

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6-7
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR	8-47

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

VARLIKLAR	Notlar	İncelemeden Geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
Dönen varlıklar		34.230.955	43.162.907
Nakit ve nakit benzerleri	4	176.841	10.150
Finansal yatırımlar	5	30.909.350	37.496.364
Ticari Alacaklar		2.812.198	446.136
<i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-24	2.698.356	413.148
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	113.842	32.988
Diğer alacaklar		184.512	5.052.370
<i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7-24	177.782	7.054
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	6.730	5.045.316
Peşin ödenmiş giderler	8	116.336	63.936
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7	31.718	93.951
Duran varlıklar		186.870.334	150.445.744
Diğer Alacaklar	7	2.640	--
Bağlı Ortaklıklar	10	36.420.828	14.500.993
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	146.369.167	131.654.167
Maddi duran varlıklar	12	4.077.654	4.290.439
Maddi olmayan duran varlıklar	13	45	145
Peşin ödenmiş giderler	8	--	--
TOPLAM VARLIKLAR		221.101.289	193.608.651

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

KAYNAKLAR	Notlar	İncelemeden Geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
Kısa vadeli yükümlülükler		467.752	944.054
Kısa vadeli borçlanmalar	9	--	301.877
Ticari borçlar		188.103	120.390
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6-24	31.344	71.109
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	156.759	49.281
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	14.080	21.796
Diğer borçlar		82.480	268.362
-İlişkili taraflara diğer borçlar	7-24	--	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	82.480	268.362
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	8-24	--	68.500
Kısa vadeli karşılıklar	14	183.089	163.129
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	56.934	36.974
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	126.155	126.155
Uzun vadeli yükümlülükler		189.418	36.184
Uzun vadeli borçlanmalar	9	--	--
Diğer borçlar	8	90.000	--
-İlişkili taraflara diğer borçlar	8-24	--	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		90.000	--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	99.418	36.184
Özkaynaklar		220.444.119	192.628.413
Ödenmiş sermaye	17	72.000.000	72.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar		8.485.793	8.485.793
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		286.829	330.713
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		17.946	61.830
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	2.497.919	1.519.822
Geçmiş yıl karları /zararları		109.313.988	76.788.972
Net dönem karı		27.859.590	33.503.113
TOPLAM KAYNAKLAR		221.101.289	193.608.651

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

	Notlar	İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 30.09.2020	*yeniden sınıflanmış İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 30.09.2019	İncelemeden Geçmemiş 01.07. - 30.09.2020	*yeniden sınıflanmış İncelemeden Geçmemiş 01.07. - 30.09.2019
Hasılat	18	5.176.368	6.532.662	2.188.536	2.230.988
Satışların maliyeti	18	(135.034)	(158.967)	--	(29.712)
Brüt Kar		5.041.334	6.373.695	2.188.536	2.201.276
Genel yönetim giderleri	19	(2.435.776)	(1.944.815)	(1.024.968)	(764.532)
Pazarlama satış dağıtım giderleri	19	(131.104)	(13.886)	(4.766)	(4.665)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	28.508.202	18.613.897	5.265.232	8.562.152
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(3.116.115)	(973.139)	161.353	(248.259)
Esas faaliyet karı / (zararı)		27.866.541	22.055.752	6.585.387	9.745.972
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		--	--	--	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler		--	--	--	--
Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı		27.866.541	22.055.752	6.585.387	9.745.972
Finansman giderleri	21	(6.951)	(536.577)	--	(79.727)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)		27.859.590	21.519.175	6.585.387	9.666.245
Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir / (gideri)					
- Dönem vergi gideri	22	--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	22	--	--	--	--
Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)		27.859.590	21.519.175	6.585.387	9.666.245
Durdurulan faaliyetler		--	--	--	--
DÖNEM KARI / (ZARARI)		27.859.590	21.519.175	6.585.387	9.666.245
Dönem Kar / Zararının dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık payları		27.859.590	21.519.175	6.585.387	9.666.245
Pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç	23	0,387	0,299	0,092	0,134

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
DiĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	*yeniden sınıflanmış İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 30.09.2020	*yeniden sınıflanmış İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 30.09.2019	*yeniden sınıflanmış İncelemeden Geçmemiş 01.07. - 30.09.2020	*yeniden sınıflanmış İncelemeden Geçmemiş 01.07. - 30.09.2019
Dönem karı / (zararı)	27.859.590	21.519.175	6.585.387	9.666.245
Diğer kapsamlı gelir / (gider) :				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(43.884)	48.066	(47.344)	59.616
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	(43.884)	48.066	(47.344)	59.616
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	--	--	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--	--	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	--	--	--	--
Yabancı para çevrim farkları	--	--	--	--
Finansal varlık değer artış/azalışları	--	--	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--	--	--
Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)	(43.884)	48.066	(47.344)	59.616
Toplam kapsamlı gelir	27.815.706	21.567.241	6.538.043	9.725.861

