

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2021 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Rapor

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 2021 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 2021 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, 13 Ağustos 2021

Ceyhun Gönen

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	202.129	143.248
Finansal Yatırımlar	6	18.045.575	14.399.200
Ticari Alacaklar		7.171.072	4.655.734
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7-25	6.592.653	4.228.925
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	578.419	426.809
Diğer Alacaklar		8.158.274	12.653.457
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8-25	5.950.704	4.674.967
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	2.207.570	7.978.490
Stoklar	9	3.265.477	2.845.125
Peşin Ödenmiş Giderler	10	68.479	86.129
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	61.715	106.336
ARA TOPLAM		36.972.721	34.889.229
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		36.972.721	34.889.229
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar	8	2.640	2.640
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	237.227.209	225.210.938
Maddi Duran Varlıklar	13	3.879.834	4.010.233
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	0	11
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		241.109.683	229.223.822
TOPLAM VARLIKLAR		278.082.404	264.113.051
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11	0	0
Ticari Borçlar		183.016	286.869
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7-25	112.021	85.200
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	70.995	201.669
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	17.531	14.725
Diğer Borçlar		127.179	401.293
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8-25	3.958	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	123.221	401.293
Kısa Vadeli Karşılıklar		236.063	178.088
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	42.394	49.362
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	193.669	128.726
ARA TOPLAM		563.789	880.975
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		563.789	880.975
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		124.983	171.800
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8-25	34.983	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		133.379	189.275
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	133.379	189.275
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		258.362	361.075
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		822.151	1.242.050
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		277.260.253	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)		236.931	219.340
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		236.931	219.340
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	268.883

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-31.952	-49.543
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		24.737.550	11.796.075
Yabancı Para Çevrim Farkları		24.737.550	11.796.075
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	2.879.541	2.497.919
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		135.699.359	115.433.714
Net Dönem Karı veya Zararı		1.430.186	51.761.474
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		277.260.253	262.871.001
TOPLAM KAYNAKLAR		278.082.404	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 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	4.732.194	3.456.085	2.269.233	914.245
Satışların Maliyeti	19	-138.610	-135.034	-138.610	-135.034
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		4.593.584	3.321.051	2.130.623	779.211
BRÜT KAR (ZARAR)		4.593.584	3.321.051	2.130.623	779.211
Genel Yönetim Giderleri	20	-1.767.792	-1.439.670	-871.605	-707.920
Pazarlama Giderleri	20	0	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	3.008.678	23.303.085	1.113.737	20.542.136
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-4.404.284	-3.508.315	-3.112.001	2.056.295
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.430.186	21.676.151	-739.246	22.669.722
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.430.186	21.676.151	-739.246	22.669.722
Finansman Giderleri	22	0	-6.986	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.430.186	21.669.165	-739.246	22.669.722
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)		1.430.186	21.669.165	-739.246	22.669.722
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.430.186	21.669.165	-739.246	22.669.722
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		1.430.186	21.669.165	-739.246	22.669.722
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (zarar)	24	0,01400000	0,30100000	-0,00700000	0,31500000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		17.591	-42.243	22.924	17.647
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		17.591	-42.243	22.924	17.647
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		12.941.475	4.418.177	8.482.564	5.685.873
Yabancı Para Çevrim Farkları		12.941.475	4.418.177	8.482.564	5.685.873
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		12.959.066	4.375.934	8.505.488	5.703.520
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		14.389.252	26.045.099	7.766.242	28.373.242
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		14.389.252	26.045.099	7.766.242	28.373.242

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		5.633.435	2.381.128
Dönem Karı (Zararı)		1.430.186	22.345.851
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		1.430.186	22.345.851
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		1.431.555	-22.884.243
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14-15	147.361	147.075
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		2.836.432	-6.734.948
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7-25	0	35.000
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5	2.836.432	-6.769.948
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		19.670	15.327
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	-45.273	15.327
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	16	64.943	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10	-1.571.908	-1.596.697
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	22	-1.476.217	-1.574.941
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	23	0	6.951
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	7-25	218.960	7.862
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7-25	-314.651	-36.569
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-14.715.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	13	0	-14.715.000
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.549.075	1.287.409
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-2.734.298	-3.454.774
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	-2.570.930	-3.447.719
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7-25	-163.368	-7.055
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		4.793.402	4.889.474
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	-977.518	724
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8-25	5.770.920	4.888.750
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	-420.352	0
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	17.650	18.118
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		210.798	-44.836
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	340.367	-35.784
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7-25	-129.569	-9.052
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	2.806	-3.101
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-320.931	62.694
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	-42.859	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8-25	-278.072	62.694
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8	0	-180.166
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		4.410.816	749.017
Ödenen Faiz	22	0	-6.951
Alınan Faiz	20	1.177.998	1.574.941
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	8	44.621	64.121
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-6.499.758	-3.915.831
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	-6.482.807	18.680.690
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		0	-22.596.521
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-16.951	0

Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-16.951	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	-301.877
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)		-866.323	-1.836.580
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		925.204	152.716
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		58.881	-1.683.864
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	143.248	1.825.725
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	202.129	141.861

Dipnot Referans	Özkaynaklar												
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhtaç Primleri / İskontoları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kardan Ayrılan Kıstlanmış 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 - 30.06.2020

Carı Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															0
	Kar Payları															0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															0
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															0
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															0
	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															0
	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															0
	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															0
	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															0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															0
Dönem Sonu Bakiyeler			111.600.000		676.686	268.883	-31.952	24.737.550			2.879.541	135.699.359	1.430.186	277.260.253		277.260.253