

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2018 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	145.835	3.211.238
Finansal Yatırımlar	5	25.007.539	34.808.528
Ticari Alacaklar		810.101	588.110
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6-25	453.865	192.930
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	356.236	395.180
Diğer Alacaklar		3.748.292	8.984.762
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	3.748.292	8.984.762
Peşin Ödenmiş Giderler	8	55.956	117.008
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	7	89.104	90.200
ARA TOPLAM		29.856.827	47.799.846
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		29.856.827	47.799.846
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	124.525.080	122.468.065
Maddi Duran Varlıklar	12	5.075.887	5.176.508
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	4.618	6.012
Peşin Ödenmiş Giderler	8	0	10.425
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		129.605.585	127.661.010
TOPLAM VARLIKLAR		159.462.412	175.460.856
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	1.614.286	1.555.217
Ticari Borçlar		15.693	3.047
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6-25	10.564	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	5.129	3.047
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	14.706	24.177
Diğer Borçlar		291.594	19.656.966
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7-25	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	291.594	19.656.966
Ertelenmiş Gelirler	8	21.600	54.000
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	52.680	29.441
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	38.980	15.741
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	13.700	13.700
ARA TOPLAM		2.010.559	21.322.848
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.010.559	21.322.848
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	1.723.806	2.149.159
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	71.576	61.299
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.795.382	2.210.458
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.805.941	23.533.306
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		155.656.471	151.927.550
Ödenmiş Sermaye	17	72.000.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		8.485.793	8.485.793
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		16.490	8.788
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		16.490	8.788
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		16.490	8.788
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		2.086.905	0
Yabancı Para Çevrim Farkları		2.086.905	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	781.746	781.746
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		70.651.223	45.936.467
Net Dönem Karı veya Zararı		1.634.314	24.714.756
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		155.656.471	151.927.550
TOPLAM KAYNAKLAR		159.462.412	175.460.856

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	2.815.790	1.624.471
Satışların Maliyeti	18	0	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.815.790	1.624.471
BRÜT KAR (ZARAR)		2.815.790	1.624.471
Genel Yönetim Giderleri	19	-684.929	-501.076
Pazarlama Giderleri	19	-26.190	-165.981
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	1.476.719	255.506
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-169.175	-134.087
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.412.215	1.078.833
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	121.431	12.843.223
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	-1.713.583	-4.823.213
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.820.063	9.098.843
Finansman Giderleri	22	-185.749	-161.427
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.634.314	8.937.416
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.634.314	8.937.416
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.634.314	8.937.416
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.634.314	8.937.416
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	24	0,00023000	0,00124000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		7.702	295
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		0	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		7.702	295
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		2.086.905	0
Yabancı Para Çevrim Farkları		2.086.905	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.094.607	295
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		3.728.921	8.937.711
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		3.728.921	8.937.711

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-12.561.253	6.538.297
Dönem Karı (Zararı)			1.634.314	8.937.416
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			1.634.314	8.937.416
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-960.434	-9.635.514
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12		80.046	48.542
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			112.285	-283.645
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5		112.285	-283.645
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			41.218	6.033
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16		41.218	6.033
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-1.072.552	40.069
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	20		-1.419.566	-78.305
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20		347.014	118.374
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			0	-9.446.513
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	11		0	-9.446.513
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-121.431	0
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	21		-121.431	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-13.155.090	7.290.054
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6-25		-221.991	-205.782
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-260.935	-111.864
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			38.944	-93.918
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7		5.236.470	7.468.929
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			0	7.990.672
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			5.236.470	-521.743
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8		71.477	-119.152
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6-25		12.646	91.680
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			10.564	93.775
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			2.082	-2.095
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15		-9.471	-10.070
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-18.211.821	64.207
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7		0	64.207
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7		-18.211.821	0
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	8		-32.400	242
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-12.481.210	6.591.956
Ödenen Faiz	22		-177.979	-154.260
Alınan Faiz	20		96.840	98.850
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	10		1.096	1.751
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			9.832.244	-6.375.076
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	5		9.688.704	-6.369.106
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			157.962	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12		157.962	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-14.422	-5.970
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12		-14.422	-5.970
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13		0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-366.284	-253.854
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-366.284	-253.854
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9		-366.284	-253.854
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-3.095.293	-90.633
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi			29.890	0

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.065.403	-90.633
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	3.211.238	100.405
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	145.835	9.772

Önceki Dönem 01.01.2017 – 31.03.2017	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Dönem Baş Baklıyeler		72.000.000	8.485.793	-895					564.255	42.037.854	4.116.104	127.203.111		127.203.111	
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler															
	Diğer Düzeltmeler															
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar															
	Transferler					295					4.116.104	-4.116.104	295		295	
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											8.937.416	8.937.416		8.937.416	
	Dönem Karı (Zararı)															
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)															
	Sermaye Artırımı															
	Sermaye Azaltımı															
	Sermaye Avansı															
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Pay Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																
Dönem Sonu Baklıyeler		72.000.000	8.485.793	-600					564.255	46.153.958	8.937.416	136.140.822		136.140.822		
Özkaynaklar Değişim Tablosu	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Dönem Baş Baklıyeler		72.000.000	8.485.793	8.788					781.746	45.936.467	24.714.756	151.927.550		151.927.550	
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler															
	Diğer Düzeltmeler															
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar															
	Transferler										24.714.756	-24.714.756	0		0	
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				7.702	2.086.905							1.634.314	3.728.921		3.728.921
	Dönem Karı (Zararı)															
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)															
	Sermaye Artırımı															
	Sermaye Azaltımı															
	Sermaye Avansı															
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															

Carı Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	Kar Payları													
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması													
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		72.000.000	8.485.793	16.490	2.086.905			781.746	70.651.223	1.634.314	155.656.471		155.656.471