

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2020 - 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 31.03.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		1.879.516	1.825.725
Finansal Yatırımlar	5		25.514.228	37.496.364
Ticari Alacaklar			1.328.579	446.136
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6-24		1.293.854	413.148
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		34.725	32.988
Diğer Alacaklar			14.578.952	5.256.744
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	2-24		0	7.054
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		14.578.952	5.249.690
Peşin Ödenmiş Giderler	8		84.157	63.936
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	7		47.180	95.304
ARA TOPLAM			43.432.612	45.184.209
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			43.432.612	45.184.209
DURAN VARLIKLAR				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		157.105.598	157.927.305
Maddi Duran Varlıklar	11		4.216.885	4.290.439
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12		111	145
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			161.322.594	162.217.889
TOPLAM VARLIKLAR			204.755.206	207.402.098
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9		0	301.877
Ticari Borçlar			46.428	130.694
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6-24		27.051	81.412
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		19.377	49.282
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14		21.546	21.796
Diğer Borçlar			552.162	464.072
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7-24		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		552.162	464.072
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8		99.735	159.174
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			99.735	159.174
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	13		158.562	163.129
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			32.407	36.974
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			126.155	126.155
ARA TOPLAM			878.433	1.240.742
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			878.433	1.240.742
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9		0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar			102.822	36.184
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15		102.822	36.184
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			102.822	36.184
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			981.255	1.276.926
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			203.773.951	206.125.172
Ödenmiş Sermaye	16.1		72.000.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16.2		8.485.793	8.485.793
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			270.823	330.713
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			270.823	330.713
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16.4		268.883	268.883

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.940	61.830
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		6.086.259	7.377.033
Yabancı Para Çevrim Farkları		6.086.259	7.377.033
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16.3	1.519.822	1.519.822
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	16.5	116.411.811	82.476.132
Net Dönem Karı veya Zararı		-1.000.557	33.935.679
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		203.773.951	206.125.172
TOPLAM KAYNAKLAR		204.755.206	207.402.098

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	17	2.541.840	2.377.628
Satışların Maliyeti	17	0	-5.966
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.541.840	2.371.662
BRÜT KAR (ZARAR)		2.541.840	2.371.662
Genel Yönetim Giderleri	18	-731.750	-628.275
Pazarlama Giderleri	18	-97.940	-4.604
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	2.760.949	7.522.043
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-5.466.670	-2.744.159
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-993.571	6.516.667
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-993.571	6.516.667
Finansman Giderleri	20	-6.986	-321.076
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-1.000.557	6.195.591
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	21	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	21	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-1.000.557	6.195.591
DÖNEM KARI (ZARARI)		-1.000.557	6.195.591
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-1.000.557	6.195.591
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	22	-0,01400000	0,08600000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-59.890	3.460
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-59.890	3.460
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-1.290.774	1.527.286
Yabancı Para Çevrim Farkları		-1.290.774	1.527.286
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-1.350.664	1.530.746
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-2.351.221	7.726.337
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-2.351.221	7.726.337

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-11.303.059	9.995.329
Dönem Karı (Zararı)			-1.000.557	6.195.591
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			-1.000.557	6.195.591
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-745.759	-3.306.446
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18		73.588	76.424
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			802.130	115.753
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			582.788	0
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5		219.342	115.753
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			2.181	4.387
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14		2.181	11.737
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	14		0	-7.350
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-1.258.658	-1.016.343
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	19-20		-1.268.138	-1.337.419
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19-20		9.480	321.076
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-365.000	-2.486.667
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10		-365.000	-2.486.667
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-10.858.800	6.389.063
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-1.453.032	-200.546
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-869.571	-98.494
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-583.461	-102.052
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7		-9.322.208	216.995
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			7.054	51.319
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-9.329.262	165.676
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8		-20.221	4.170.211
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-91.740	451.974
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-59.393	4.773
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-32.347	447.201
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14		-250	-2.423
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7		88.090	1.489.627
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			0	1.500.000
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7		88.090	-10.373
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8		-59.439	263.225
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-12.605.116	9.278.208
Ödenen Faiz	19-20		-6.986	-312.240
Alınan Faiz	19-20		1.260.919	1.337.419
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	7		48.124	-308.058
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			11.762.794	-6.167.748
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5		11.762.794	2.347.247
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			0	-1.662
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11		0	-1.662
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			0	-8.513.333
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-301.877	-3.980.382
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-301.877	-3.980.382
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9		-301.877	-3.980.382
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			157.858	-152.801

Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-104.067	56.868
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		53.791	-95.933
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.825.725	763.097
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.879.516	667.164

Önceki Dönem
01.01.2019 - 31.03.2019

Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Dönem Baş Bakıyeleri		72.000.000	8.485.793	268.883	21.312	6.047.626				1.302.448	70.130.521	12.562.985	170.819.568		170.819.568		
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											12.562.985	-12.562.985	0		0		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					3.460	1.527.296						6.195.591	7.726.337		7.726.337		
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 Avansları																	
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)																	
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartması																	
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 (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunuma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunuma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunuma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunuma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																	
Dönem Sonu Bakıyeleri		72.000.000	8.485.793	268.883	24.772	7.574.912				1.302.448	82.693.506	6.195.591	178.545.905		178.545.905		

Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Özkaynaklar Değişim Tablosu																	
Dönem Baş Bakıyeleri		72.000.000	8.485.793	268.883	61.830	7.377.033				1.519.822	82.476.132	33.935.679	206.125.172		206.125.172		
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											33.935.679	-33.935.679	0		0		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-59.890	-1.290.774						-1.000.557	-2.351.221		-2.351.221		
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 01.01.2020 - 31.03.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harıç 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 Taahhüdün 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 Taahhüdün 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 Taahhüdün 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 Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		72.000.000	8.485.793	266.883	1.940	6.086.299		1.519.822	116.411.811	-1.000.557	203.773.951		203.773.951	