

**AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE
SONA EREN ARA
HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLARI**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOLARI	3
BİREYSEL KAPSAMLI DİĞER GELİR TABLOLARI	4
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU	6-7
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR	8-44

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	İncelemeden Geçmemiş 31 Mart 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
Dönen varlıklar		41.140.690	43.162.907
Nakit ve nakit benzerleri	4	216.862	10.150
Finansal yatırımlar	5	25.514.228	37.496.364
Ticari Alacaklar		890.070	446.136
<i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-24	855.342	413.148
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	34.728	32.988
Diğer alacaklar	7	14.388.193	5.052.370
<i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>		--	7.054
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	14.388.193	5.045.316
Peşin ödenmiş giderler	8	84.157	63.936
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7	47.180	93.951
Duran varlıklar		150.737.156	150.445.744
Bağlı Ortaklıklar	10	14.500.993	14.500.993
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	132.019.167	131.654.167
Maddi duran varlıklar	12	4.216.885	4.290.439
Maddi olmayan duran varlıklar	13	111	145
Peşin ödenmiş giderler	8	--	--
TOPLAM VARLIKLAR		191.877.846	193.608.651

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		İncelemeden Geçmemiş 31 Mart 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR	Notlar		
Kısa vadeli yükümlülükler		673.881	944.054
Kısa vadeli borçlanmalar	9	--	301.877
Ticari borçlar		27.477	120.390
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6-24	11.629	71.109
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	15.848	49.281
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	21.400	21.796
Diğer borçlar		366.707	268.362
-İlişkili taraflara diğer borçlar	7-24	--	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	366.707	268.362
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	99.735	68.500
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler(Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8-24	99.735	68.500
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler(Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		--	--
Kısa vadeli karşılıklar	14	158.562	163.129
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	32.407	36.974
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	126.155	126.155
Uzun vadeli yükümlülükler		102.822	36.184
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	102.822	36.184
Özkaynaklar		191.101.143	192.628.413
Ödenmiş sermaye	17.1	72.000.000	72.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	17.2	8.485.793	8.485.793
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		270.823	330.713
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	17.4	268.883	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		1.940	61.830
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17.3	1.519.822	1.519.822
Geçmiş yıl karları /zararları	17.5	110.292.085	76.788.972
Net dönem karı		(1.467.380)	33.503.113
TOPLAM KAYNAKLAR		191.877.846	193.608.651

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT****BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 31.03.2020	İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 31.03.2019
Hasılat	18	2.084.745	2.162.543
Satışların maliyeti	18	--	(5.966)
Brüt Kar		2.084.745	2.156.577
Genel yönetim giderleri	19	(718.153)	(617.074)
Pazarlama giderleri	19	(97.941)	(4.604)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	2.732.993	7.516.023
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(5.462.073)	(2.744.159)
Esas faaliyet karı / (zararı)		(1.460.429)	6.306.763
Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı		(1.460.429)	6.306.763
Finansman giderleri	21	(6.951)	(321.076)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)		(1.467.380)	5.985.687
Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir / (gideri)			
- Dönem vergi gideri	22	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	22	--	--
Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)		(1.467.380)	5.985.687
Durdurulan faaliyetler		--	--
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(1.467.380)	5.985.687
Dönem Kar / Zararının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Ana Ortaklık payları		(1.467.380)	5.985.687
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç	23	(0,020)	0,083

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT****BİREYSEL DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 31.03.2020	İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 31.03.2019
Dönem karı /(zararı)	(1.467.380)	5.985.687
Diğer kapsamlı gelir / (gider) :		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(59.890)	3.460
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	(59.890)	3.460
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	--	--
Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)	(59.890)	3.460
Toplam kapsamlı gelir	(1.527.270)	5.989.147
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--
Ana ortaklık payları	(1.527.270)	5.989.147

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

			Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler				Birikmiş karlar				
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Duran varlık değer artış fonu	Riskten korunma kazanç/ kayıpları	Finansal varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı /(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01 Ocak 2020 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	61.830	268.883	--	--	--	1.519.822	76.788.972	33.503.113	192.628.413	--	192.628.413
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	33.503.113	(33.503.113)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	(59.890)	--	--	--	--	--	--	(1.467.380)	(1.527.270)	--	(1.527.270)
31 Mart 2020 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	1.940	268.883	--	--	--	1.519.822	110.292.085	(1.467.380)	191.101.143	--	191.101.143

			Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler				Birikmiş karlar				
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Duran varlık değer artış fonu	Riskten korunma kazanç/ kayıpları	Finansal varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı /(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01 Ocak 2019 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	21.312	268.883	--	--	--	1.302.448	68.345.198	8.661.148	159.084.782	--	159.084.782
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	8.661.148	(8.661.148)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	3.460	--	--	--	--	--	--	5.985.687	5.989.147	--	5.989.147
31 Mart 2019 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	24.772	268.883	--	--	--	1.302.448	77.006.346	5.985.687	165.073.929	--	165.073.929

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Notlar	İncelemeden Geçmemiş 01.01.-31.03.2020	İncelemeden Geçmemiş 01.01.-31.03.2019
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(11.254.205)	10.148.881
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		(1.467.380)	5.985.687
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(711.304)	(3.306.446)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12-13	73.588	76.424
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler		802.130	115.753
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	5	219.342	115.753
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	6	582.788	--
Karşılık ile ilgili Düzeltmeler		2.181	4.387
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	14	2.181	11.737
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	14	--	(7.350)
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.224.203)	(1.016.343)
Faiz geliri	20	(1.241.250)	(1.337.419)
Faiz gideri	20-21	17.047	321.076
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile ilgili Düzeltmeler		(365.000)	(2.486.667)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Düzeltmeler</i>		(365.000)	(2.486.667)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(10.349.463)	6.752.519
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(1.036.818)	57.956
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış		(451.229)	160.008
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış		(585.589)	(102.052)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(9.335.823)	322.576
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış		7.054	51.319
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış		(9.342.877)	271.257
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	8	(20.221)	4.170.211
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(85.785)	451.412
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler		(54.521)	4.211
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler		(31.264)	447.201
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	(396)	(2.126)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		98.345	1.489.265
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış		--	1.500.000
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	7	98.345	(10.735)
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış/Azalış (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlardaki Artış/Azalış)	8	31.235	263.225
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(12.528.147)	9.431.760
Ödenen faiz	20-21	(6.951)	(312.240)
Alınan faiz	20	1.234.122	1.337.419
Vergi ödemeleri / iadeleri	8	46.771	(308.058)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		11.762.794	(6.167.748)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		11.762.794	2.347.247
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(1.662)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	12	--	(1.662)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		--	(8.513.333)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(301.877)	(3.980.382)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(301.877)	(3.980.382)
<i>-Kredi Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	9	(301.877)	(3.980.382)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)		206.712	751
D. Dönembaşı nakit ve nakit benzeri değerler	4	10.150	8.796
Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	216.862	9.547

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”), Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ünvanı ile 1 Mart 1996 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili’ne tescil ve 6 Mart 1996 tarih, 4714 Sayılı T. Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilerek kurulmuştur.

Şirket, 4 Ekim 2010 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ticaret ünvanını Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve bu değişiklik 20 Ekim 2010 tarih, 7673 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

Şirket’in Ana Faaliyet Alanı

Şirket’in faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket’in merkez adresi; Büyükdere Cd. No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent/İstanbul olup şubesi bulunmamaktadır.

Şirket payları 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir.

Şirket sermayesinin %83,75 kısmı halka açık olup, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla sermayesi 72.000.000 TL’dir (31.12.2019: 72.000.000 TL).