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
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	Risken 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	--	--	--	--	--	--	--	217.374	8.443.774	(8.661.148)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	48.066	--	--	--	--	--	--	21.519.175	21.567.241	--	21.567.241
30 Eylül 2019 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	69.378	268.883	--	--	--	1.519.822	76.788.972	21.519.175	180.652.023	--	180.652.023
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	--	--	--	--	--	--	--	978.097	32.525.016	(33.503.113)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	(43.884)	--	--	--	--	--	--	27.859.590	27.815.706	--	27.815.706
30 Eylül 2020 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	17.946	268.883	--	--	--	2.497.919	109.313.988	27.859.590	220.444.119	--	220.444.119

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2020	İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Not		
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		3.715.594	12.386.541
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		27.859.590	21.519.175
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(28.185.244)	(15.828.925)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12	220.766	224.665
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler		(12.058.676)	(8.671.392)
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	5	(12.093.676)	(9.136.180)
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		35.000	464.788
Karşılık ile İlgili Düzeltmeler		39.310	(32.407)
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	14	39.310	(12.607)
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	14	--	(19.800)
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.671.644)	(3.663.124)
<i>Faiz geliri</i>	20	(1.640.104)	(4.174.506)
<i>Faiz gideri</i>	20	6.951	536.577
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		(33.595)	(11.754)
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		(4.896)	(13.441)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile ilgili Düzeltmeler		(14.715.000)	(3.686.667)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>		(14.715.000)	(3.686.667)
Sabit Kıymet Satış Karı		--	--
<i>Sabit Kıymet Satış Karı</i>		--	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.345.862	3.059.495
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(2.367.467)	(424.133)
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(2.251.613)	(437.654)
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(115.854)	13.521
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	4.865.218	(844.595)
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(170.728)	72.734
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		5.035.946	(917.329)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	8	(52.400)	4.159.093
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	72.609	543.803
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		(35.638)	10.155
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		108.247	533.648
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	(7.716)	1.698
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(95.882)	(467.613)
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		--	(500.000)
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	7	(95.882)	32.387
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	8	(68.500)	91.242
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		2.020.208	8.749.745
Ödenen faiz	22	(6.951)	(536.577)
Alınan faiz	20	1.640.104	4.174.506
Vergi ödemeleri / iadeleri	7	62.233	(1.133)

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

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

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

	Notlar	İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2020	İncelemeden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2019
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
		(3.247.026)	(6.167.746)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	18.680.690	2.347.247
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	10	(21.919.835)	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(7.881)	(1.660)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	12	(7.881)	(1.660)
<i>Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	13		--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11		(8.513.333)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(301.877)	(6.215.556)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(301.877)	(6.215.556)
<i>-Kredi Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	9	(301.877)	(6.215.556)
<i>Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>		--	--
<i>-Kredilerden Nakit Girişleri</i>		--	--
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)		166.691	3.239
D. Dönembaşı nakit ve nakit benzeri değerler	4	10.150	8.796
Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	176.841	12.035

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 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. unvanı 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 unvanını 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 iştirak 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.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket sermayesine ait fiili dolaşımdaki payların oranı %99,99’dur (31.12.2019: %99,99). 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla sermayesi 72.000.000 TL’dir (31.12.2019: 72.000.000 TL).

Şirket’in 30 Eylül 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 Batumi, 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 Batumi/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.

Şirket 03 Mart 2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile Gürcistan’da kurulmuş olan 11.063.710 Gel sermayeli Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Jsc. Şirketini 21.919.835 TL bedel ile satın almış olup Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Jsc. Şirketine %100 oranında iştirak etmiştir.

Şirket’in 6 Mayıs 2020 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformunda yayınladığı özel durum açıklaması ile 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.

Gürcistan’da kurulu bağlı ortaklığımız olan Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’nin unvanı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC olarak değiştirilmiştir.

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

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 Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Jsc. Şirketi konsolide edilmemiştir. Bu Şirketle olan işlemler Not 24 ilişkili taraflarla olan işlemlerde açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolarda Şirketin bağlı ortaklıkları maliyet değeriyle 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 Kasım 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 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle TL olarak geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 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

30 Eylül 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.

30 Eylül 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)
30 Eylül 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.

