

**AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKIĐI A.Ő.
01 OCAK-31 ARALIK 2019
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ
DENETİM RAPORU**

**Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurul'una**

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen konsolide dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Diğer Hususlar

Grup tarafından 582.788 TL tutarındaki kira alacaklarının vadesinde ödenmemesi sebebiyle Özel İkra Eğitim Ltd. Şti. aleyhine tahliye talepli icra takibi başlatılmış olup, hukuki süreç rapor tarihimiz itibarıyla devam etmektedir.

Bu nedenle Grup Ekim 2019 tarihinden itibaren söz konusu gayrimenkule ilişkin kira faturası düzenlenmemektedir.

4) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin konsolide finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<p>Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleşirmektedir.</p> <p>31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 157.927.305 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir.</p> <p>Grup'un toplam varlıklarının yaklaşık % 76'lık kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>(Muhasebe politikası için "Dipnot 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 10'a bakınız.)</p>	<p>-Denetim çalışmalarımız dahilinde, Grup'un atamış olduğu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporları üzerinde yönetim tarafından gerçekleştirilen kilit kontrollerin tasarımını ve uygulamasını değerlendirdik.</p> <p>-Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Grup'un değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir.</p> <p>-Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir.</p> <p>-Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değer kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir.</p>

İlişkili taraf işlemlerinin değerlendirilmesi

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<p>İlişkili taraf işlemleri işletmenin olağan iş akışı içinde gerçekleşebileceği gibi bazı durumlarda ilişkili taraf ilişkileri ve işlemlerinin niteliği, ilişkili olmayan taraflarla gerçekleştirilen benzer işlemlere göre finansal tablolarda daha yüksek "önemli yanlışlık" riskine sebep olabilir. İlişkili taraflarla yapılan işlemler karmaşık olabilir veya ilişkili taraf işlemleri normal piyasa yapısı ve şartlarında gerçekleşmeyebilir.</p> <p>İlişkili taraflarla olan ilişkilerin, işlemlerin ve taahhütler dahil olmak üzere mevcut bakiyelerin bilinmesi, finansal tablo kullanıcılarının işletmenin karşılaştığı riskler ve fırsatlar ile işletmenin faaliyetleri hakkında yapacakları değerlendirmeleri etkileyebilir. Bu sebeple ilişkili taraf işlemleri ve bakiyeleri denetimimiz bakımından kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.</p> <p>İlişkili taraf işlemleri ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.9 ve Not 23'e bakınız.</p>	<p>-İşletmenin ilişkili taraf ilişkilerini ve işlemlerini anlayarak risk faktörünün bulunup bulunmadığı değerlendirilmiştir.</p> <p>-Grup'un ilişkili taraflardan olan alacak bakiyelerinin tahsil kabiliyetinin olup olmadığı değerlendirilmiştir.</p> <p>- Grup'un ilişkili taraflara olan borç bakiyelerinin ödeme kabiliyetinin olup olmadığı değerlendirilmiştir.</p> <p>-İlişkili taraflardan alacak ve borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir.</p>

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

· Konsolide Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

· Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

· Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

· Konsolide finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektedir. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını açacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Grup'un 1 Ocak- 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 14 Şubat 2020 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ
A Member Firm of ALLINIAL GLOBAL

İstanbul, 14.02.2020

Ceyhun GÖNEN
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI	3
KONSOLİDE KAPSAMLI DİĞER GELİR TABLOLARI	4
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	6-7
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR	8-48

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetim
		Geçmiş 31 Aralık 2019	Geçmiş(*Yeniden Düzenlenmiş) 31 Aralık 2018
Dönen varlıklar		45.184.209	40.414.603
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.825.725	763.097
Finansal yatırımlar	5	37.496.364	33.739.154
Ticari Alacaklar		446.136	725.024
<i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-24	<i>413.148</i>	<i>675.929</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	<i>32.988</i>	<i>49.095</i>
Diğer alacaklar		5.256.744	864.998
<i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7	<i>7.054</i>	<i>85.788</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	<i>5.249.690</i>	<i>779.210</i>
Peşin ödenmiş giderler	8	63.936	4.242.888
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7	95.304	79.442
Duran varlıklar		162.217.889	140.076.763
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	157.927.305	135.494.167
Maddi duran varlıklar	11	4.290.439	4.580.918
Maddi olmayan duran varlıklar	12	145	1.678
Peşin ödenmiş giderler	8	--	--
TOPLAM VARLIKLAR		207.402.098	180.491.366

*Yeniden düzenleme için Not 2'ye bakınız.