Şirket’in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla personel sayısı 9 kişidir (31.12.2019: 8 kişi).

Bağlı Ortaklığı

Şirket sahibi olduğu Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A adresindeki Metrocity inşaatından satın almış olduğu 2.,3. ve 4. katlarda yer alan 54 adet gayrimenkulu Sermayesinin %100’üne sahip olduğu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne satmıştır.

Şirket, Gürcistan Batum, Mtsvane Kucha Blv N1 adresinde kurulmuş olan 100 GEL sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne ait hisse senetlerinin tamamını 06 Ocak 2017 tarihinde satın almış olup, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne %100 oranında iştirak edilmiştir. Şirket, Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A Batum/Gürcistan adresinde yer alan 54 adet gayrimenkulu bağlı ortaklığı Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne satmıştır. Şirket bu satıştan kaynaklanan 10.048.220 GEL alacak tutarını 26 Temmuz 2017 tarihinde bağlı ortaklığının sermayesine ilave etmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları SPK’nın 07 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin (“KHK”) 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen ve 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan 2019 TMS Taksonomisi ’ne uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kar/zarar tablosu ve kapsam gelir tablosu/özkaynak ile ilişkilendirilmiştir.

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100’üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi konsolide edilmemiştir. Bu şirketle olan işlemlerden Not 24 İlişkili Taraflarla Olan İşlemler’de açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Şirket’in bağlı ortaklıkları maliyet değeri ile gösterilmiştir.

Finansal tablolar Şirket’in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları’ na göre Şirket’ in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 9 Haziran 2020 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle TL olarak geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla sona eren ara döneme ait özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 9 – Finansal Araçlar (Değişiklikler)
TMS 28 – İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklikler)
TFRS 16 – Kiralama İşlemleri
TFRS Yorum 23 – Vergi Uygulamalarındaki Belirsizlikler
TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2015 - 2017 Dönemi: TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23 standartlarındaki değişiklikler
TMS 19 – Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklikler)
TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler – Gösterge faiz oranı reformu
TMS 1 – Finansal Tabloların Sunuluşu (Değişiklikler)
TMS 8 – Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar (Değişiklikler)
TFRS 3 – İşletme Birleşmeleri (Değişiklikler)
31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri
TMS 1 – Finansal tabloların sunumu

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

2.4 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.5 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü, Ek Dipnot

Dipnot 30 “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta verilen bilgiler, “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği” (II-14.1) uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, (III: 48.1) portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Mart 2020 tarihli bireysel finansal durum tablosunu 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak- 31 Mart 2020 dönemine ait bireysel kar veya zarar ve Bireysel diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel nakit akış tablosu ve Bireysel özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak- 31 Mart 2019 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.7. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- a) Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılınyorsa veya
- b) İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır.

Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

İlişikteki finansal tabloları etkileyebilecek önemli bir muhasebe politikası değişikliği olmamıştır.

2.8. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Şirket ‘in Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri içerisinde yer alan Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran mahallesi 6490 ada 18 parsel akaryakıt servis istasyonu vasıflı taşınmazının, 31 Aralık 2019 tarihli ve KD-SPK 2019-013 nolu Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporu revize edilerek taşınmazın yeni değeri 5.365.000 TL olarak belirlenmiştir(Revize öncesi değer:5.000.000 TL).

TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar Standardı kapsamında ilgili standardın 37. maddesinde yer alan “*Muhasebe tahminlerindeki değişikliğin etkileri varlık, yabancı kaynak veya özkaynak kalemlerinde değişiklik yaratıyorsa, ilgili varlık, yabancı kaynak veya özkaynak kaleminin defter değerleri değişikliğin yapıldığı dönemde düzeltilmelidir*” hükmü uyarınca söz konusu gerçeğe uygun değer tahminine ilişkin değişikliğin etkisi, değişikliğin yapıldığı dönem olan cari dönemde düzeltilerek şirket finansal tablolarına mali tablolara yansıtılmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tablosu tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan önemli varsayımlar ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

Sahip olunan gayrimenkullere ilişkin maddi duran varlık- yatırım amaçlı gayrimenkul ayrımı:

Şirket kendi kullandığı binalar maddi duran varlıklar olarak sınıflanmış olup geriye kalan tüm gayrimenkulleri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamıştır.

Şirket devreden yatırım amaçlı gayrimenkulleri için 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, değerleme yaptırmış olup 31 Mart 2020 tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değer tahmini için bu değerleme raporları kullanılmıştır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarının üzerinden faydalı ömürleri dikkate alarak amortisman ayırmaktadır.

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti 31 Mart 2020 tarihinde BİST tarafından açıklanan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınarak hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir.

Dava karşılığı

Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir. Şirket Yönetiminin elindeki verileri kullanarak yaptığı en iyi tahminler doğrultusunda gerekli gördüğü karşılığa ilişkin açıklamalar karşılıklarda yer almaktadır.

İzin karşılıkları:

Çalışanların kazanılmış ama kullanılmayan izin günlerinin parasal karşılığıdır. Kullanılmamış izin günü ile günlük brüt ücretin çarpılmasıyla hesaplanmıştır.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanmış gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket’in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar

Şirket’in, mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak üzere veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen maddi duran varlık kalemleri mali tablolarda maliyet modeli çerçevesinde, maliyet değerleriyle ifade edilmektedir.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başladıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştukları dönemde gider olarak gelir tablosunda raporlanmaktadır. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Özel maliyetler, kiralaan gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortismanı tabi tutulur.

Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren ayrılır. İlgili varlıkların âtıl durumda bulundukları dönemde de amortisman ayrılmaya devam edilir.

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır.

Maliyet Yöntemi

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanı tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanı tabi tutulur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Binalar	50 Yıl
Taşıtlar	4 Yıl
Demirbaşlar	4-5 Yıl
Özel Maliyetler	5 Yıl

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu (*bilanço*) dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Haklar	5 Yıl
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5 Yıl

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden “Gerçeğe uygun değer yöntemi”ne göre değerlendirilmektedir. Şirket, Türkiye’deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 31 Aralık 2019 tarihinde hazırlamış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir.

Şirket tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, Şirket, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar söz konusu gayrimenkulü maddi duran varlık olarak değerlendirmekte ve söz konusu varlığı muhasebeleştirme sonrası ölçümünde TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardını uygulamaktadır. Şirket, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardına göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardına göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar ve söz konusu gayrimenkulün maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandığı tarihe kadar gerçekleşen değer artışını diğer kapsamlı gelir üzerinden özkaynaklarda değer artışı olarak muhasebeleştirirken, değer düşüklüğünü ise cari dönem kar/zararı ile ilişkilendirmektedir. Söz konusu gayrimenkulün maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflaması sonrasındaki değer artışı cari dönem kar/zararında muhasebeleştirilirken, değer düşüklüğü ise söz konusu gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkule sınıflanması öncesindeki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme fazlasının bulunması durumunda yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilmekte, yeniden değerlendirme fazlasının bulunmaması durumunda kar/zararında muhasebeleştirilmektedir.

Şirket’in kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller maddi duran varlıklar içerisinde gösterilmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler bilançoda itfa edilmiş maliyet değerleri ile yansıtılmaktadır. Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Varlıkların taşınan değerlerinin gerçekleşemeyeceğine yönelik olay veya değişikliklerin meydana gelmesi durumunda herhangi bir değer düşüklüğünün olup olmadığı incelenmektedir. Söz konusu uyarıların olması veya taşınan değerlerin gerçekleşebilir değeri aşması durumunda varlıklar gerçekleşebilir değerlerine indirgenmektedir. Varlıkların taşıdıkları değer, gerçekleşebilir değeri aştığında değer düşüklüğü karşılık gideri gelir tablosuna yansıtılır. Paraya çevrilebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanımdaki net defter değerinden yüksek olanıdır.

