

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	176.841	10.150
Finansal Yatırımlar	5	30.909.350	37.496.364
Ticari Alacaklar		2.812.198	446.136
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6-24	2.698.356	413.148
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	113.842	32.988
Diğer Alacaklar		184.512	5.052.370
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7-24	177.782	7.054
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	6.730	5.045.316
Peşin Ödenmiş Giderler	8	116.336	63.936
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	7	31.718	93.951
ARA TOPLAM		34.230.955	43.162.907
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		34.230.955	43.162.907
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	10	36.420.828	14.500.993
Diğer Alacaklar	7	2.640	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	146.369.167	131.654.167
Maddi Duran Varlıklar	12	4.077.654	4.290.439
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	45	145
Peşin Ödenmiş Giderler	8	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		186.870.334	150.445.744
TOPLAM VARLIKLAR		221.101.289	193.608.651
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	0	301.877
Ticari Borçlar		188.103	120.390
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6-24	31.344	71.109
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	156.759	49.281
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	14.080	21.796
Diğer Borçlar		82.480	268.362
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7-24	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	82.480	268.362
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8-24	0	68.500
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	183.089	163.129
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	56.934	36.974
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	126.155	126.155
ARA TOPLAM		467.752	944.054
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		467.752	944.054
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	0	0
Diğer Borçlar		90.000	0
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8-24	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		90.000	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		99.418	36.184
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	99.418	36.184
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		189.418	36.184
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		657.170	980.238
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		220.444.119	192.628.413
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)		286.829	330.713
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		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
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	2.497.919	1.519.822
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		109.313.988	76.788.972
Net Dönem Karı veya Zararı		27.859.590	33.503.113
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		220.444.119	192.628.413
TOPLAM KAYNAKLAR		221.101.289	193.608.651

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	5.176.368	6.532.662	2.188.536	2.230.988
Satışların Maliyeti	18	-135.034	-158.967	0	-29.712
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		5.041.334	6.373.695	2.188.536	2.201.276
BRÜT KAR (ZARAR)		5.041.334	6.373.695	2.188.536	2.201.276
Genel Yönetim Giderleri	19	-2.435.776	-1.944.815	-1.024.968	-764.532
Pazarlama Giderleri	19	-131.104	-13.886	-4.766	-4.665
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	28.508.202	18.613.897	5.265.232	8.562.152
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-3.116.115	-973.139	161.353	-248.259
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		27.866.541	22.055.752	6.585.387	9.745.972
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	0	0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	0	0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		27.866.541	22.055.752	6.585.387	9.745.972
Finansman Giderleri	21	-6.951	-536.577	0	-79.727
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		27.859.590	21.519.175	6.585.387	9.666.245
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)		27.859.590	21.519.175	6.585.387	9.666.245
DÖNEM KARI (ZARARI)		27.859.590	21.519.175	6.585.387	9.666.245
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		27.859.590	21.519.175	6.585.387	9.666.245
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	23	0,38700000	0,29900000	0,09200000	0,13400000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-43.884	48.066	-47.344	59.616
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-43.884	48.066	-47.344	59.616
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-43.884	48.066	-47.344	59.616
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		27.815.706	21.567.241	6.538.043	9.725.861
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		27.815.706	21.567.241	6.538.043	9.725.861

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			3.715.594	12.386.541
Dönem Karı (Zararı)			27.859.590	21.519.175
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			27.859.590	21.519.175
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-28.185.244	-15.828.925
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12		220.766	224.665
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-12.058.676	-8.671.392
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			35.000	464.788
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5		-12.093.676	-9.136.180
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			39.310	-32.407
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14		39.310	-12.607
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	14		0	-19.800
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-1.671.644	-3.663.124
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	20		-1.640.104	-4.174.506
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20		6.951	536.577
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri			-4.896	-13.441
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri			-33.595	-11.754
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			2.345.862	3.059.495
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-2.367.467	-424.133
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-2.251.613	-437.654
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-115.854	13.521
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7		4.865.218	-844.595
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-170.728	72.734
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			5.035.946	-917.329
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8		-52.400	4.159.093
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6		72.609	543.803
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-35.638	10.155
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			108.247	533.648
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15		-7.716	1.698
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-95.882	-467.613
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			0	-500.000
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7		-95.882	32.387
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8		-68.500	91.242
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			2.020.208	8.749.745
Ödenen Faiz	22		-6.951	-536.577
Alınan Faiz	20		1.640.104	4.174.506
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	7		62.233	-1.133
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-3.247.026	-6.167.746
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	10		-21.919.835	0
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5		18.680.690	2.347.247
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-7.881	-1.660
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12		-7.881	-1.660
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13		0	0

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	0	-8.513.333
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-301.877	-6.215.556
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Kredilerden Nakit Girişleri		0	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-301.877	-6.215.556
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	-301.877	-6.215.556
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		166.691	3.239
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		166.691	3.239
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	10.150	8.796
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	176.841	12.035

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Dönemde �dlenen Kar Payı Avantıan													
	Kar Payıan													
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer �demeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �kanılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katsılan													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazan�an (Kayıplan) Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		72.000.000	8.485.793	268.883	17.946			2.497.919	109.313.988	27.859.590	220.444.119		220.444.119