

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	186.628	142.988
Finansal Yatırımlar	5	14.533.810	14.399.200
Ticari Alacaklar		5.550.831	4.655.174
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6-25	5.198.747	4.228.363
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	352.084	426.811
Diğer Alacaklar		8.375.150	7.978.490
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7-25	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	8.375.150	7.978.490
Stoklar	8	3.265.477	2.845.125
Peşin Ödenmiş Giderler	9	99.799	86.113
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	7	32.515	106.336
ARA TOPLAM		32.044.210	30.213.426
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		32.044.210	30.213.426
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	11	36.420.981	36.420.828
Diğer Alacaklar		2.640	2.640
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	171.003.611	171.003.611
Maddi Duran Varlıklar	13	3.953.226	4.010.233
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	0	11
Peşin Ödenmiş Giderler	9	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		211.380.458	211.437.323
TOPLAM VARLIKLAR		243.424.668	241.650.749
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	0	0
Ticari Borçlar		59.782	196.247
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6-25	10.343	38.349
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	49.439	157.898
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	17.638	14.395
Diğer Borçlar		102.400	191.979
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7-25	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	102.400	191.979
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8-25	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	164.114	178.088
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	37.959	49.362
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	126.155	128.726
ARA TOPLAM		343.934	580.709
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		343.934	580.709
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	10	0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	212.292	189.275
Diğer Borçlar		103.301	171.800
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8-25	13.301	81.800
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		90.000	90.000
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		315.593	361.075
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		659.527	941.784
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		242.765.141	240.708.965
Ödenmiş Sermaye	18	111.600.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	0	8.485.793
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		214.007	219.340
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		214.007	219.340
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	18	268.883	268.883

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-54.876	-49.543
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	2.497.919	2.497.919
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		126.391.706	109.313.988
Net Dönem Karı veya Zararı		2.061.509	48.191.925
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		242.765.141	240.708.965
TOPLAM KAYNAKLAR		243.424.668	241.650.749

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	2.462.091	2.084.745
Satışların Maliyeti	19	0	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.462.091	2.084.745
BRÜT KAR (ZARAR)		2.462.091	2.084.745
Genel Yönetim Giderleri	20	-882.604	-718.153
Pazarlama Giderleri	20	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	1.773.539	2.732.993
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-1.291.517	-5.560.014
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.061.509	-1.460.429
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	22	0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.061.509	-1.460.429
Finansman Giderleri	23	0	-6.951
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.061.509	-1.467.380
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	24	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	24	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		2.061.509	-1.467.380
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.061.509	-1.467.380
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		2.061.509	-1.467.380
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	24	0,02400000	-0,02000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-5.333	-59.890
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		0	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-5.333	-59.890
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-5.333	-59.890
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.056.176	-1.527.270
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		2.056.176	-1.527.270

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			60.742	-11.254.205
Dönem Karı (Zararı)			2.061.509	-1.467.380
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			2.061.509	-1.467.380
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-810.159	-711.304
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13		73.967	73.588
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-134.610	802.130
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			0	219.342
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5		-134.610	582.788
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			3.710	2.181
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14		6.281	2.181
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	14		-2.571	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-753.226	-1.224.203
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	20		-609.345	-1.231.652
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20		0	6.951
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri			163.005	10.096
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri			-306.886	-9.598
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			0	-365.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			0	-365.000
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-1.873.774	-10.349.463
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-1.058.662	-1.036.818
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-1.125.505	-451.229
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			66.843	-585.589
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7		-396.660	-9.335.823
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			0	7.054
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-396.660	-9.342.877
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			-420.352	0
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9		-13.686	-20.221
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6		170.421	-85.785
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			278.740	-54.521
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-108.319	-31.264
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15		3.243	-396
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-158.078	98.345
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			-68.499	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7		-89.579	98.345
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	9		0	31.235
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-622.424	-12.528.147
Ödenen Faiz	23		0	-6.951
Alınan Faiz	21		609.345	1.234.122
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	7		73.821	46.771
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-17.102	11.762.794
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları			-153	0
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5		0	11.762.794
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-16.949	0
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13		-16.949	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			0	-301.877

Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-301.877
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	10	0	-301.877
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		43.640	206.712
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		43.640	206.712
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	142.988	10.150
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	186.628	216.862

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	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 Gerçeğe 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 Gerçeğe 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 Gerçeğe 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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		111.600.000		268.883	-54.876			2.497.919	126.391.706	2.061.509	242.765.141		242.765.141