Paraya çevrilebilecek tutar, belirlenebiliyorsa her bir kıymet için, belirlenemiyorsa kıymetin dahil olduğu nakit yaratan birim için tahmin edilir. Ancak, değer düşüklüğü karşılığının ters çevrilmesi sonucu varlığın taşınan değerinde meydana gelen artış, bu varlığa geçmiş yıllarda hiç değer düşüklüğü ayrılmamış olması halinde belirlenecek değerini aşmaması koşuluyla kayda alınmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Kiralama İşlemleri

Faaliyet Kiralaması

- Şirket- kiralayan olarak

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Finansal kiralama alacakları Şirket'in kiralamadaki net yatırım tutarı kadar kaydedilir. Finansal kiralama geliri, Şirket'in finansal kiralama net yatırıma sabit dönemsel getiri oranı sağlayacak şekilde muhasebe dönemlerine dağıtılır.

Faaliyet kiralamasına ilişkin kira gelirleri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

Finansal Araçlar

(i) Finansal Varlıklar

Grup finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Sözleşmeye dayalı nakit akışlarının tahsil edilmesi iş modelinin benimsendiği, sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklar itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda “ticari alacaklar” ve “nakit ve nakit benzerleri” kalemlerini içermektedir.

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakların önemli bir finansman bileşeni içermemesi nedeniyle değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçmiştir. Buna göre Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmekte ve hesaplamalarında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte geleceğe yönelik tahminleri dikkate almaktadır.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Üzerinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Grup'un sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

“Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Kar Veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir.

(ii) Finansal yükümlülükler

Şirket’in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket’in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

Şirket, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde bilançosuna yansıtmaktadır. Şirket finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Şirket finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

Pay Başına Kazanç / (Zarar)

Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç/(zarar), net karın/(zararın), dönem sonlarında piyasada bulunan hisse senetleri sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

Nakit Akış Tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket’in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket’in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar Vergisi Kanununun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar Vergisi’nden müstesnadır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yetkilendirme tarihi arasında mali tablolarda düzeltme gerektiren bir olayın ortaya çıkması durumunda mali tablolara gerekli düzeltmeler yapılmakta, düzeltme gerektirmeyen durumlarda ilgili olay bilanço dipnotlarında açıklanmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder.

Türkiye’de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar/zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Temettüler

Adi paylar, özsermaye olarak sınıflandırılır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak değerlemeye tabi tutulmaktadır. Değerleme işleminden doğan kur farkları kambiyo kârı veya zararı olarak kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Bireysel finansal tablolarda kur riski bulunmamaktadır.

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
USD	6,5160	5,9402
GEL	1,9850	2,0789

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır;

- (a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla,
- (i) İşletmeyi kontrol etmesi, İşletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
- (iii) Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması,
- (b) Tarafın, Şirket’in bir iştiraki olması,
- (c) Tarafın, Şirket’in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
- (d) Tarafın, Şirket’in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,
- (e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,
- (f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)’de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
- (g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir. İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Şirket, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Tek bir coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımı alanında faaliyette bulunmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	209.198	4.764
Diğer hazır değerler	7.664	5.386
Toplam	216.862	10.150

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	25.514.228	37.496.364
- Borçlanma araçları	24.396.500	24.492.250
- Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	1.117.728	13.004.114
--İlişkili taraflara ait hisse senetleri (Not 24)	1.113.231	--
--İlişkili olmayan taraflara ait hisse senetleri	4.497	13.004.114
Toplam	25.514.228	37.496.364

Şirket’in 31 Mart 2020 tarihi itibariyle finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	25.000.000	24.396.500	(603.500)
BİST’de işlem gören hisse senetleri	1.849.672	1.117.728	(731.944)
Toplam	26.849.672	25.514.228	(1.335.444)

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	25.000.000	24.492.250	(507.750)
BİST’de işlem gören hisse senetleri	13.612.466	13.004.114	(608.352)
Toplam	38.612.466	37.496.364	(1.116.102)

İşlem gören hisse senetlerinin gerçeğe uygun değer tespiti BİST tarafından açıklanan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınarak hesaplanmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	--	--
Ticari alacaklar reeskontu	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 24)	688.230	117.992
İlişkili taraflardan alacaklar reeskontu (Not 24)	(6.758)	(1.873)
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri (Not 24)	175.000	300.000
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri reeskontu (Not 24)	(1.130)	(2.971)
Alacak çekleri	35.000	35.000
Alacak çekleri reeskontu	(272)	(2.012)
Şüpheli ticari alacaklar	582.788	582.788
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(582.788)	(582.788)
Toplam	890.070	446.136

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle alacak çeklerini ve senetlerinin vade detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
1 - 30 gün	210.000	300.000
60-90 gün	--	--
90-120 gün	--	35.000
Toplam	210.000	335.000

Şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi	582.788	50.874
Tahsilatlar	--	(50.874)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	--	582.788
Toplam	582.788	582.788

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Satıcılar	16.005	50.070
Satıcılar reeskontu	(157)	(789)
İlişkili taraflara borçlar (Not 24)	11.744	72.256
İlişkili taraflara borçlar reeskontu (Not 24)	(115)	(1.147)
Toplam	27.477	120.390

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 24)	--	7.054
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları*	14.382.748	5.040.789
Verilen depozito ve teminatlar	2.640	2.640
Diğer kısa vadeli alacaklar	2.805	1.887
Toplam	14.388.193	5.052.370

*VIOP teminatları Şirket’in Borsa Para Piyasasında nemalandırdığı mevduatlarından oluşmaktadır.

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Diğer Borçlar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve fonlar	276.561	178.362
Alınan depozito ve teminatlar	90.000	90.000
Diğer çeşitli borçlar	146	--
Toplam	366.707	268.362

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle cari dönem vergi varlıkları aşağıdaki gibidir:

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenen vergiler	47.180	93.951
Toplam	47.180	93.951

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİN DIŞINDA KALANLAR)

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenmiş giderler	77.677	63.936
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	6.480	--
Toplam	84.157	63.936

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan gelecek aylara ait kira gelirleri (Not 24)	99.735	68.500
Toplam	99.735	68.500

NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR

Şirket’in 31 Mart 2020 tarihi itibariyle kısa vadeli finansal borçları bulunmamaktadır(31 Aralık 2019:301.877).

Şirket’in 31 Mart 2020 tarihi itibariyle uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir(31 Aralık 2019:Bulunmamaktadır).

NOT 10 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi	14.500.993	14.500.993
Toplam	14.500.993	14.500.993

Gürcistan Batum, Mtsvane Kucha Blv N1 adresinde kurulmuş olan 100 GEL sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne ait hisse senetlerinin tamamını 06 Ocak 2017 tarihinde satın almış olup, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne %100 oranında iştirak edilmiştir. Şirket Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A Batum/Gürcistan adresinde yer alan 54 adet gayrimenkulu bağlı ortaklığı Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne satmıştır. Şirket bu satıştan kaynaklanan 10.048.220 GEL alacak tutarını 26 Temmuz 2017 tarihinde bağlı ortaklığının sermayesine ilave etmiştir.