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetim Geçmiş(*Yeniden Düzenlenmiş) 31 Aralık 2018
Kısa vadeli yükümlülükler :		1.240.742	9.287.641
Kısa vadeli borçlanmalar	9	301.877	6.741.048
Ticari borçlar		130.694	52.129
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6-24	81.412	10.447
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	49.282	41.682
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	21.796	17.108
Diğer borçlar		464.072	2.238.267
-İlişkili taraflara diğer borçlar	7-24	--	2.000.000
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	464.072	238.267
Ertelemiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8-24	31.134	--
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8-24	128.040	61.292
Kısa vadeli karşılıklar	13	163.129	177.797
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	36.974	31.842
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	126.155	145.955
Uzun vadeli yükümlülükler :		36.184	384.157
Uzun vadeli borçlanmalar	9	--	303.335
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	36.184	80.822
Özkaynaklar :		206.125.172	170.819.568
Ödenmiş sermaye	16	72.000.000	72.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar		8.485.793	8.485.793
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		7.377.033	6.047.626
<i>Yabancı çevrim farkları</i>		7.377.033	6.047.626
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		330.713	290.195
<i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)</i>		268.883	268.883
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		61.830	21.312
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	1.519.822	1.302.448
Geçmiş yıl karları /zararları		82.476.132	70.130.521
Net dönem karı		33.935.679	12.562.985
TOPLAM KAYNAKLAR		207.402.098	180.491.366

*Yeniden düzenleme için Not 2'ye bakınız.

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetim
		Geçmiş	Geçmiş(*Yeniden Düzenlenmiş)
		01 Ocak-31 Aralık 2019	01 Ocak-31 Aralık 2018
Hasılat	17	9.924.109	7.648.099
Satışların maliyeti	17	(626.971)	(316.333)
Brüt Kar		9.297.138	7.331.766
Genel yönetim giderleri	18	(2.858.985)	(2.311.250)
Pazarlama giderleri	18	(53.055)	(42.185)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	29.857.560	14.567.353
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(1.735.405)	(5.192.416)
Esas faaliyet karı / (zararı)		34.507.253	14.353.268
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	--	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler	20	--	--
Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı		34.507.253	14.353.268
Finansman giderleri	21	(571.574)	(1.790.283)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)		33.935.679	12.562.985
Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir / (gideri)			
- Dönem vergi gideri	22	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	22	--	--
Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)		33.935.679	12.562.985
Durdurulan faaliyetler		--	--
DÖNEM KARI / (ZARARI)		33.935.679	12.562.985
Dönem Kar / Zararının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Ana Ortaklık payları		33.935.679	12.562.985
Pay başına kazanç	23		
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç		0,471	0,175
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç		--	--

*Yeniden düzenleme için Not 2'ye bakınız.

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak-31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01 Ocak-31 Aralık 2018
Dönem karı /(zararı)	33.935.679	12.562.985
Diğer kapsamlı gelir / (gider) :		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	40.518	281.407
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	--	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	40.518	12.524
Vergi etkisi	--	--
Duran varlıklar değer artışları üzerinden hesaplanan amortismanların vergi etkisi	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	1.329.407	6.047.626
Yabancı para çevrim farkları	1.329.407	6.047.626
Finansal varlık değer artış/azalışları	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--
Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)	1.369.925	6.329.033
Toplam kapsamlı gelir	35.305.604	18.892.018
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--
Ana ortaklık payları	35.305.604	18.892.018