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri) 5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması. Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır.

Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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 29 “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.

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, 30 Eylül 2020 tarihli bireysel finansal durum tablosunu 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak- 30 Eylül 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- 30 Eylül 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 değerlendirme raporu revize edilerek taşınmazın yeni değeri 5.365.000 TL olarak belirlenmiştir (Revize öncesi değer: 5.000.000 TL).

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

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 yansıtılmıştır.

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 30 Eylül 2020 Tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değer tahmini için SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 31 Aralık 2019 tarihinde ve SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ‘nin 26 Haziran 2020 tarihlerinde hazırlamış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarını kullanmıştır.

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 30 Eylül 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.

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

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

Kiralanın 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.

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 başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştuğu 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, kiralanın gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortismanına tabi tutulur.

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

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

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 amortismanına tabi tutulurlar.

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

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.

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

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 sağlanamayacağı belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

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 ve SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ‘nin 26 Haziran 2020 tarihlerinde hazırlanmış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir.

Şirket tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, Şirket, kullandığı değışikliğin 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 değışim riski önemsiz olan ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

Varlıkların taşınan değerlerinin gerçekleşmeyeceğine 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 kullandığı 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.

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 muhasebeleştirilmektedir. 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.

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

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.

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 değerlendirilmesi 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.

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

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.

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.

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

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.

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:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
USD	7,8080	5,9402
GEL	2,3790	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,

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

(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.

Covid-19’un Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

Ülkemizi ve dünyayı etkisi altına alan Covid 19 sağlık krizi, küresel olduğu kadar bölgesel olarak da ekonomik koşulları olumsuz etkilemiştir. Bu çerçevede Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinde operasyonel durumlarını değerlendirmiş ve bu değerlendirme ışığında 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında söz konusu değerlerde bir değişiklik ihtiyacı doğup doğmadığının analizini gerçekleştirmiştir. Yapılan analizler neticesinde, mevcut koşulların öncelikle Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olmak üzere, maddi duran varlıkları, stokları ve finansal yatırımları üzerinde önemli bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Tek bir coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımı alanında faaliyette bulunmaktadır.

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

Hazır Değerler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Bankalar		
- Vadeli	--	--
- Vadesiz	130.108	4.764
Diğer hazır değerler	46.733	5.386
Toplam	176.841	10.150

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

Finansal yatırımlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<i>Borçlanma araçları</i>	<i>2.959.214</i>	<i>24.492.250</i>
<i>Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri</i>	<i>27.950.136</i>	<i>13.004.114</i>
<i>-İlişkili Taraflara Ait Hisse Senetleri</i>	<i>27.936.652</i>	<i>--</i>
<i>-İlişkili Olmayan Taraflara Ait Hisse Senetleri</i>	<i>13.484</i>	<i>13.004.114</i>
Toplam	30.909.350	37.496.364

Şirket’in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artışı/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

Finansal varlıklar	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan Finansal varlıklar			
Borçlanma araçları	3.000.000	2.959.214	(40.786)
BİST’de işlem gören hisse senetleri	16.931.776	27.950.136	11.018.360
Toplam	19.931.776	30.909.350	10.977.574

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 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 yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artışı/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

Finansal varlıklar	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar			
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.

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	115.480	--
Ticari alacaklar reeskontu	(1.638)	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 25)	2.737.169	117.992
İlişkili taraflardan alacaklar reeskontu (Not 25)	(38.813)	(1.873)
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri (Not 25)	--	300.000
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri reeskontu (Not 25)	--	(2.971)
Alacak senetleri	--	35.000
Alacak senetleri reeskontu	--	(2.012)
Şüpheli ticari alacaklar	617.788	582.788
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(617.788)	(582.788)
Toplam	2.812.198	446.136

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla alacak çeklerini ve senetlerinin vade detayı aşağıdaki gibidir;

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

Şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi	582.788	50.874
Tahsilatlar	--	(50.874)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	35.000	582.788
Toplam	617.788	582.788

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

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Ticari Borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Satıcılar	159.013	50.070
Satıcılar reeskontu	(2.254)	(789)
İlişkili taraflara borçlar (Not 24)	31.795	72.256
İlişkili taraflara borçlar reeskontu(Not 24)	(451)	(1.147)
Toplam	188.103	120.390