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket’in 31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Mart 2020
Samsun Otogar(*)	64.000.000	--	--	--	365.000	64.365.000
Çarşamba otogar	16.200.000	--	--	--	--	16.200.000
Havza otogar	11.000.000	--	--	--	--	11.000.000
Antalya 4 daire	1.350.000	--	--	--	--	1.350.000
Çarşamba Okul Binası	12.350.000	--	--	--	--	12.350.000
Metrocity 17 nci kat A Blok	13.854.167	--	--	--	--	13.854.167
Metrocity 05 nci kat C Blok	3.750.000	--	--	--	--	3.750.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	9.150.000	--	--	--	--	9.150.000
Toplam	131.654.167	--	--	--	365.000	132.019.167

(*)Şirket’in İlkadım ilçesi, Kıran mahallesi 6490 ada 18 parsel akaryakıt servis istasyonu vasıflı taşınmazının, 31 Aralık 2019 tarihli ve KD-SPK 2019-013 nolu Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporu revize edilerek taşınmazın yeni değeri 5.365.000 TL tespit edilmiştir(Revize olmadan önceki değer:5.000.000 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2019
Samsun Otogar	58.025.000	--	--	--	5.975.000	64.000.000
Çarşamba otogar	14.500.000	--	--	--	1.700.000	16.200.000
Havza otogar	9.485.000	--	--	--	1.515.000	11.000.000
Antalya 4 daire	940.000	--	--	--	410.000	1.350.000
Çarşamba Okul Binası	--	8.513.333	--	--	3.836.667	12.350.000
Metrocity 17 nci kat A Blok	13.854.167	--	--	--	--	13.854.167
Metrocity 05 nci kat C Blok	3.800.000	--	--	--	(50.000)	3.750.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	9.490.000	55.230	--	--	(395.230)	9.150.000
Toplam	110.094.167	8.568.563	--	--	12.991.437	131.654.167

	Maliyet Değeri	Net Defter Değeri	Değer Artış/ (Azalışı)	Gerçeğe Uygun Değeri
Samsun Otogar	35.628.325	32.837.439	31.527.561	64.365.000
Çarşamba Otogar	9.275.562	8.548.977	7.651.023	16.200.000
Havza Otogar	5.902.525	5.440.161	5.559.839	11.000.000
Antalya 4 adet daire	1.023.574	1.006.956	343.044	1.350.000
Çarşamba Okul Binası	8.513.333	8.513.333	3.836.667	12.350.000
Metro City 17. kat	8.681.394	7.956.772	5.897.395	13.854.167
Metro City 5. kat	3.315.000	3.265.275	484.725	3.750.000
Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller- İstanbul	5.710.123	5.614.570	3.535.430	9.150.000
Toplam	78.049.836	73.183.483	58.835.684	132.019.167

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden “Gerçeğe uygun değer yöntemi”ne göre değerlendirilmektedir.

Şirket, Türkiye’deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 31.12.2019 tarihlerinde hazırlamış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir. Şirket, cari dönem ve önceki dönem finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller için gerçeğe uygun değerleri kullanmıştır.

Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

Samsun Otogar

Samsun ili, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi,
6490 Ada üzerinde;

- 18 parsel’de akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkulden,
- 20 parsel’de akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkulden,
- 19-21-24 parsel arsa vasıflı,
- 22 parsel’de şehirlerarası otobüs terminali vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, 31 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporu değerlerine ve İlkadım ilçesi, Kıran mahallesi 6490 ada 18 parsel akaryakıt servis istasyonu vasıflı taşınmazının, 31 Aralık 2019 tarihli ve KD-SPK 2019-013 nolu Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ve revize edilen değerlendirme raporuna göre belirtilmiş olan 64.365.000 TL (31 Aralık 2019: 64.000.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Samsun Çarşamba Otogar

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Kirazbucağı Mahallesi,
113 Ada 3 Parsel otogar vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 16.200.000 TL (31 Aralık 2019: 16.200.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Samsun Havza Otogar

Samsun ili, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi,
653 Ada 2 Parsel 2 Katlı betonarme otogar binası ve arsası’ndan oluşmaktadır.

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 11.000.000 TL (31 Aralık 2019: 11.000.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Samsun Çarşamba Okul Binası

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Kirazlıçay Mahallesi,
1151 Ada 1 Parsel 6 Katlı betonarme okul binası ve arsası’ndan oluşmaktadır.

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 12.350.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Antalya Daireler

Antalya ili, Alanya İlçesi,
320 Ada 1 Parsel üzerinde 4 adet Dupleks mesken vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 1.350.000 TL (31 Aralık 2019: 1.350.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,
1946 ada, 132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört Blokluk Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz bünyesinde konumlu A Blok 187 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 21.000.000 TL (31 Aralık 2019: 21.000.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir. Şirket tarafından gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan kısımlarının piyasa değeri 13.854.167 TL (31 Aralık 2019: 13.854.167 TL)’dir.

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,
1946 ada, 132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört Blokluk Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz bünyesinde konumlu C Blok 316 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 3.750.000 TL (31 Aralık 2019: 3.750.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller – İstanbul

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi,
261 ve 944 Parsel Numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 9.150.000 TL (31 Aralık 2019: 9.150.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket tarafından uygulanan mevcut üç aylık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

Kira Bedelleri	01.01.-31.03.2020
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	1.500.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	190.678
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	171.333
Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)	66.850
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	33.924
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	34.500
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	34.500
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	40.700
Samsun Çarşamba Okul Binası(**)	--
Metrocity C Blok(*)	--
Alanya R-1 Blok	3.065
Alanya R-3 Blok	3.065
Alanya D-1 Blok	3.065
Alanya D-3 Blok	3.065
Toplam	2.084.745

(*) İlgili gayrimenkul üzerinde tesis edilen kira sözleşmesi 12.09.2018 tarihinde kiralayan Parktürk Otopark Yatırımlar A.Ş ile karşılıklı anlaşarak iptal edilmiştir. Şirket ilgili gayrimenkulu kira geliri elde etmek için elinde bulundurmaktadır.

(**) İlgili gayrimenkul, 30 Ocak 2019 tarihinde yapılan kira sözleşmesiyle Özel İkra Eğitim Ltd. Şti.'ye aylık 100.000 TL + KDV kira bedeliyle 10 yıl süreyle kiralanmıştır. Ancak Ekim 2019 tarihinden itibaren kira faturası kesilmemektedir. Şirket tarafından Özel İkra Eğitim Ltd. Şti'ne. alacak ve tahliye davaları açılmış olup,dava süreci rapor tarihimiz itibariyle devam etmektedir.

NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maddi duran varlıklar	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	Transferler	31 Mart 2020
Binalar	4.505.278	--	--	--	4.505.278
Taşıtlar	862.587	--	--	--	862.587
Demirbaşlar	276.160	--	--	--	276.160
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	5.668.771	--	--	--	5.668.771

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	Transferler	31 Mart 2020
Binalar	825.965	22.526	--	--	848.491
Taşıtlar	368.133	43.129	--	--	411.262
Demirbaşlar	159.488	7.899	--	--	167.387
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	1.378.332	73.554	--	--	1.451.886

Net defter değeri	4.290.439	4.216.885
--------------------------	------------------	------------------

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Maddi duran varlıklar	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	Transferler	31 Aralık 2019
Binalar	4.505.278	--	--	--	4.505.278
Taşıtlar	862.587	--	--	--	862.587
Demirbaşlar	269.998	6.162	--	--	276.160
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	5.662.609	6.162	--	--	5.668.771

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	Transferler	31 Aralık 2019
Binalar	735.861	90.104	--	--	825.965
Taşıtlar	195.614	172.519	--	--	368.133
Demirbaşlar	125.470	34.018	--	--	159.488
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	1.081.691	296.641	--	--	1.378.332