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KONSOLİDE 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	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları / Azalışları	Riskten korunma kazanç/ kayıpları	Finansal varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları /((zararları)	Net dönem karı /((zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01 Ocak 2018 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	8.788	--	--	--	--	781.746	45.936.467	24.714.756	151.927.550	--	151.927.550
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	520.702	24.194.054	(24.714.756)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	12.524	268.883	--	--	6.047.626	--	--	12.562.985	18.892.018	--	18.892.018
31.12.2018 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	21.312	268.883	--	--	6.047.626	1.302.448	70.130.521	12.562.985	170.819.568	--	170.819.568
01 Ocak 2019 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	21.312	268.883	--	--	6.047.626	1.302.448	70.130.521	12.562.985	170.819.568	--	170.819.568
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	217.374	12.345.611	(12.562.985)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	40.518	--	--	--	1.329.407	--	--	33.935.679	35.305.604	--	35.305.604
31 Aralık 2019 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	61.830	268.883	--	--	7.377.033	1.519.822	82.476.132	33.935.679	206.125.172	--	206.125.172

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Notlar	Bağımsız Denetim Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetim Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2018
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		18.639.565	(4.271.811)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		33.935.679	12.562.985
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(18.213.737)	(6.929.088)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12	298.174	303.713
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler		(857.459)	2.607.223
<i>Alacaklardaki değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler</i>		582.788	50.874
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımların Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	5	(1.440.247)	2.556.349
Karşılık ile İlgili Düzeltmeler		(18.788)	180.403
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	14	1.012	48.148
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	14	(19.800)	132.255
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler		(5.045.195)	(3.628.399)
<i>Faiz geliri</i>	20	(5.624.534)	(5.418.682)
<i>Faiz gideri</i>	20	579.339	1.790.283
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		(12.590.469)	(6.270.597)
<i>- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>		(12.590.469)	(6.270.597)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		--	(121.431)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(2.101.995)	(13.552.873)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(311.665)	(187.788)
<i>- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		257.772	(482.999)
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(569.437)	295.211
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(4.391.746)	8.119.764
<i>- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		78.734	(68.836)
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(4.470.480)	8.188.600
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	8	4.178.952	(4.115.455)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	94.089	49.082
<i>- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		84.795	10.447
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		9.294	38.635
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	4.688	(7.069)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.774.195)	(17.418.699)
<i>- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		(2.000.000)	2.000.000
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	7	225.805	(19.418.699)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		66.748	--
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8	31.134	7.292
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		13.619.947	(7.918.976)
Ödenen faiz	22	(573.530)	(1.782.275)
Alınan faiz	20	5.609.010	5.418.682
Vergi ödemeleri / iadeleri	7	(15.862)	10.758

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Notlar	Bağımsız Denetim	Bağımsız Denetim
		Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2019	Geçmiş 01 Ocak - 31 Aralık 2018
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(10.891.689)	(1.620.419)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıktıları	5	(2.316.963)	(1.486.975)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		(8.568.564)	(236.636)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	157.390
<i>Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>		--	157.390
<i>Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>		--	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		(6.162)	(54.198)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları</i>	12	(6.162)	(54.198)
<i>Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları</i>	13	--	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(6.740.550)	3.331.999
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	3.331.999
<i>-Kredi Alımlarına İlişkin Nakit Girişleri</i>		--	3.331.999
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		(6.740.550)	--
<i>-Kredi Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları</i>	9	(6.740.550)	--
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		55.302	112.090
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)		1.062.628	(2.448.141)
D. Dönembaşı nakit ve nakit benzeri değerler	4	763.097	3.211.238
Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	1.825.725	763.097

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket’in, 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.

Grup’un Ana Faaliyet Alanı

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

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

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup sermayesine ait fiili dolaşımdaki payların oranı %99,99’dur (31.12.2018: %99,99). 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sermayesi 72.000.000 TL’dir (31.12.2018: 72.000.000 TL).

Grup 11.12.2019 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu’nda yaptığı özel durum açıklamasıyla, 11.12.2019 tarihli Yönetim Kurulu Kararına istinaden Grup’un 72.000.000.-TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 360.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 72.000.000.-TL (%100 Bedelli) artırılarak 144.000.000.-TL’ye yükseltilmesine karar verdiğini duyurmuştur.