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Diğer Alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Takas alacakları	--	--
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 24)	8.440	7.054
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları	--	5.040.789
İlişkili taraflara peşin ödenen giderler	169.342	--
Verilen depozito ve teminatlar	--	2.640
Diğer kısa vadeli alacaklar	6.730	1.887
Toplam	184.512	5.052.370

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Diğer Alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Verilen Depozito ve Teminatlar	2.640	--
Toplam	2.640	--

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

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Diğer Borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve fonlar	82.480	178.362
Alınan depozito ve teminatlar	--	90.000
Toplam	82.480	268.362

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Diğer Borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar	90.000	--
Toplam	90.000	--

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

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle cari dönem vergi varlıkları aşağıdaki gibidir:

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenen vergiler	31.718	93.951
Toplam	31.718	93.951

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’ 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Sigorta giderleri	102.605	61.872
TSPB Aidatı	4.519	--
Peşin ödenen diğer giderler	9.212	2.064
Toplam	116.336	63.936

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler (Not 24)	--	68.500
Toplam	--	68.500

NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	--	299.921
Faiz tahakkukları	--	1.956
Toplam	--	301.877

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

NOT 10 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Jsc.	36.420.828	14.500.993
Toplam	36.420.828	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.

Şirket, Yönetim Kurulu'nun 03 Mart 2020 tarihli kararı ile Gürcistanda kurulmuş olan 11.063.710 GEL sermayeli, Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketini 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.

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.

Gürcistan'da kurulu bağlı ortaklığımız olan Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'nin unvanı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC olarak değiştirilmiştir.

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

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket’in 30 Eylül 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	30 Eylül 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
Metocity 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	--	--	--	14.350.000	23.500.000
Toplam	131.654.167	--	--	--	14.715.000	146.369.167

(*)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).

(**) Şirket’in İstanbul İli Arnavutköy ilçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mezarlığı mevki 261 ve 941 parsellerde bulunan taşınmazlarını 29 Haziran 2020 tarihli ve özel 2020-453 ve 454 No’lu Net Kurumsal Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarına göre taşınmazların gerçeğe uygun değerleri 23.160.000 TL olarak tespit 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
Metocity 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

(*) Şirket 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla İstanbul ili Metrocity binasında sahibi olduğu 17. Kat’taki 20 m²’lik bağımsız bölümü kiraya vermiş olup ilgili alana tekabül eden maliyet tutarı ile ayrılan birikmiş amortisman tutarı yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır. Şirket gayrimenkulün maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandığı tarihe kadar gerçekleşen yeniden değerlendirme fazlasını diğer kapsamlı gelir üzerinden özkaynaklar altında değer artışı olarak muhasebeleştirilmiş ve cari dönemde söz konusu gayrimenkulün piyasa değerinde meydana gelen azalmayı ise bu değerlendirme artışından mahsup etmiştir.

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

	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	17.545.430	23.500.000
Toplam	78.049.836	73.183.483	72.845.684	146.369.167

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 ve SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 26 Haziran 2020 tarihlerinde hazırlanmış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlemiştir.

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 30 Eylül 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 yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı ile değerlendirilmiştir.

Samsun Çarşamba Otogar

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

Toplam taşınmazlar 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 16.200.000 TL (31 Aralık 2019: 16.200.000 TL) piyasa değeri yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı ile değerlendirilmiştir.

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

Samsun Havza Otogar

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

Toplam taşınmazlar 30 Eylül 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 yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı 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 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 12.350.000 TL piyasa değeri yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı ile değerlendirilmiştir.

Antalya Daireler

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

Toplam taşınmazlar 30 Eylül 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 yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı 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 30 Eylül 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 yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı 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 30 Eylül 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 yaklaşımı, emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı 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 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 26 Haziran 2020 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 23.500.000 TL (31 Aralık 2019: 9.150.000 TL) pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı ile değerlendirilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 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 dokuz aylık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

9 Aylık kira bedelleri	01.01.-30.09.2020
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali*	3.500.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali*	444.915
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali*	451.333
Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)	197.950
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	102.618
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	100.683
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	99.475
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	125.700
Çarşamba okul binası**	40.000
Metrocity C Blok	--
Alanya R-1 Blok	27.582
Alanya R-3 Blok	27.582
Alanya D-1 Blok	27.582
Alanya D-3 Blok	27.582
Arnavutköy 261-944 Parseller	3.366
Toplam	5.176.368

(*)Covid-19 Salgınına İlişkin Belirsizlikler Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Grup portföyünde yer alan Samsun, Çarşamba ve Havza otogarları geçici süreyle hizmete kapatılmış olup 2020 yılı Nisan ve Mayıs ayı için ilgili otogarlardan kapalı oldukları süre boyunca kira geliri elde edilememiştir.