Net defter değeri	4.580.918	4.290.439
--------------------------	------------------	------------------

NOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	31 Mart 2020
Haklar	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.784	--	--	64.784

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	31 Mart 2020
Haklar	37.547	34	--	37.581
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.639	34	--	64.673

Net defter değeri	145	111
--------------------------	------------	------------

Maddi olmayan duran varlıklar	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	31 Aralık 2019
Haklar (yazılımlar)	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.784	--	--	64.784

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	31 Aralık 2019
Haklar	36.014	1.533	--	37.547
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	63.106	1.533	--	64.639

Net defter değeri	1.678	145
--------------------------	--------------	------------

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmamış izin karşılıkları	32.407	36.974
Davalar karşılığı	126.155	126.155
Toplam	158.562	163.129

Koşullu Yükümlülükler

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Şirket’in teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotekler (TRİ)	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	23.766.155	23.766.155
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	23.766.155	23.766.155

Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ’ler’in 23.640.000 TL’si bankalardan kullanmış olduğu krediler karşılık verilmiş ipoteklerden oluşmaktadır. Şirket’in kredi borcu dönem içerisinde ödenerek kapatılmıştır.

Söz konusu borca ilişkin ipoteğin kaldırılmasına ilişkin yazışmalar rapor tarihi itibari ile devam etmektedir

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	21.400	21.796
Toplam	21.400	21.796

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – UZUN VADELİ ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	102.822	36.184
Toplam	102.822	36.184

Şirket’in her hizmet yılı için tavan 6.730,15 TL olmak üzere emeklilik veya ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır (31 Aralık 2019: 6.379,86TL).

Şirket, cari dönem ve önceki dönem hesap dönemlerine ait finansal tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü finansal tablolarına yansıtmıştır. Finansal durum tablosu tarihinde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Net iskonto oranı	8,12%	8,63%
Faiz oranı	16,00%	21,49%
Tahmini enflasyon oranı	12,37%	11,84%

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Dönembaşı bakiye	36.184	80.822
Dönemiçi ödemeler	--	(28.311)
Cari dönem hizmet maliyeti	5.300	6.822
Faiz maliyeti	1.448	17.369
Aktüeryal (kazanç) / kayıplar	59.890	(40.518)
Dönemsonu bakiye	102.822	36.184

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR

17.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket’in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 72.000.000 TL (31.12.2019: 72.000.000 TL) olup, nominal değeri 1 Krş olan 7.200.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Şirket’in A grubu 6,000 adet hisselerinin tamamı Fatma Öztürk Gümüşsu’ya aittir. Şirket, “A” grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi “A” Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üyeler ise Sermaye Piyasası Mevzuatı’nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir. Bunun dışında “A” Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL’dir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Ödenmiş Sermaye	31 Mart 2020	Pay (%)	31 Aralık 2019	Pay (%)
Fatma Öztürk Gümüşsu	6.000	0,01%	6.000	0,01%
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	4.000.000	5,56%	--	0,00%
Halka açık kısım ve diğer	67.994.000	94,43%	71.994.000	99,99%
Toplam	72.000.000	100%	72.000.000	100%

Şirket sermaye dağılımında, “Kamuyu Aydınlatma Platformu”nda yer alan veriler esas alınmıştır.

17.2 Paylara ilişkin primler/iskontolar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Hisse senedi ihraç primleri	8.485.793	8.485.793
Toplam	8.485.793	8.485.793

17.3 Kardan kısıtlanmış yedekler

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Yasal yedekler	1.519.822	1.519.822
Toplam	1.519.822	1.519.822

17.4 Değer artış fonları

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	268.883	268.883
Toplam	268.883	268.883

17.5 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Halka açık şirketler, kâr payı dağıtımlarını SPK’nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II--19.1 no’lu Kâr Payı Tebliği’ne göre yaparlar. Kar Payı Tebliği’nde yer alan düzenleme ve açıklamalar aşağıda özetlenmiştir.

Kar dağıtımı, genel kurul tarafından belirlenecek Kar Payı Dağıtım Politikası çerçevesinde yine genel kurul kararı ile dağıtılacaktır. Ortaklıklar kar dağıtım politikalarını belirlerken, kar dağıtımı yapıp yapılmayacağını da kararlaştıracaklardır. Bu çerçevede kar dağıtımı prensip olarak ihtiyaridir. SPK şirketlerin niteliklerine göre kar dağıtım politikalarına ilişkin farklı esaslar belirleyebilecektir.

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

- Kâr dağıtılıp dağıtılmayacağı,
- Kâr payı oranları ve bu oranların uygulanacağı hesap kalemi,
- Ödeme yöntemleri ve zamanı,
- Kâr payının nakit veya bedelsiz pay olarak dağıtılıp dağıtılmayacağı, (borsada işlem gören şirketler için)
- Kâr payı avansı dağıtılıp dağıtılmayacağı konuları düzenlenmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Dağıtılacak kâr payı tutarının üst sınırı, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kar dağıtım kaynaklarının dağıtılabılır tutarı kadardır. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, kural olarak, eşit şekilde dağıtılır. Payların iktisap ve ihraç tarihleri dikkate alınmaz. Türk Ticaret Kanuna göre ayrılması gereken yedek akçeler ile ana sözleşme ve kar dağıtım politikasında ortaklar için öngörülen kâr payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına karar verilemez.

Ana sözleşmede yer alması kaydıyla, imtiyazlı pay veya intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, çalışanlar ve pay sahibi olmayan diğer kişilere kardan pay verilebilir. Ancak pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmeden intifa senedi sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, çalışanlar ve diğer kişilere kâr payı ödenemez. Tebliğ, prensip olarak, imtiyazlı paylar hariç olmak üzere, sayılan kişilere ödenecek kâr payı tutarına ilişkin ana sözleşmede bir belirleme yapılmamışsa, bunlara dağıtılacak tutarın en fazla pay sahiplerine dağıtılan kâr payının ¼’ü kadar olabileceğini öngörmektedir. Pay sahibi dışındaki kişilere kâr payı dağıtılacak ise ve taksitle ödeme söz konusu ise, taksit tutarları, pay sahiplerine yapılacak taksit ödemeleri ile orantılı ve aynı esaslara göre ödenir.

Yeni Sermaye Piyasası Kanunu ve dolayısıyla yeni Tebliğ, ortaklıkların bağış yapmasına imkân tanımaktadır. Ancak, bunun esas sözleşmelerde hüküm olması aranmaktadır. Bağışların tutarı genel kurullar tarafından belirlenebilecek olmakla birlikte SPK üst bir sınır getirebilecektir.

Payları borsada işlem gören şirketler:

- Kar dağıtımına ilişkin yönetim kurulu önerisini
- Yahut kâr payı avansı dağıtımına ilişkin yönetim kurulu kararını
- Kar dağıtım tablosu veya kâr payı avansı dağıtım tablosu

kamuya duyurulur. Kar dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur.

