

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2021 - 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 31.03.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	187.008	143.248
Finansal Yatırımlar	6	14.533.810	14.399.200
Ticari Alacaklar		5.551.967	4.655.734
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7-25	5.199.883	4.228.925
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	352.084	426.809
Diğer Alacaklar		13.498.426	12.653.457
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8-25	5.123.276	4.674.967
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	8.375.150	7.978.490
Stoklar	9	3.265.477	2.845.125
Peşin Ödenmiş Giderler	10	99.816	86.129
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	32.515	106.336
ARA TOPLAM		37.169.019	34.889.229
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		37.169.019	34.889.229
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		2.640	2.640
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	229.451.548	225.210.938
Maddi Duran Varlıklar	13	3.953.226	4.010.233
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	0	11
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		233.407.414	229.223.822
TOPLAM VARLIKLAR		270.576.433	264.113.051
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11	0	0
Ticari Borçlar		124.905	286.869
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7-25	75.648	85.200
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	49.257	201.669
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	17.638	14.725
Diğer Borçlar		460.172	401.293
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8-25	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	460.172	401.293
Kısa Vadeli Karşılıklar		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		766.829	880.975
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		766.829	880.975
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		103.301	171.800
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8-25	13.301	81.800
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	90.000	90.000
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		212.292	189.275
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	212.292	189.275
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		315.593	361.075
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.082.422	1.242.050
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		269.494.011	262.871.001
Ödenmiş Sermaye	18	111.600.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		0	8.485.793
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		676.686	676.686
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)		268.883	268.883

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-54.876	-49.543
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		16.254.986	11.796.075
Yabancı Para Çevrim Farkları		16.254.986	11.796.075
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	2.497.919	2.497.919
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		136.080.981	115.433.714
Net Dönem Karı veya Zararı		2.169.432	51.761.474
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		269.494.011	262.871.001
TOPLAM KAYNAKLAR		270.576.433	264.113.051

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	2.462.961	2.541.840
Satışların Maliyeti	19	0	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.462.961	2.541.840
BRÜT KAR (ZARAR)		2.462.961	2.541.840
Genel Yönetim Giderleri	20	-896.187	-731.750
Pazarlama Giderleri	20	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	1.894.941	2.760.949
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-1.292.283	-5.564.610
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.169.432	-993.571
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.169.432	-993.571
Finansman Giderleri	22	0	-6.986
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.169.432	-1.000.557
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		2.169.432	-1.000.557
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.169.432	-1.000.557
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		2.169.432	-1.000.557
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	24	0,02500000	-0,01200000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-5.333	-59.890
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-5.333	-59.890
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		4.458.911	-1.290.774
Yabancı Para Çevrim Farkları		4.458.911	-1.290.774
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.453.578	-1.350.664
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		6.623.010	-2.351.221
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		6.623.010	-2.351.221

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		-157.592	-11.303.059
Dönem Karı (Zararı)		2.169.432	-1.000.557
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		2.169.432	-1.000.557
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-930.421	-745.759
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14-15	73.967	73.588
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-134.610	802.130
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7-25	0	582.788
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5	-134.610	219.342
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		3.710	2.181
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	6.281	2.181
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	16	-2.571	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10	-873.488	-1.258.658
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	22	-729.392	-1.268.138
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	23	0	9.480
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	7-25	164.145	0
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7-25	-308.241	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-365.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	13	0	-365.000
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-1.901.597	-10.858.800
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.060.378	-1.453.032
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	-1.127.819	-869.571
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7-25	67.441	-583.461
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-546.750	-9.322.208
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	-150.090	7.054
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8-25	-396.660	-9.329.262
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	-420.352	0
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	-13.687	-20.221
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		146.277	-91.740
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	297.324	-59.393
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7-25	-151.047	-32.347
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	2.913	-250
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	10	0	0
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-9.620	88.090
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8-25	-9.620	88.090
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8	0	-59.439
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-662.586	-12.605.116
Ödenen Faiz	22	0	-6.986
Alınan Faiz	20	431.173	1.260.919
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	8	73.821	48.124
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-16.949	11.762.794
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	12	-16.949	0

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	-301.877
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-301.877
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	0	-301.877
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-174.541	157.858
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		218.301	-104.067
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		43.760	53.791
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	143.248	1.825.725
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	187.008	1.879.516

Dipnot Referans	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ana Ortaklığa Alt Özkaynaklar											
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Eklesi	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 Çevrim Farkları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Kar Zararı
				Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları							

Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Baş Bakıyeler		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 Tabii 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 Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması													
	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 Korunma 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 Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma 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 Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakıyeler		72.000.000	8.485.793		268.883	1.940	6.096.259		1.519.822	116.411.811	-1.000.557	203.773.951	203.773.951
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Baş Bakıyeler		72.000.000	8.485.793	676.686	268.883	-49.543	11.796.075		2.497.919	115.433.714	51.761.474	262.871.001	262.871.001	
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										51.761.474	-51.761.474	0	0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)						-5.333	4.458.911				2.169.432	6.623.010	6.623.010	
Dönem Karı (Zararı)														
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı		39.600.000	-8.485.793							-31.114.207	0	0	0	
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														

Carı Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															
	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)															
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															
	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 Defter 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 Defter 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 Defter 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 Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakiyeler		111.600.000		676.686	268.883	-54.876	18.254.986			2.497.919	136.080.981	2.169.432	269.494.011		269.494.011