(**) 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.

(**) İlgili gayrimenkul, 01 Temmuz 2020 tarihinde Çarşamba Vefa Eğitim Öğretim Kurumları Sanayi ve Ticaret A.Ş. şirketine 1 yıl süreyle kiralanmıştır.

NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maddi duran varlıklar	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	Transferler	30 Eylül 2020
Binalar	4.505.278	--	--	--	4.505.278
Taşıtlar	862.587	--	--	--	862.587
Demirbaşlar	276.160	7.881	--	--	284.041
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	5.668.771	7.881	--	--	5.676.652

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	Transferler	30 Eylül 2020
Binalar	825.965	67.579	--	--	893.544
Taşıtlar	368.133	129.388	--	--	497.521
Demirbaşlar	159.488	23.699	--	--	183.187
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	1.378.332	220.666	--	--	1.598.998

Net defter değeri	4.290.439	4.077.654
--------------------------	------------------	------------------

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 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 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	30 Eylül 2020
Haklar	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.784	--	--	64.784

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	30 Eylül 2020
Haklar	37.547	100	--	37.647
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.639	100	--	64.739

Net defter değeri	145			45
--------------------------	------------	--	--	-----------

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.
30 EYLÜL 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 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmamış izin karşılıkları	56.934	36.974
Davalar karşılığı	126.155	126.155
Toplam	183.089	163.129

Koşullu Yükümlülükler

Şirket’in 30 Eylül 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)	30 Eylül 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. Kalan 126.155 TL ise Tarık Cengiz davasına ilişkin verilen teminat tutarıdır.

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

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek sosyal yükümlülükler	14.080	21.796
Toplam	14.080	21.796

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 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 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Borç ve Gider Karşılıkları	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	99.418	36.184
Toplam	99.418	36.184

Şirket’in her hizmet yılı için kıdem tavan 7.117,17 TL olmak üzere emeklilik veya ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır (31 Aralık 2019: 6.379,86 TL).

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:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Net iskonto oranı	4,33%	8,63%
Faiz oranı	17,50%	21,49%
Tahmini enflasyon oranı	12,62%	11,84%

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak- 30 Eylül 2020	01 Ocak- 31 Aralık 2019
Dönembaşı bakiye	36.184	80.822
Dönemiçi ödemeler	--	(28.311)
Cari dönem hizmet maliyeti	14.600	6.822
Faiz maliyeti	4.750	17.369
Aktüeryal (kazanç) / kayıplar	43.884	(40.518)
Dönemsonu bakiye	99.418	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.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Ödenmiş Sermaye	30 Eylül 2020	Pay (%)	31 Aralık 2019	Pay (%)
Fatma Öztürk Gümüşsu	6.000	0,01%	6.000	0,01%
Halka açık kısım ve diğer	71.994.000	99,99%	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

Paylara ilişkin primler/iskontolar	30 Eylül 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

Kardan kısıtlanmış yedekler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Yasal yedekler	2.497.919	1.519.822
Toplam	2.497.919	1.519.822

17.4 Değer artış fonları

	30 Eylül 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 yapılıp 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.

Dağıtılacak kâr payı tutarının üst sınırı, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kar dağıtım kaynaklarının dağıtılabilir tutarı kadardır. Kâr payı, dağıtım tarihi itibariyle mevcut payların tümüne, kural olarak, eşit şekilde dağıtılır. Payların iktisap ve ihraç tarihleri dikkate alınmaz. Türk Ticaret Kanuna göre ayrılması gereken yedek akçeler

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

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 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

Hasılat	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019	01.07.-30.09.2020	01.07.-30.09.2019
Kira gelirleri	5.176.368	6.532.662	2.188.536	2.230.988
Toplam	5.176.368	6.532.662	2.188.536	2.230.988