NOT 18 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

Hasılat	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Kira gelirleri	2.084.745	2.162.543
Toplam	2.084.745	2.162.543

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Bakım onarım giderleri	--	(5.966)
Toplam	--	(5.966)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19 – GENEL YÖNETİM ve PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Personel giderleri	(225.642)	(154.696)
Danışmanlık giderleri	(176.889)	(106.689)
Yönetim Kurulu ücret giderleri	(41.476)	(37.393)
Bina ve aidat giderleri	(52.755)	(25.239)
Kıdem tazminatı karşılık gideri	(6.748)	(9.239)
Kullanılmayan izin karşılık giderleri	--	(2.498)
Vergi, resim ve harçlar	(6.620)	(33.755)
Sigorta giderleri	(24.573)	(23.815)
Temsil ağırlama giderleri	(6.043)	(13.494)
Araç giderleri	(23.788)	(31.830)
Bilgi işlem giderleri	(37.744)	(26.500)
Amortisman ve itfa giderleri	(73.588)	(76.424)
Diğer	(42.287)	(75.502)
Toplam	(718.153)	(617.074)

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

Pazarlama Giderleri (-)	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Menkul kıymetler alım-satım komisyonları	(92.826)	(625)
Borsa İstanbul giderleri	(1.967)	(1.903)
Merkezi kayıt Kuruluşu saklama giderleri	(2.510)	(1.290)
Diğer giderler	(638)	(786)
Toplam	(97.941)	(4.604)

NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Faiz geliri	1.234.122	1.337.419
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme artışları	365.000	2.486.667
Menkul kıymet reeskont gelirleri	1.116.102	2.613.849
Borç reeskont gelirleri	7.128	36.388
Hisse senedi alım-satım karı	--	645.303
Konusu kalmayan karşılıklar	--	50.874
Diğer gelirler	10.641	345.523
Toplam	2.732.993	7.516.023

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Menkul kıymet reeskont giderleri	(1.335.444)	(2.729.602)
Hisse senedi alım-satım zararı	(4.116.533)	--
Alacaklar reeskont giderleri	(10.096)	(14.557)
Toplam	(5.462.073)	(2.744.159)

NOT 21 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri (-)	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Kredi faiz giderleri	(6.951)	(321.076)
Toplam	(6.951)	(321.076)

NOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar vergisinden müstesnadır. Buna bağlı olarak, Şirket’in kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır.

NOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

Hisse başına kazanç / zarar	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Net dönem karı /(zararı)	(1.467.380)	5.985.687
Toplam hisse adedi	7.200.000.000	7.200.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	(0,020)	0,083

NOT 24 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket’in ilişkili Şirketlerle olan işlemlerini SPK’nın III- 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’ne uygun olup işlemler aşağıdaki gibidir.

24.1. Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar altında sınıflandırılan ilişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar

Şirket’in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki şekildedir(31 Aralık 2019:Bulunmamaktadır);

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Atlas Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.113.231	--
Toplam	1.113.231	--

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

24.2. İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar / Borçlar

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	121.134	417.992
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	91.520	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	650.576	--
Alacaklar reeskontu	(7.888)	(4.844)
Toplam	855.342	413.148

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	2.311	5.611
Atlas Yazılım A.Ş.	1.798	26
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	7.635	61.048
Metro Turizm Seyahat Organizasyon Tic. A.Ş.	--	5.571
Borçlar reeskontu	(115)	(1.147)
Toplam	11.629	71.109

24.3.İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Fatma Öztürk Gümüşsu*	--	7.054
Toplam	--	7.054

(*) Temettü alacağıdır.

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer borçları bulunmamaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

24.4.İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirleri (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	49.033	61.292
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	50.702	7.208
Toplam	99.735	68.500

24.5.İlişkili Taraflara Satışlar

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2020		01.01.-31.03.2019	
	Kira	Faiz	Kira	Faiz
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	66.850	--	79.900	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	1.551.333	--	1.230.507	8.093
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	40.700	--	40.050	4.444
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	36.780	2.663	36.776	9.368
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	34.500	--	42.900	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	34.500	--	42.900	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	33.924	--	40.100	--
Toplam	1.798.587	2.663	1.513.133	21.905

24.6.İlişkili Taraflardan Alımlar

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2020			01.01.-31.03.2019		
Alımlar	Hizmet	Komisyon Giderleri	Danışmanlık	Hizmet	Komisyon Giderleri	Danışmanlık
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	22.500	-	-	22.500
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	19.394	-	-	12.555	-	-
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	-	19.073	-	-	18.897	-
Toplam	19.394	19.073	22.500	12.555	18.897	22.500

24.7.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Şirket’in 31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihleri itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	127.201	99.023
Toplam	127.201	99.023

(*) 31.03.2020 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 41.475 TL huzur hakkı bulunmaktadır (31.03.2019: 37.393 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Varlıklar

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Finansal yatırımlar gerçeğe uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle sınıflandırıldığı seviyeler aşağıdaki gibidir.

31 Mart 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	24.396.500	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	1.117.728	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	132.019.167	--
31 Aralık 2019	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	24.492.250	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	13.004.114	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	131.654.167	--

Finansal Araçlar

Gerçeğe uygun değer ölçümleri

Samsun Otogar

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır.

Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali göz önüne alınarak “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemi uygulanmıştır. Sonuç olarak arsa değeri için “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılarak, nihai değere Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılmıştır.

Taşınmaz gelir getiren bir mülk olmasına rağmen 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle “Gelir Yöntemi” uygulanamamıştır.

Bölgedeki kapitalizasyon oranı ise genel olarak ticari olan işyerleri (dükkanlar) için hesaplanabilmektedir. Direk kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede ticari faaliyetlerin düşük seviyede olması ve satılık dükkan, işyeri, ofis, vb. nitelikli yapı bulunmaması sebebiyle taşınmazla aynı bölgede dükkan emsaline ulaşılamamıştır. İlçede tek otogar bulunması sebebi ile bu orana ulaşılmadığından Nakit/Gelir Akımlar Analizi kullanılamamıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Çarşamba Otogar

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut göz önüne alınarak “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemi uygulanmıştır. Sonuç olarak arsa değeri için “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılarak, nihai değere Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılmıştır.

Taşınmaz gelir getiren bir mülk olmasına rağmen 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle “Gelir Yöntemi” uygulanamamıştır.

Bölgedeki kapitalizasyon oranı ise genel olarak ticari olan işyerleri (dükkanlar) için hesaplanabilmektedir. Direkt kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu yakın bölgede ticari faaliyetlerin düşük seviyede olması ve satılık dükkan, işyeri, ofis, vb. nitelikli yapı bulunmaması sebebiyle taşınmazla aynı bölgede daha geniş aralıkta dükkan emsaline ulaşılmıştır. İlçede tek otogar bulunması sebebi ile bu orana geniş bölge dükkanlarından ulaşılmış olup maliyet değeri ile arasındaki fark %5 civarındadır. Nihai değer olarak uyumlaştırma yapılmayıp Maliyet Oluşumları Yaklaşımı yönteminden oluşan değer kabul edilmiştir.

Havza Otogar

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali göz önüne alınarak “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemi uygulanmıştır.

Sonuç olarak arsa değeri için “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılarak, nihai değere Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılmıştır.

Taşınmaz gelir getiren bir mülk olmasına rağmen 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle “Gelir Yöntemi” uygulanamamıştır.

Bölgedeki kapitalizasyon oranı ise genel olarak ticari olan işyerleri (dükkanlar) için hesaplanabilmektedir. Direkt kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu yakın bölgede ticari faaliyetlerin düşük seviyede olması ve satılık dükkan, işyeri, ofis, vb. nitelikli yapı bulunmaması sebebiyle taşınmazla aynı bölgede daha geniş aralıkta dükkan emsaline ulaşılmıştır.

İlçede tek otogar bulunması sebebi ile bu orana geniş bölge dükkanlarından ulaşılmış olup maliyet değeri ile arasındaki fark % 10 civarındadır. Nihai değer olarak uyumlaştırma yapılmayıp Maliyet Oluşumları Yaklaşımı yönteminden oluşan değer kabul edilmiştir.

Samsun Çarşamba Okul Binası

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali göz önüne alınarak “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemi uygulanmıştır. Sonuç olarak arsa değeri için “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılarak, nihai değere Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılmıştır.