Karara istinaden hazırlanan taslak izahnameyi ise onaylanması talebi ile Sermaye Piyasası Kuruluna 20.12.2019 tarihinde başvuruda bulunmuştur. Söz konusu süreç rapor tarihimiz itibarıyla devam etmektedir.

Grup’un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 8 kişidir (31.12.2018: 9 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 gayrimenkulü Sermayesinin %100’üne sahip olduğu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne satmıştır.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi 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 (“KGGK”) 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 KGGK 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.

Konsolide finansal tablolar tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır. Konsolide finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle ölçülüp; gerçeğe uygun değer değişiklikleri kar/zarar tablosu ve kapsamlı gelir tablosu/öz kaynak ile ilişkilendirilmiştir.

Konsolide finansal tablolar Şirket’in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGGK 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

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 14 Şubat 2020 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle TL olarak geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

Konsolidasyon Esasları

Ana Ortaklık tarafından doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu şirketler “tam konsolidasyon yöntemi” ne tabi tutulmuştur. Ana Ortaklık kendi yararına mali ve idari politikaları belirleme hakkına sahipse kontrol söz konusu olmaktadır. Ana Ortaklık, yönetimine ve işletme politikalarının belirlenmesine katılma anlamında devamlı bir bağının ve/veya doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisinin bulunduğu ya da sermayesinde yüzde yirmi veya daha fazla, yüzde elliden az oranda paya veya bu oranda yönetime katılma hakkına sahip bulunduğu şirketler “öz kaynak yöntemi”ne tabi tutulmaktadır.

Tam Konsolidasyon Yöntemi

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

- Konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin uyguladıkları muhasebe politikaları Ana Ortaklık muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiştir.
- Ana Ortaklık konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın özkaynaklarında sahip olduğu payların elde etme maliyeti, bu payların bağlı ortaklığın Ana Ortaklık muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiş finansal durum tablosunun özkaynaklarında temsil ettiği değerden mahsup edilmiştir.
- Ana Ortaklık ile bağlı ortaklığının ödenmiş sermayesi ve satın alma tarihindeki öz sermayeleri dışındaki finansal durum tablosu kalemleri toplanmış ve yapılan toplama işleminde, konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları karşılıklı indirilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığının ödenmiş/çıkarılmış sermaye dâhil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilmiş ve konsolide finansal durum tablosunda "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesabında gösterilir.
- Ana Ortaklık ile bağlı ortaklığının kar veya zarar tablosu kalemleri ayrı ayrı toplanmış ve birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri ilgili hesaplarla karşılıklı mahsup edilmiştir. Hesap dönemi içinde elde edilen bağlı ortaklık için kar veya zarar tablosu kalemlerinin toplanmasında bağlı ortaklığın elde edildiği tarihten sonra gerçekleşenler dikkate alınmıştır.

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın net dönem kâr veya zararlarından konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklar dışındaki paylara isabet eden kısım "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesabında gösterilir, Ana Ortaklık bir bağlı ortaklığı olup %100 iştirak edildiği için azınlık payı bulunmamaktadır.

Türkiye Dışında Başka Ülkede Faaliyet Gösteren Bağlı Ortaklığın Finansal Tabloları

Türkiye dışında başka ülkede faaliyet gösteren bağlı ortaklığın finansal tabloları, faaliyet gösterdiği ülkede geçerli olan kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmış olup, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflamalar yansıtılarak düzenlenmiştir. İlgili bağlı ortaklığın varlık ve yükümlülükleri konsolide finansal durum tablosu tarihindeki döviz kuru, gelir ve giderler ise aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait ortalama döviz kuru kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Finansal durum tablosu tarihindeki döviz kuru ile ortalama kur kullanımını sonucu ortaya çıkan kur farkları, finansal durum tablosunda özkaynaklar içerisindeki "Yabancı Para Çevrim Farkları" kalemi altında gösterilir.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 9, Finansal Araçlar

