ve 2020/28 sayılı Sermaye Piyasası Bülteninde Şirket'in yapacak olduğu sermaye artırımına ilişkin olarak tamamlanması gereken hususlar belirtilmiştir. Bu hususlardan biri olan Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.'ne ait Edirne ili Merkez ilçesi Kirişhane Mah. Soğukkuyu Mevkii 2261 ada 16 parselde bulunan arsa üzerine yapılacak olan "Metro Hotel Apartments" mimari projesi Edirne Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Şirket aktifinde kayıtlı bulunan; Samsun ili Kıran Mahallesi'nde yer alan Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminalinin mevcut kiracısı Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.'nin tarafımıza ulaşan talebi doğrultusunda tüm hak ve alacakları ile mevcut kira sözleşmesinin 01.11.2020 tarihinden itibaren Avrasya Terminal İşletmeleri AŞ'ye devrine karar vermiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

		İlgili		
Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		Düzenleme	30.09.2020	31.12.2019
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	31.086.191	37.506.514
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	149.980.901	135.333.480
C	C İştirakler	Md.24/(b)	36.420.828	14.500.993
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	177.782	7.054
	Diğer varlıklar		3.435.587	6.260.610
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	221.101.289	193.608.651
E	Finansal borçlar	Md.31	--	301.877
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	220.444.119	192.628.413
	Diğer kaynaklar		657.170	678.361
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	221.101.289	193.608.651

		İlgili		
Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		Düzenleme	30.09.2020	31.12.2019
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)	176.841	10.150
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	14.500.993
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)		
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		16.800.000	--
	- Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.		11.136.652	--
	- Ard Grup Bilişim Teknolojileri A.Ş.		11.298	--
	- Bayrak EBT Taban Sanayi ve Ticaret AS		2.147	--
	- Diğer		40	--
	- Vakıf Leasing		--	13.004.114

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

	Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme			Azami/ Asgari Oran
			30.09.2020	31.12.2019	
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)	67,83%	69,90%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	30,53%	26,86%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	16,47%	7,49%	≤%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%	0,16%	≤%500
8	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md.24/(b)	0,08%	0,01%	≤%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.		7,60%	0,00%	≤%10
	- Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.		5,04%	0,00%	≤%10
	- Ard Grup Bilişim Teknolojileri A.Ş.		0,01%	0,00%	≤%10
	- Bayrak EBT Taban Sanayi ve Ticaret AS		0,00%	0,00%	≤%10
	- Vakıf Leasing		0,00%	6,72%	≤%10