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Satışların maliyeti	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019	01.07.-30.09.2020	01.07.-30.09.2019
Emlak vergisi	(135.034)	(111.041)	--	--
Ekspertiz gideri	--	(37.062)	--	(29.712)
Bakım onarım giderleri	--	(10.864)	--	--
Toplam	(135.034)	(158.967)	--	(29.712)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 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 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2019
Personel giderleri	(577.809)	(503.003)	(170.744)	(183.806)
Danışmanlık giderleri	(540.443)	(309.452)	(194.807)	(120.879)
Yönetim Kurulu ücret giderleri	(168.371)	(116.024)	(72.975)	(40.293)
Bina ve aidat giderleri	(128.397)	(151.982)	(47.630)	(98.596)
Kıdem tazminatı karşılık gideri	(19.350)	(20.291)	(6.792)	(2.699)
Kullanılmayan izin karşılık giderleri	(19.960)	--	(17.191)	2.498
Vergi, resim ve harçlar	(23.062)	(52.377)	(12.871)	(13.959)
Sigorta giderleri	(79.134)	(73.633)	(29.669)	(24.768)
Temsil ağırlama giderleri	(12.565)	(27.044)	(6.226)	(7.580)
Araç giderleri	(75.665)	(89.765)	(33.105)	(32.211)
Bilgi işlem giderleri	(110.707)	(74.336)	(36.841)	(24.355)
Amortisman ve itfa giderleri	(220.766)	(224.665)	(73.691)	(73.473)
Proje giderleri	(250.000)	--	(250.000)	--
Diğer	(209.547)	(302.243)	(72.426)	(144.411)
Toplam	(2.435.776)	(1.944.815)	(1.024.968)	(764.532)

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

Pazarlama Giderleri (-)	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2019
Menkul kıymetler alım-satım komisyonları	(117.060)	(786)	--	--
Borsa İstanbul giderleri	(5.900)	(8.190)	(1.967)	(2.855)
Merkezi kayıt Kuruluşu saklama giderleri	(6.085)	(4.910)	(2.042)	(1.810)
Diğer giderler	(2.059)	--	(757)	--
Toplam	(131.104)	(13.886)	(4.766)	(4.665)

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

NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2019
Adat gelirleri	1.640.104	4.174.506	122.189	1.373.725
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme artışları	14.715.000	3.686.670	--	--
Menkul kıymet reeskont gelirleri	12.133.930	9.630.180	5.140.552	7.138.003
Borç reeskont gelirleri	10.094	25.342	2.467	1.502
Hisse senedi alım-satım karı	--	645.303	--	--
Temettü gelirleri	25	1	24	--
Konusu kalmayan karşılıklar	--	55.460	--	4.586
Diğer gelirler	9.049	396.435	--	44.336
Toplam	28.508.202	18.613.897	5.265.232	8.562.152

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2019
Menkul kıymet reeskont giderleri	(40.787)	(494.000)	182.643	211.658
Hisse senedi alım-satım zararı	(2.997.941)	--	--	--
Alacaklar reeskont giderleri	(42.387)	(14.351)	(21.290)	4.871
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(35.000)	(464.788)	--	(464.788)
Diğer giderler	--	--	--	--
Toplam	(3.116.115)	(973.139)	161.353	(248.259)

NOT 21 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri (-)	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2019
Kredi faiz giderleri	(6.951)	(536.577)	--	(79.727)
Toplam	(6.951)	(536.577)	--	(79.727)

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

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 vergisi doğmamıştır.

NOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

Hisse başına kazanç / zarar	01.01.- 30.09.2020	01.01.- 30.09.2019	01.07.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2019
Net dönem karı /(zararı)	27.859.590	21.519.175	6.585.387	9.666.245
Toplam hisse adedi	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,387	0,299	0,092	0,134

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 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	11.136.652	--
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	16.800.000	--
Toplam	27.936.652	--

24.2. İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar / Borçlar

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	148.996	417.992
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	16.199	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	2.571.974	--
Alacaklar reeskontu	(38.813)	(4.844)
Toplam	2.698.356	413.148

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

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	23.539	5.611
Atlas Yazılım A.Ş.	621	26
Metro Yatırım Menkul Değerler	7.635	61.048
Metro Turizm Seyahat Organizasyon Tic. A.Ş.	--	5.571
Borçlar reeskontu	(451)	(1.147)
Toplam	31.344	71.109

24.3.İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	169.342	--
Fatma Öztürk Gümüşsu	--	7.054
Personelden Alacaklar	8.440	--
Toplam	177.782	7.054

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer borçları yoktur.