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

TMS 28, İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

TFRS 16, “Kiralama İşlemleri

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralyanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralyanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralyanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralyanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

TFRS Yorum 23, Vergi Uygulamalarındaki Belirsizlikler’;

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanununda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

2015-2017 Yıllık İyileştirmeler;

1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 ‘Müşterek Anlaşmalar’, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 ‘Gelir Vergileri’, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 ‘Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme İle İlgili İyileştirmeler;

1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi, ve
- iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

2.3 Netleştirme / Mahsup

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

2.4 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.5 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü, Ek Dipnot

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

2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Grup’un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosunu 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak-31 Aralık 2019 dönemine ait Konsolide kar veya zarar ve Konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, Konsolide nakit akış tablosu ve Konsolide özkaynak değişim tablosu 01 Ocak-31 Aralık 2018 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

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 Şirket’in 12 Şubat 2019 tarihinde onaylanmış Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları yeniden düzenlenmiş olup bu düzenlemeye göre net dönem karında değişiklik olmamıştır. İlgili tablolarda “Diğer alacaklar” hesabında sınıflandırılmış olan 16.952 TL tutarındaki “personelden alacaklar” “ilişkili taraflardan diğer alacaklar” olarak sınıflandırılmıştır.

2.7. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- a) Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılınıyorsa 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. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

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:

Grup kendi kullandığı binaları maddi duran varlıklar olarak sınıflamış olup geriye kalan tüm gayrimenkulleri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamıştır.

Grup geçmiş dönemden devreden yatırım amaçlı gayrimenkulleri için 31 Aralık 2019(Gürcistan 54 adet daire hariç) tarihi itibarıyla, değerlendirme yaptırmış olup 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değerler için bu değerlendirme raporları kullanılmıştır.

Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri içerisinde yer alan Gürcistan Acara Özerk Cumhuriyeti başkenti Batum şehri sınırları içinde yer alan 54 adet rezidans için 29.01.2020 tarihi itibarıyla, değerlendirme yaptırmış olup 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değerler için bu değerlendirme raporları kullanılmıştır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

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

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti 31 Aralık 2019 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 Grup hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir. Grup yönetiminin elindeki verileri kullanarak yaptığı en iyi tahminler doğrultusunda gerekli gördüğü karşılığa ilişkin açıklamalar karşılıklarda yer almaktadır.

İzin karşılıkları:

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

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yöntemiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Grup'un satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi Duran Varlıklar

Grup'un, 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 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, oluştukları dönemde gider olarak gelir tablosunda raporlanmaktadır. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Özel maliyetler, kiralanmış 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 atıl durumda buldukları dönemde de amortisman ayrılmaya devam edilir.

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

Maliyet Yöntemi

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

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

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
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. Grup, Türkiye’deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 31 Aralık 2019 ve 29 Ocak 2020 tarihlerinde hazırlamış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir.

Grup tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, Grup, kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar söz konusu gayrimenkulü maddi duran varlık olarak değerlendirmekte ve söz konusu varlığı muhasebeleştirme sonrası ölçümünde TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardını uygulamaktadır. Grup, 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.

Grup’un kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller maddi duran varlıklar içerisinde gösterilmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Kiralama İşlemleri

Faaliyet Kiralaması

- Grup- 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 Grup'un kiralamadaki net yatırım tutarı kadar kaydedilir. Finansal kiralama geliri, Şirket'in finansal kiralama net yatırımına 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 muhasebeleştirmektedir. 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.

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

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Üzerinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

Grup, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde bilançosuna yansıtılmaktadır. Şirket finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Grup 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

Grup, 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, Grup’un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Grup'un finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un 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, Grup, 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. Konsolide finansal tablolarda kur riski bulunmamaktadır.

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
USD	5,9402	5,2609
GEL	2,0789	1,9796

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf grup 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) Grup üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
(iii) Grup üzerinde ortak kontrole sahip olması,
(b) Tarafın, Grup'un bir iştiraki olması,
(c) Tarafın, Grup'un ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
(d) Tarafın, Grup'un veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,
(e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,
(f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
(g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir. İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Grup, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir.