Taşınmaz gelir getiren bir mülk olmasına rağmen 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle “Gelir Yöntemi” uygulanamamıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Bölgedeki kapitalizasyon oranı ise genel olarak ticari olan işyerleri (dükkanlar) için hesaplanabilmektedir. Direkt kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu yakın bölgede ticari faaliyetlerin düşük seviyede olması ve satılık dükkan, işyeri, ofis, vb. nitelikli yapı bulunmaması sebebiyle taşınmazla aynı bölgede daha geniş aralıkta dükkan emsaline ulaşılmıştır. Bölgede tek özel okul bulunması sebebi ile bu orana geniş bölge dükkanlarından ulaşılmış olup maliyet değeri ile benzer değer elde edilmiştir. Nihai değer olarak uyumlaştırma yapılmayıp Maliyet Oluşumları Yaklaşımı yönteminden oluşan değer kabul edilmiştir.

Antalya Daireler

Konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Konu taşınmazların değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazların yasal değerinin tespitinde "Emsal karşılaştırma" ve "Gelir kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılmıştır.

İstanbul Metrocity 17. Kat

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "Emsal karşılaştırma" ve "Gelir Kapitalizasyonu" yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, cephe boyu, ticari kabiliyeti, yapılaşma şartları ve manzara gibi kriterler dâhilinde, karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüştür.

İstanbul Metrocity 5. Kat

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "Emsal karşılaştırma" ve "Gelir Kapitalizasyonu" yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, cephe boyu, ticari kabiliyeti, yapılaşma şartları ve manzara gibi kriterler dâhilinde, karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüştür.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller – İstanbul

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırılma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

Arsa değerinin tespiti için bölgede satışta olan imarlı parsellerin fazla olması durumundan dolayı emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak, mülkler içerisindeki ticari imarlı olan alanlarda olumlu düzeltme de uygulamak koşulu ile değer takdir edilmiştir. Ancak Spor alanı, sağlık tesis alanı bölümlerinde kalan yerlerde ise 2019 emlak rayiç bedeline yeniden değerlendirme oranları eklenerek değer takdir edilmiştir. Yola terk olacak yerler ise değerlendirme dışında tutulmuştur. Ayrıca parsellerin ticari ve konut imarlı bölümleri için çevrede yeteri kadar veri bulunmadığı için proje geliştirme yönteminden yararlanılamamış, emsal analizi ticari imarlı emsaller üzerinden yapılmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Arsa değeri hesaplamalarında emsal yöntemi ile elde edilen değer dikkate alınmıştır. Nihai değer ise hesaplanan bina değerleri, arsa değerleri ile toplanarak maliyet yöntemi ile takdir edilmiştir.

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaya çalışmaktadır.

Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterilerinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterilerinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir

Şirket, kredi/alacaklarının tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili kredi/alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ayrıca finansal varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve finansal varlığın kayıtlı değerinin gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırılması suretiyle test edilmektedir.

Şirket’in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Finansal Yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	855.342	34.728	--	14.388.193	23.983.017	25.514.228
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	855.342	34.728	--	14.388.193	216.862	25.514.228
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	--	--	--	--	--	--
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (--)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (--)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	23.766.155	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Şirket’in ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Finansal Yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	413.148	32.988	7.054	5.045.316	23.776.305	37.496.364
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	413.148	32.988	7.054	5.045.316	10.150	37.496.364
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (--)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (--)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	23.766.155	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Şirket’in ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket’in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir

Şirket’in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3--12 ay arası (II)	1--5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	--	--	--	--	--	--
Ticari borçlar	27.477	27.749	27.749	--	--	--
Diğer borçlar	366.707	366.707	276.707	90.000	--	--

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3--12 ay arası (II)	1--5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	301.877	427.114	427.114	--	--	--
Ticari borçlar	120.390	122.326	122.326	--	--	--
Diğer borçlar	268.362	268.362	178.362	90.000	--	--

Sermaye yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket’in sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve 17 no’ lu dipnotta açıklanan sermaye, sermaye yedekleri ve kar yedeklerini içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket’in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Şirket, sermaye yeterliliğini borç/özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

Kur Riski

Şirket’in döviz cinsinden finansal araçları bulunmadığından kur riskine maruz kalmamaktadır.

Piyasa Riski

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin değerinde meydana gelecek ve Şirket’i olumsuz etkileyecek durumlardır.

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket’in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda, her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerleri ile ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Banka kredileri, işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenerek iskonto edilmiş maliyetleri ile gösterilmektedir. Banka kredilerinin faiz oranları, değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için, değişken faizli kredilerin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Sabit faizli kredinin ise gerçeğe uygun değeri, kayıtlı değerine yakındır.

NOT 27- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1- Şirket, Yönetim Kurulu'nun 03.03.2020 tarihli kararı ile Gürcistanda kurulmuş olan 11.063.710 GEL sermayeli Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketi 21.919.835 TL bedelle satın almış olup 06 Mayıs 2020 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasıyla Şirket'in alımına ilişkin tescil işlemlerinin tamamlandığını duyurmuştur.

2- Şirket, 15 Nisan 2020 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformunda yapmış olduğu açıklama ile;

Edirne ili Merkez ilçesi Kirişhane Mahallesi Soğukkuyu mevkiinde 2261 ada 16 parsel de kayıtlı 19.532,00 m2'lik arsa üzerinde yapımı planlanan “Metro Hotel Apartments” projesini yapmayı planlamaktadır. Arsanın mülkiyeti Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.'ye ait olup, projenin hasılat paylaşımı ile tamamlanması planlanmaktadır.

Mülkiyeti Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.' ye ait olan arsa üzerinde Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.'nin bağlı ortağı olduğu Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. ve Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş' nin finansörlüğünde Otel, Dükkan ve Ticari Bağımsız bölüm projesinin, arsa sahibi ve finansörler arasında imzalanacak üçlü bir protokolde yer alan şartlar dâhilinde yapılmasına, Şirket tarafından proje geliştirilecek arsa için tarafların ortak iradesine ve değişen niteliğe uygun bir şekilde proje çizdirilmesine, gerekli izinlere başvurulmasına, projesinin çizilmesi sonrasında projenin bir örneğinin Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'ye verilmesine, Taraflar gerekli şartların oluştuğu konusunda mutabık kaldıktan sonra proje başlamadan evvel projeye konu arsalar üzerindeki yapıların yıkım işleminin Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş tarafından gerçekleştirilmesine, Şirket'in tabii olduğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesine uygun olarak Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. yada hâkim ortağı Galip Öztürk tarafından proje başlamadan önce Takasbank A.Ş.'ye bloke edilmek üzere hisse senedi ya da gayrimenkul ipoteği teminat olarak alınmasına, Projenin başlaması ile birlikte projeye konu gayrimenkuller üzerine Şirket lehine şerh konulmasına,Hasılat paylaşımında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş tüm zorunlu ve idari masraflar düştükten ve Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.' nin kendisine ait arsa payını, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin ise yaptığı inşaat ile yükümlü olduğu harcamaları aldıktan sonra kalan hasılatın % 65' inin Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ya % 35' inin Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş' ye ait olması, Bu kapsamda Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.'nin elde edeceği hasılat daha sonra Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. ile kendi arasında yapacağı nihai sözleşme ile belirlenmesine,Projenin inşaat maliyetinin KDV hariç 148.468.050 TL, arsa maliyetinin KDV hariç 26.200.000 TL olması planlanmakta olup. öngörülen gelir KDV hariç 259.598.662 TL' dir. Proje, dükkan, ofis ve otel bölümlerinden oluşmakta olup. projenin finansmanının sermaye arttırımı ile sağlanan fon ve bağımsız bölümlerin ön satışı ve gerektiğinde banka kredisi kullanımı ile sağlanmasına karar vermiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

3- Şirket’in 6 Mayıs 2020 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformunda yayınladığı özel durum açıklaması ile birlikte hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile yine hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı J.S.C'nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında birleşmesine karar verildiğini duyurmuştur. Söz konusu birleşmenin 5 Haziran 2020 tarihinde tescil işlemleri tamamlanmıştır.