24.4.İlişkili Taraflardan Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırımları A.Ş.	--	61.292
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	--	7.208
Toplam	--	68.500

24.5.İlişkili Taraflara Satışlar

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2020		01.01.-30.09.2019		
	Kira	Adat	Kira	Adat	Yansıtma
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	197.950	--	214.900	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	3.831.333	--	3.781.356	8.093	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımları A.Ş.	99.475	2.663	110.325	59.092	285.878
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	125.725	--	109.100	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	110.325	-	120.150	10.531	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	100.682	--	114.887	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	102.618	--	124.407	--	--
Toplam	4.568.108	2.663	4.575.125	77.716	285.578

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

24.6. İlişkili Taraflardan Alımlar

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2020				01.01.-30.09.2019		
	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Mdv alımı	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.862	67.500	--	--	--	67.500	--
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Tic.A.Ş.	--	--	--	--	--	--	1.256
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	115.053	--	--	--	62.352
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	56.341	1.196	--	--	36.002
Toplam	2.862	67.500	171.394	1.196	--	67.500	99.610

24.7. Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihleri itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler aşağıdaki gibidir:

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlar	01.01.-30.09.2020	01.01.-30.09.2019	01.07.-30.09.2020	01.07.-30.09.2019
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	436.384	326.131	157.609	121.308

(*) 30.09.2020 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 168.371 TL huzur hakkı bulunmaktadır (30.09.2019: 116.024 TL).

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.

30 Eylül 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	2.959.214	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	27.950.136	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	146.369.167	--
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	--

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

Finansal Araçlar

Gerçeğe uygun değer ölçümleri

Samsun Otogar

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı bir mülk olması sebebiyle değer takdirinde “Maliyet Oluşumları Analizi” yapılmıştır. Tek yöntem kullanıldığı için uyumlaştırmaya gidilmemiştir.

Çarşamba Otogar

Bölgede değerlemeye konu 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. İlçede tek otogar bulunması sebebi ile bu orana ulaşılmadığından Nakit/Gelir Akımlar Analizi kullanılmamıştır.

Taşınmazın nihai değer takdiri piyasa değeri (Pazar) yaklaşımı-emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemlerine göre takdir edilmiştir.

Havza Otogar

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı bir mülk olması sebebiyle değer takdirinde “Maliyet Oluşumları Analizi” yapılmıştır. Tek yöntem kullanıldığı için uyumlaştırmaya gidilmemiştir. Taşınmaza mevcutta kat irtifakı tesis edilmediği göz önüne alınarak değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmamıştır. Değerlemeye konu taşınmaz tek bir gelir kalemine sahiptir.

Tek yılda elde ettiği kira geliri ile direkt kapitalizasyon uygulanabilir. Ancak taşınmazın konumlandığı bölgede birebir emsal olabilecek niteliklere sahip gayrimenkuller bulunamamıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılacak kapitalizasyon oranı da bölgedeki benzer nitelikte kiralık ve satılık gayrimenkullerden elde edilebileceğinden, kesin ve sağlıklı bir kapitalizasyon oranı belirlenememiş olup Nakit / Gelir Akımları Analizi yapılamamıştır.

Samsun Çarşamba Okul Binası

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı- Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmış olup, ulaşılan değer arsanın imar koşullarının mevcuttaki haliyle “konut” olarak kabul edilmesi varsayımıyla proje geliştirme yöntemi ile karşılaştırılmıştır. 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” ve Proje Geliştirme Yöntemleri kullanılarak, nihai değere Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılmıştır. Bölgedeki kapitalizasyon oranı dükkân için hesaplanabilmekte olup okula ait 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle “Gelir Yöntemi” uygulanamamıştır. Eğitim tesisi yeni faaliyete geçtiğinden geriye dönük mali verilere ulaşılmadığından Gelir Analizi Yönteminden yararlanılamamıştır. Taşınmazın kira değeri ise bölgedeki işyerleri örneklerinin analiz edilmesi sonucu elde edilen kapitalizasyon oranına göre belirlenmiştir.

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

Taşınmazın nihai değer takdiri piyasa değeri (Pazar) yaklaşımı-emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemlerine göre takdir 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" 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 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" 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" 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

Konu gayrimenkulün değerlemesinde pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemi 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 "Pazar Yaklaşımı" 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade 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 30 Eylül 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	Hisse Senedi / Bono
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	2.698.356	113.842	177.782	9.370	23.942.996	30.909.350
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.698.356	113.842	177.782	9.370	176.841	30.909.350
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)	--	617.788	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	(617.788)	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (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 güvenliğinde 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.
30 EYLÜL 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	Pay Senedi
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan 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)	--	582.788	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	(582.788)	--	--	--	--
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 (Not 14)	--	--	--	--	23.766.155	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenliğinde 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 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	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	188.103	190.808	190.808	--	--	--
Diğer borçlar	172.480	172.480	82.480	--	90.000	--

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 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.

