

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2020 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

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

Ara Dönem Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

Giriş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı'nın ("Grup") 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak 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 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 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 ve Bağlı Ortaklığı'nın 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun, konsolide finansal performansının

ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin konsolide nakit akışlarının Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

İstanbul, 19 Ağustos 2020

Ceyhun Gönen

Sorumlu Ortak Başdenetçi

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	141.861	1.825.725
Finansal Yatırımlar	5	25.585.622	37.496.364
Ticari Alacaklar		3.902.479	446.136
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6-25	3.896.567	413.148
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	5.912	32.988
Diğer Alacaklar		364.630	5.256.744
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7-25	6.330	7.054
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	358.300	5.249.690
Peşin Ödenmiş Giderler	8	45.818	63.936
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10	31.183	95.304
Diğer Dönen Varlıklar	11	20.992	0
ARA TOPLAM		30.092.585	45.184.209
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		30.092.585	45.184.209
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		2.640	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	198.969.900	157.927.305
Maddi Duran Varlıklar	13	4.415.906	4.290.439
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	78	145
Peşin Ödenmiş Giderler	8	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		203.388.524	162.217.889
TOPLAM VARLIKLAR		233.481.109	207.402.098
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	0	301.877
Ticari Borçlar		93.720	130.694
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6-25	51.047	81.412
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	42.673	49.282
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	18.695	21.796
Diğer Borçlar		436.766	464.072
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7-25	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	436.766	464.072
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		0	128.040
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	0	31.134
Kısa Vadeli Karşılıklar		39.743	36.974
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	39.743	36.974
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	126.155	126.155
ARA TOPLAM		715.079	1.240.742
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		715.079	1.240.742
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	9	90.000	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		90.985	36.184
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	90.985	36.184
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		180.985	36.184
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		896.064	1.276.926
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		232.585.045	206.125.172
Ödenmiş Sermaye	18	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)		288.470	330.713
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		288.470	330.713
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	268.883
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		19.587	61.830

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		11.783.671	7.377.033
Yabancı Para Çevrim Farkları		11.783.671	7.377.033
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	2.497.919	1.519.822
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		115.433.714	82.476.132
Net Dönem Karı veya Zararı		22.095.478	33.935.679
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		232.585.045	206.125.172
TOPLAM KAYNAKLAR		233.481.109	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 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	3.456.085	4.836.540	914.245	2.458.912
Satışların Maliyeti	19	-135.034	-328.871	-135.034	-322.905
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.321.051	4.507.669	779.211	2.136.007
BRÜT KAR (ZARAR)		3.321.051	4.507.669	779.211	2.136.007
Genel Yönetim Giderleri	20	-1.690.043	-1.199.382	-958.293	-571.107
Pazarlama Giderleri	20	-126.338	-9.221	-28.398	-4.617
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	23.979.771	10.074.592	21.218.822	2.552.549
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-3.381.977	-730.439	2.084.693	2.013.720
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		22.102.464	12.643.219	23.096.035	6.126.552
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	0	0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	0	0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		22.102.464	12.643.219	23.096.035	6.126.552
Finansman Giderleri	22	-6.986	-456.850	0	-135.774
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		22.095.478	12.186.369	23.096.035	5.990.778
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		22.095.478	12.186.369	23.096.035	5.990.778
DÖNEM KARI (ZARARI)		22.095.478	12.186.369	23.096.035	5.990.778
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		22.095.478	12.186.369	23.096.035	5.990.778
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	24	0,30700000	0,16900000	0,32100000	0,08300000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-42.243	-11.550	17.647	-15.010
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-42.243	-11.550	17.647	-15.010
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		4.406.638	447.103	5.697.412	-1.080.183
Yabancı Para Çevrim Farkları		4.406.638	447.103	5.697.412	-1.080.183
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		4.364.395	435.553	5.715.059	-1.095.193
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		26.459.873	12.621.922	28.811.094	4.895.585
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		26.459.873	12.621.922	28.811.094	4.895.585

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		3.069.353	11.928.592
Dönem Karı (Zararı)		22.095.478	12.186.369
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		22.095.478	12.186.369
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-21.945.645	-7.766.888
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13-14	408.987	151.192
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-6.734.948	-1.837.393
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		35.000	-50.874
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5	-6.769.948	-1.786.519
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		15.327	-28.022
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15	15.327	-8.222
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	15	0	-19.800
Pazarlıklı Satın Alım Sonucu Oluşan Kazanç ile İlgili Düzeltmeler		676.686	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-1.596.697	-2.365.998
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	20	-1.574.941	-2.822.848
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20	6.951	457.791
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		7.862	23.840
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		-36.569	-24.781
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-14.715.000	-3.686.667
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-14.715.000	-3.686.667
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.287.409	5.177.634
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	-3.454.774	-267.830
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-3.447.719	-286.164
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-7.055	18.334
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	4.889.474	89.505
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		724	72.270
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		4.888.750	17.235
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	18.118	4.204.409
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	-44.836	469.059
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-35.784	693
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-9.052	468.366
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	16	-3.101	-3
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		62.694	608.944
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		0	535.717
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	62.694	73.227
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8	-180.166	73.550
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.437.242	9.597.115
Ödenen Faiz	22	-6.951	-451.179
Alınan Faiz	21	1.574.941	2.823.789
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	8	64.121	-41.133
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-4.450.218	-6.167.745
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		-22.596.521	0
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	6	18.680.690	2.347.248
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-534.387	-1.660
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-534.387	-1.660

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-8.513.333
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-301.877	-5.732.720
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-301.877	-5.732.720
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10	-301.877	-5.732.720
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.682.742	28.127
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-1.122	4.268
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.683.864	32.395
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	1.825.725	763.097
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	141.861	795.492

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	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	268.883	19.587	11.783.671		2.497.919	115.433.714	22.095.478	232.585.045		232.585.045	