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket iki farklı coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımları alanında faaliyette bulunmaktadır.

	Türkiye	Gürcistan	Dağıtılamayan	Toplam
Satış gelirleri	8.751.165	1.172.944	--	9.924.109
Satışların Maliyeti (-)	(243.347)	(383.624)	--	(626.971)
Brüt Faaliyet Karı	8.507.818	789.320	--	9.297.138
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(53.055)	--	--	(53.055)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.828.028)	(30.957)	--	(2.858.985)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	30.183.147	(325.587)	--	29.857.560
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.735.405)	--	--	(1.735.405)
Faaliyet Karı/Zararı	34.074.477	432.776	--	34.507.253
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	--	--	--
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	34.074.477	432.776	--	34.507.253
Finansal Gelirler	--	--	--	--
Finansal Giderler (-)	(571.364)	(210)	--	(571.574)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	33.503.113	432.566	--	33.935.679

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	--	14
Bankalar		
- Vadeli*	1.784.482	--
- Vadesiz	35.858	757.095
Diğer hazır değerler	5.385	5.988
Toplam	1.825.725	763.097

*Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle vadesi 3 aydan kısa olan vadeli mevduatı gecelik repo şeklinde gecelik faiz getirisi sağlamaktadır.

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	37.496.364	33.739.154
<i>Borçlanma araçları</i>	24.492.250	25.028.750
<i>Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri</i>	13.004.114	8.710.404
-- <i>İlişkili taraflara ait hisse senetleri (Not 24)</i>	--	6.954.604
-- <i>İlişkili olmayan taraflara ait hisse senetleri</i>	13.004.114	1.755.800
Toplam	37.496.364	33.739.154

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

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

Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	25.000.000	25.028.750	28.750
BİST'de işlem gören hisse senetleri	11.295.503	8.710.404	(2.585.099)
Toplam	36.295.503	33.739.154	(2.556.349)

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

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	--	--
Ticari alacaklar reeskontu	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 25)	117.992	188.612
İlişkili taraflardan alacaklar reeskontu (Not 25)	(1.873)	(9.480)
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri (Not 25)	300.000	500.000
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri reeskontu (Not 25)	(2.971)	(3.203)
Alacak çekleri	35.000	50.000
Alacak çekleri reeskontu	(2.012)	(905)
Şüpheli ticari alacaklar	582.788	50.874
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(582.788)	(50.874)
Toplam	446.136	725.024

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle alacak çeklerinin ve senetlerinin vade detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 - 30 gün	300.000	550.000
30-60 gün	--	--
60-90 gün	--	--
90-120 gün	35.000	--
Toplam	335.000	550.000

Şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Açılış bakiyesi	50.874	--
Tahsilatlar	(50.874)	--
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	582.788	50.874
Toplam	582.788	50.874

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Satıcılar	50.071	42.426
Satıcılar reeskontu	(789)	(744)
İlişkili taraflara borçlar	82.559	10.612
İlişkili taraflara borçlar reeskontu	(1.147)	(165)
Toplam	130.694	52.129

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Diğer Alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan temettü alacakları	--	68.836
Viop teminat nakit*	5.040.789	639.355
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7.054	16.952
Verilen depozito ve teminatlar	7.234	2.640
Diğer kısa vadeli alacaklar	201.667	137.215
Toplam	5.256.744	864.998

*VIOP teminatında nemalandırılmak amacıyla tutulan nakitten oluşmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Diğer Borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	374.072	145.525
Alınan depozito ve teminatlar	90.000	90.000
Ortaklara Borçlar	--	2.000.000
Diğer çeşitli borçlar	--	2.742
Toplam	464.072	2.238.267

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle cari dönem vergi varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenen vergiler	95.304	79.442
Toplam	95.304	79.442

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER ve ERTELENMİŞ GELİRLER (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenmiş giderler	63.936	62.629
Verilen sipariş avansları (*)	--	4.180.259
Toplam	63.936	4.242.888