4- Şirket 4 Mayıs 2020 tarihinde açıkladığı üzere portföyünde yer alan ve İstanbul ili Şişli İlçesi Metrocity İş Merkezi A Blok 17'nci katta bulunan 187 numaralı bağımsız bölümün mevcut kiracısı olan; Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 95 m2'lik kısım için kira bedeli olarak aylık 10.925 TL + KDV belirlenmesine ve 04.05.2020'den başlamak üzere 1 (Bir) yıllık kira sözleşmesi yapılmasına karar vermiştir.

5- Şirket 360.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde 72.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 144.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle, ihraç edilecek 72.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin SPK'ya başvuruda bulunmuştur.

Sermaye piyasası kurulu ise 30.04.2020 tarihli 2020/28 sayılı bülteninde ilgili talebin;

1) III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında, Şirket yönetim kurulunun 17.04.2020 tarih ve 2020/16 sayılı toplantısında karara bağlanan fon kullanım raporunda belirtilen arsa üzerinde bulunan yapıların yıkılarak, arsanın tapudaki niteliğinin fiili kullanım şekliyle uyumlu hale getirilmesi,

2) GYO Tebliği'nin 34. maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (e) bentleri kapsamında, söz konusu fon kullanım raporunda gerçekleştirileceği belirtilen projenin hazırlatılarak projenin inşaatına başlanabilmesi için gerekli izinlerin alınmasını ve yasal prosedürlerin tamamlanmasını müteakip, projenin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespiti amacıyla gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılması,

3) GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında,

i) Şirket'in projeye ilişkin olarak sözleşmeden doğan haklarının toplamına tekabül eden banka teminat mektubunun veya,

ii) Şirket'in projeye ilişkin olarak sözleşmeden doğan haklarının toplamının en az yüzde yirmi fazlasına tekabül eden sermaye piyasası araçlarının (pay senedi olması durumunda sadece BIST 100 endeksi kapsamındaki payların) Şirket lehine İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. nezdinde bloke edilmesi, sermaye piyasası araçlarının güncel değerinin Şirket'in projeye ilişkin olarak sözleşmeden doğan haklarının toplamının altına inmesi durumunda toplam tutara ulaşılmasını teminen ilave teminat yatırılması şartlarıyla olumlu karşılanmasına ve yukarıda belirtilen hususların altı ay içinde eksiksiz bir şekilde yerine getirildiğini tevsik eden bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesini müteakip izahname ile tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanarak Şirket'e iletilmesine karar vermiştir.

Bu bağlamda Şirket 12 Mayıs 2020 tarihinde yaptığı özel durum açıklaması ile 30.04.2020 tarih ve 2020/28 sayılı Sermaye Piyasası Bülteninde Şirketin yapacak olduğu sermaye artırımına ilişkin olarak tamamlanması gereken hususlar belirtildiği üzere, ilgili maddeleri yerine getirmek için çalışmaları başlamış olup, projenin yapılacak olduğu alana ilişkin yeni bir değerlendirme raporu hazırlattığını duyurmuştur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

6- Şirket 01 Haziran 2020 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformunda yapmış olduğu özel durum açıklaması ile ;

Yönetim Kurulu’nun

Antalya ili Alanya ilçesi Türkler Beldesi Kargıçiftliği mevki Gökay sitesinde bulunan D blok 1 nolu dairenin eşyalı olarak yıllık 36.775.-TL+KDV,

Antalya ili Alanya ilçesi Türkler Beldesi Kargıçiftliği mevki Gökay sitesinde bulunan D blok 3 nolu dairenin eşyalı olarak yıllık 36.775.-TL+KDV,

Antalya ili Alanya ilçesi Türkler Beldesi Kargıçiftliği mevki Gökay sitesinde bulunan R blok 1 nolu dairenin eşyalı olarak yıllık 36.775.-TL+KDV,

Antalya ili Alanya ilçesi Türkler Beldesi Kargıçiftliği mevki Gökay sitesinde bulunan R blok 3 nolu dairenin eşyalı olarak yıllık 36.775.-TL+KDV,

Bedelle Avrasya Petrol Ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.’ye 01.06.2020 tarihinden geçerli olmak üzere 1 (Bir) yıllığına kiralanmasına karar verdiğini duyurmuştur.

7- Şirket 2 Haziran 2020 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformunda yapmış olduğu özel durum açıklaması ile portföyünde yer alan Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada, 18 Parsel ve 20 Parsel’de bulunan gayrimenkul üzerindeki iki adet akaryakıt istasyonunun yeni kira değerlemesi sonrasında güncel tutardan kiraya verilmesi için ihale yöntemi ile teklif toplanmasına ve ihaleye katılımın belirlenen şartları sağlayan kişi yada tüzel kişilere açık olmasına, Mevcut kiracı MEPET Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.’nin, kira sözleşmesinin ihale süreci sonuna kadar aynı şartlarla devam etmesine ve mevcut kira sözleşmesinin ihale süreci sonunda feshine karar verildiğini duyurmuştur.

8- 14 Mayıs tarihili 2020/31 sayılı SPK Bülteninde Şirket’in;

Euro Kapital Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin paylarında yapılan işlemlerinden SPK’nın II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği’nin 12. maddesinin birinci fıkrasının (a) bend ve III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (I) bendine aykırı olması gerekçesiyle toplamda 81.141 TL idari para cezası uygulanmasına karar vermiştir.

NOT 28 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	25.731.090	37.506.514
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	135.675.954	135.333.480
C	İştirakler	Md.24/(b)	14.500.993	14.500.993
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	7.054
	Diğer varlıklar		15.969.809	6.260.610
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	191.877.846	193.608.651
E	Finansal borçlar	Md.31	--	301.877
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Md.31	191.101.143	192.628.413
	Diğer kaynaklar		776.703	678.361
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	191.877.846	193.608.651

İlgili

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

	Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	Düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul	Md.24/(b)	--	--
1	ödemeleri için tutulan kısmı			
A	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma	Md.24/(b)	216.862	10.150
2	Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı			
A	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
3				
B	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,	Md.24/(d)	--	--
1	gayrimenkule dayalı haklar			
B	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
2				
C	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	14.500.993	14.500.993
1				
C	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--
2				
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan	Md.22/(e)	--	--
	ipotekli arsaların ipotek bedelleri			
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının	Md.22/(1)		
	toplamı			
	- ARD Grup Bilişim Teknolojileri A.Ş.		4.497	--
	- Atlas Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.		1.113.231	--
	- Vakıf Leasing		--	13.004.114

	Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili	31 Mart 2020	31 Aralık 2019	Azami/
		Düzenleme			Asgari Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	70,71%	69,90%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	20,97%	26,86%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	7,56%	7,49%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0,00%	0,16%	≤%500
8	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md.24/(b)	0,11%	0,01%	≤%10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)			
	- ARD Grup Bilişim Teknolojileri A.Ş.		0,00%	0,00%	≤%10
	- Atlas Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.		0,58%	0,00%	≤%10
	- Vakıf Leasing		0,00%	6,72%	≤%10