

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2018 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	REFORM BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Yönetim Kurulu'na

İstanbul

Giriş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolideözkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin konsolide nakit kışlarının Türkiye Muhasebe

Standartlarına uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer Husus

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları bir başka Denetim Şirketi tarafından denetlenmiş ve söz konusu şirket 28 Şubat 2018 tarihli raporunda sözkonusu finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir. Şirket'in 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem finansal tabloları da aynı denetim şirketi tarafından sınırlı incelemeye tabi tutulmuş ve söz konusu denetim şirketi 16 Temmuz 2017 tarihli raporunda ilgili ara dönem finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varılmasına sebep olacak herhangi bir hususa rastlamadığını ifade etmiştir.

REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

A Member Firm of ALLINIAL GLOBAL

İstanbul, 13 Temmuz 2018

Ceyhun Gönen

Sorumlu Ortak Başdenetçi

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	16.925	3.211.238
Finansal Yatırımlar	5	36.343.550	34.808.528
Ticari Alacaklar		1.144.038	588.110
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6-24	815.740	192.930
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	328.298	395.180
Diğer Alacaklar		1.141.278	8.984.762
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	1.141.278	8.984.762
Peşin Ödenmiş Giderler	8	32.856	117.008
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	7	93.152	90.200
ARA TOPLAM		38.771.799	47.799.846
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		38.771.799	47.799.846
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	128.209.551	122.468.065
Maddi Duran Varlıklar	11	3.882.253	5.176.508
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	3.638	6.012
Peşin Ödenmiş Giderler	8	0	10.425
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	0	10.425
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		132.095.442	127.661.010
TOPLAM VARLIKLAR		170.867.241	175.460.856
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	9.699.722	1.555.217
Ticari Borçlar		4.247	3.047
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6-24	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	4.247	3.047
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	14.514	24.177
Diğer Borçlar		254.666	19.656.966
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7-24	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	254.666	19.656.966
Ertelenmiş Gelirler	8	134.842	54.000
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8-24	134.842	54.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	49.283	29.441
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	29.423	15.741
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	19.860	13.700
ARA TOPLAM		10.157.274	21.322.848
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		10.157.274	21.322.848
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	1.268.707	2.149.159
Uzun Vadeli Karşılıklar		40.389	61.299
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	40.389	61.299
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.309.096	2.210.458
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		11.466.370	23.533.306
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		159.400.871	151.927.550
Ödenmiş Sermaye	16	72.000.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	8.485.793	8.485.793
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		39.889	8.788
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		39.889	8.788
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		39.889	8.788
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		5.204.218	0
Yabancı Para Çevrim Farkları		5.204.218	0

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	1.302.448	781.746
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		70.130.521	45.936.467
Net Dönem Karı veya Zararı		2.238.002	24.714.756
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		159.400.871	151.927.550
TOPLAM KAYNAKLAR		170.867.241	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 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	17	3.560.420	3.168.734	1.891.966	1.544.260
Satışların Maliyeti	17	-95.002	-121.487	-95.002	-121.486
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.465.418	3.047.247	1.796.964	1.422.774
BRÜT KAR (ZARAR)		3.465.418	3.047.247	1.796.964	1.422.774
Genel Yönetim Giderleri	18	-1.695.977	-997.095	-1.011.048	-496.019
Pazarlama Giderleri	18	-33.784	-202.439	-7.594	-36.458
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	3.723.229	415.966	2.246.510	160.462
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-1.822.149	-1.349.261	-1.652.974	-1.215.174
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.636.737	914.418	1.371.858	-164.415
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	862.751	11.215.094	741.320	-1.628.129
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	20	-1.706.210	0	7.373	4.823.212
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.793.278	12.129.512	2.120.551	3.030.668
Finansman Giderleri	21	-555.276	-331.438	-369.527	-170.011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.238.002	11.798.074	1.751.024	2.860.657
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	22	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		2.238.002	11.798.074	1.751.024	2.860.657
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.238.002	11.798.074	1.751.024	2.860.657
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		2.238.002	11.798.074	1.751.024	2.860.657
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	23	0,00031000	0,00164000	0,00024000	0,00040000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		31.101	-295	23.399	-590
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		31.101	-295	23.399	-590
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		5.204.218	0	3.117.313	0
Yabancı Para Çevrim Farkları		5.204.218	0	3.117.313	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		5.235.319	-295	3.140.712	-590
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		7.473.321	11.797.779	4.891.736	2.860.067
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		7.473.321	11.797.779	4.891.736	2.860.067