	30.09.2020	31.12.2019
Toplam borçlar	657.170	980.238
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(176.841)	(10.150)
Net borç	480.329	970.088
Toplam özsermaye	220.444.119	192.628.413
Toplam sermaye	220.924.448	193.598.501
Net borç / Toplam sermaye oranı	0,002	0,005

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.

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

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.

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 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Covid-19 Salgınına İlişkin Belirsizlikler Korona virüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Grup portföyünde yer alan Samsun, Çarşamba ve Havza otogarları geçici süreyle hizmete kapatılmış olup 2020 yılı Nisan ve Mayıs ayı için ilgili otogarlardan kapalı oldukları süre boyunca kira geliri elde edilememiştir.

Şirket portföyünün otogarlar dışında ofis, ev ve arsa yatırımlarından oluşması nedeniyle alınan karar kapsamında oluşacak gelir kaybının kısıtlı düzeyde olması beklenmektedir.

Piyasadaki genel kanaat, korona virüs salgını ve sonrasında oluşan belirsizliklerin gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine etkisinin kısa vadede net olarak ölçülebilir olmadığı ve belirsizliklerin azalmasına bağlı olarak yıl sonunda yapılacak değerlemelerde gerçeğe uygun değerlerdeki değişimin daha net olarak görülebileceği yönündedir.

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

NOT 28- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

30.04.2020 tarih ve 2020/28 sayılı Sermaye Piyasası Bülteninde Şirket'in yapacak olduğu sermaye artırımına ilişkin olarak tamamlanması gereken hususlar belirtilmiştir. Şirket Sermaye Piyasası Bülteninde belirtilen tüm hususların eksiksiz yerine getirebilmek amacıyla gerekli başvuruları yapmıştır. Ancak tüm dünyada ve ülkemizde yaşanan COVID-19 salgını sebebiyle resmi ve özel kurumlar nezdinde yaşanan erteleme ve gecikmeler nedeniyle 15.12.2020 tarihine kadar ek bir süre verilmesi talebi ile Sermaye Piyasası Kuruluna başvurmuştur.

30.04.2020 tarih ve 2020/28 sayılı Sermaye Piyasası Bülteninde Şirket'in yapacak olduğu sermaye artırımına ilişkin olarak tamamlanması gereken hususlar belirtilmiştir. Bu hususlardan biri olan Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.'ne ait Edirne ili Merkez ilçesi Kirişhane Mah. Soğukkuyu Mevkii 2261 ada 16 parselde bulunan arsa üzerine yapılacak olan "Metro Hotel Apartments" mimari projesi Edirne Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Şirket aktifinde kayıtlı bulunan; Samsun ili Kıran Mahallesinde yer alan Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminalinin mevcut kiracısı Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.'nin tarafımıza ulaşan talebi doğrultusunda tüm hak ve alacakları ile mevcut kira sözleşmesinin 01.11.2020 tarihinden itibaren Avrasya Terminal İşletmeleri AŞ'ye devrine karar vermiştir.

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

NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	30.09.2020	31.12.2019
		Düzenleme		
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	31.086.191	37.506.514
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	149.980.901	135.333.480
C	C İştirakler	Md.24/(b)	36.420.828	14.500.993
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	177.782	7.054
	Diğer varlıklar		3.435.587	6.260.610
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	221.101.289	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	220.444.119	192.628.413
	Diğer kaynaklar		657.170	678.361
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	221.101.289	193.608.651

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	30.09.2020	31.12.2019
		Düzenleme		
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	176.841	10.150
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	36.420.828	14.500.993
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)		
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		16.800.000	--
	- Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.		11.136.652	--
	- Ard Grup Bilişim Teknolojileri A.Ş.		11.298	--
	- Bayrak EBT Taban Sanayi ve Ticaret AS		2.147	--
	- Vakıf Leasing		--	13.004.114

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 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	ilgili Düzenleme	30.09.2020	31.12.2019	Azami/ 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)	67,83%	69,90%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D) Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Md.24/(b)	30,53%	26,86%	≤%49
4 Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	16,47%	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)	0,08%	0,01%	≤%10
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)			
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		7,60%	0,00%	≤%10
- Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.		5,04%	0,00%	≤%10
- Ard Grup Bilişim Teknolojileri A.Ş.		0,01%	0,00%	≤%10
- Bayrak EBT Taban Sanayi ve Ticaret AS		0,00%	0,00%	≤%10
- Vakıf Leasing		0,00%	6,72%	≤%10