

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2021 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	586.363	143.248
Finansal Yatırımlar	6	13.537.768	14.399.200
Ticari Alacaklar		5.949.995	4.655.734
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7-25	5.195.896	4.228.925
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	754.099	426.809
Diğer Alacaklar		11.750.183	12.653.457
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8-25	6.367.874	4.674.967
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	5.382.309	7.978.490
Stoklar	9	3.265.477	2.845.125
Peşin Ödenmiş Giderler	10	95.592	86.129
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	29.075	106.336
ARA TOPLAM		35.214.453	34.889.229
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		35.214.453	34.889.229
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar	8	2.640	2.640
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	242.578.540	225.210.938
Maddi Duran Varlıklar	13	3.810.538	4.010.233
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	0	11
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		246.391.718	229.223.822
TOPLAM VARLIKLAR		281.606.171	264.113.051
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	11	0	0
Ticari Borçlar		219.097	286.869
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7-25	102.603	85.200
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	116.494	201.669
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	16.804	14.725
Diğer Borçlar		177.509	401.293
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8-25	826	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	176.683	401.293
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	195.404	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		226.653	178.088
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	32.984	49.362
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	193.669	128.726
ARA TOPLAM		835.467	880.975
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		835.467	880.975
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		90.000	171.800
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8-25	0	81.800
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	90.000	90.000
Uzun Vadeli Karşılıklar		146.301	189.275
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	146.301	189.275
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		236.301	361.075
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.071.768	1.242.050
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		280.534.403	262.871.001
Ödenmiş Sermaye	18	111.600.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		0	8.485.793
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		676.686	676.686
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		299.042	219.340
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		299.042	219.340
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	268.883

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		30.159	-49.543
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		27.783.988	11.796.075
Yabancı Para Çevrim Farkları		27.783.988	11.796.075
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	2.879.541	2.497.919
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		135.699.359	115.433.714
Net Dönem Karı veya Zararı		1.595.787	51.761.474
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		280.534.403	262.871.001
TOPLAM KAYNAKLAR		281.606.171	264.113.051

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	7.294.970	6.965.364	2.562.776	3.509.279
Satışların Maliyeti	19	-138.610	-135.034	0	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		7.156.360	6.830.330	2.562.776	3.509.279
BRÜT KAR (ZARAR)		7.156.360	6.830.330	2.562.776	3.509.279
Genel Yönetim Giderleri	20	-2.556.098	-2.651.952	-788.306	-961.909
Pazarlama Giderleri	20	0	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	3.836.283	28.666.213	827.605	4.686.442
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-6.840.758	-3.431.149	-2.436.474	77.166
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.595.787	29.413.442	165.601	7.310.978
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	0	0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	0	0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.595.787	29.413.442	165.601	7.310.978
Finansman Giderleri	22	0	-6.986		
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.595.787	29.406.456	165.601	7.310.978
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.595.787	29.406.456	165.601	7.310.978
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.595.787	29.406.456	165.601	7.310.978
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		1.595.787	29.406.456	165.601	7.310.978
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	24	0,01500000	0,40800000	0,00200000	0,10200000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		79.702	-43.884	62.111	-1.641
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		79.702	-43.884	62.111	-1.641
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		15.987.913	7.888.332	3.046.438	3.481.694
Yabancı Para Çevrim Farkları		15.987.913	7.888.332	3.046.438	3.481.694
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		16.067.615	7.844.448	3.108.549	3.480.053
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		17.663.402	37.250.904	3.274.150	10.791.031
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		17.663.402	37.250.904	3.274.150	10.791.031

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		148.150	1.532.093
Dönem Karı (Zararı)		1.595.787	29.406.456
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		1.595.787	29.406.456
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-2.671.239	-28.359.387
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14-15	220.653	220.766
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-766.655	-12.058.675
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7-25	67.514	35.000
Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5	-834.169	-12.093.675
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		85.293	39.310
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	20.350	39.310
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	16	64.943	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	10	-2.210.530	-1.845.788
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	22	-2.101.255	-1.794.205
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	23	0	6.985
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	7-25	206.012	10.093
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7-25	-315.287	-68.661
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-14.715.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	13	0	-14.715.000
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-656.695	-1.365.782
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.567.787	-6.351.545
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	-1.153.386	-6.238.118
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7-25	-414.401	-113.427
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		1.201.493	4.840.972
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8	-1.394.688	-170.728
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8-25	2.596.181	5.011.700
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	-420.352	0
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10	-9.463	-52.400
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		247.515	135.332
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	330.851	-16.730
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7-25	-83.336	152.062
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15	2.079	-7.250
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	10	0	0
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-305.584	343.220
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8	-80.974	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8-25	-224.610	343.220
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8	195.404	-274.111
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-1.732.147	-318.713
Ödenen Faiz	22	0	-6.985
Alınan Faiz	20	1.803.036	1.794.205
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	8	77.261	63.586
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-900.346	18.672.808
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	1.695.601	18.680.689
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-20.947	-7.881

Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-20.947	-7.881
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.575.000	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	-22.221.712
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	-21.919.835
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-301.877
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	0	-301.877
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-752.196	-2.016.811
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		1.195.311	370.958
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		443.115	-1.645.853
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	143.248	1.825.725
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	586.363	179.872

Dipnot Referans	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar		
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												
	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birlikmiş Karlar	
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Yabancı Para Çevrim Farkları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırmaya Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları			Net Dönem Kar Zararı	
				Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları								

Önceki Dönem
01.01.2020 - 30.09.2020

Carı Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakiyeler		111.600.000		676.686	268.883	30.159	27.763.988		2.879.541	135.699.359	1.595.787	280.534.403		280.534.403	