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-11.217.558	2.161.622
Dönem Karı (Zararı)			2.238.002	11.798.073
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			2.238.002	11.798.073
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-3.292.723	-9.587.006
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12		156.660	90.877
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-1.570.082	-749.608
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5		-1.570.082	-749.608
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			30.033	-2.181
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14		23.873	-2.181
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	14		6.160	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-1.787.903	93.063
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	20		-2.343.179	-78.179
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20		555.276	171.242
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			0	-9.019.157
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			0	-9.019.157
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-121.431	0
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			-121.431	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-11.947.788	142.082
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-555.928	657.142
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-622.810	700.141
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			66.882	-42.999
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7		7.843.484	-341.483
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			0	8.023.862
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			7.843.484	-8.365.345
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8		94.577	-245.830
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6		1.200	64.899
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			0	78.179
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			1.200	-13.280
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15		-9.663	-10.339
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-19.402.300	-51.107
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			0	5.858
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7		-19.402.300	-56.965
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	8		80.842	68.800
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-13.002.509	2.353.149
Ödenen Faiz	22		-555.276	-324.417
Alınan Faiz	20		2.343.179	123.838
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	7		-2.952	9.052
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			1.964.488	-2.034.998
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	5		1.822.963	-2.026.705
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			157.391	-8.293
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			157.391	-8.293
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-15.866	0
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12		-15.866	0
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13		0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			5.476.150	-186.682
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			5.476.150	-186.682
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9		5.476.150	-186.682
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-3.776.920	-60.058

Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		582.607	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.194.313	-60.058
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	3.211.238	100.405
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	16.925	40.347

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar		
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Yabancı Para Çevrimi Farkları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Karı Zararı		
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları									

[illegible]

Carı Dörem 01.01.2018 - 30.06.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	Kar Payları													
	Kar Payı Harış Pay Sahıplerne Yapılan Dışer Ödemeler													
	Payların Gerı Alım İşlemlerı Nedenıyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedenıyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edınımı veya Elden Çıkırılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı İle Sonuçlanmayan Pay Oranı Değışıklıkerıne Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahıplerıyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahıplerının Dışer Katkıları													
	Nakıt Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkırılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesı Uygulanan Kesın Taahhüdün Başlangıç Maliyetıne veya Değer Değerıne Dahıl Edılen Tutar													
	Opsıyonların Zaman Değerındekı Değışıklıklıkler Kaleminden Çıkırılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesı Uygulanan Kesın Taahhüdün Başlangıç Maliyetıne veya Değer Değerıne Dahıl Edılen Tutar													
	Forward Sözleşmesının Forward Bıleşımının Değerındekı Değışıklıklıkler Kaleminden Çıkırılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesı Uygulanan Kesın Taahhüdün Başlangıç Maliyetıne veya Değer Değerıne Dahıl Edılen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındakı Değışıklıklıkler Kaleminden Çıkırılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesı Uygulanan Kesın Taahhüdün Başlangıç Maliyetıne veya Değer Değerıne Dahıl Edılen Tutar													
	Dışer Değışıklıklıkler Nedenı İle Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		72.000.000	8.485.793	39.889	5.204.218			1.302.448	70.130.521	2.238.002	159.400.871		159.400.871