(*) 31 Aralık 2018 tarihli sipariş avanslarında bulunan 4.180.000 TL tutarındaki kısmı Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mah. 1151 ada 1 Parsel adresinde yer alan gayrimenkulün Şirket ile Tozmaz İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında imzalanan 05 Kasım 2018 gayrimenkul satış sözleşmesi ve bu sözleşmeye ek 16 Kasım 2018 tarihli protokol kapsamında satın alınması amacıyla yapılan ödemelerden kaynaklanmaktadır.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler bulunmamaktadır(31.12.2018:Bulunmamaktadır).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden yükümlülükleri ve ertelenmiş gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan gelecek aylara ait kira gelirleri (Not 24)	128.040	61.292
Toplam	128.040	61.292

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Not 24)	31.134	--
Toplam	31.134	--

NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	299.921	6.733.040
Faiz tahakkukları	1.956	8.008
Toplam	301.877	6.741.048

Grup'un kullandığı uzun vadeli kredi, 6 ayda bir faiz ödemeli ve değişken faizli olup 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle TL faiz oranı %21,25'dir (31 Aralık 2018: %29,88).

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli krediler	--	303.335
Toplam	--	303.335

NOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	Yabancı para çevrim 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
Metocity 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
Gürcistan Batum Metrocitiy	25.400.001	--	--	--	(400.968)	1.274.105	26.273.138
Toplam	135.494.167	8.568.563	--	--	12.590.469	1.274.105	157.927.305

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup’un 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	Giren	Transferler (*)	Gerçeğe uygun değer farkı	Yabancı Para Çevrim Farkı	31 Aralık 2018
Samsun Otogar	56.025.000	--	--	2.000.000	--	58.025.000
Çarşamba otogar	13.900.000	--	--	600.000	--	14.500.000
Havza otogar	8.905.000	--	--	580.000	--	9.485.000
Antalya 4 daire	890.000	26.513	--	23.487	--	940.000
Metrocity 17 nci kat A Blok	14.105.000	--	314.450	(565.284)	--	13.854.167
Metrocity 05 nci kat C Blok	4.440.000	--	--	(640.000)	--	3.800.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	8.170.000	210.123	--	1.109.877	--	9.490.000
Gürcistan Batum Metrocity	16.033.065	--	--	3.431.400	5.935.536	25.400.001
Toplam	122.468.065	236.636	314.450	6.539.480	5.935.536	135.494.167

(*) Grup, 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.

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

Grup, Türkiye’deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 31 Aralık 2019 tarihinde hazırlanmış olduğu muhtelif değerlendirme raporlarına, Gürcistan’daki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini ise Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 29 Ocak 2020 tarihinde hazırlanmış olduğu muhtelif değerlendirme raporuna 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 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 31 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 64.000.000 TL (31 Aralık 2018: 58.025.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Samsun Çarşamba Otogar

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

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 31 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 16.200.000 TL (31 Aralık 2018: 14.500.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Samsun Havza Otogar

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

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 11.000.000 TL (31 Aralık 2018: 9.485.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Samsun Çarşamba Okul Binası

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

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

Antalya Daireler

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

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 1.350.000 TL (31 Aralık 2018: 940.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat

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

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 21.000.000 TL (31 Aralık 2018: 21.000.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir. Şirket tarafından gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan kısımlarının piyasa değeri 13.854.167 TL (31 Aralık 2018: 13.854.167 TL)'dir.

İstanbul Metrocity C blok 5. Kat

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

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 3.750.000 TL (31 Aralık 2018: 3.800.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller – İstanbul

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

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 31 Aralık 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 9.150.000 TL (31 Aralık 2018: 9.490.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Batum Metrocity

Değerleme yapılırken taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli olmaları ve direk gelir getirici ayrı bir mülk bulunmaması, maliyet yaklaşımını gerektirecek herhangi kendine özgü bir varlığın bulunmaması sebebiyle sadece pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Gelir yaklaşımında nakit akışı oluşturulmada farklı bir metot olan doğrudan kapitalizasyon uygulanarak toplam değer varsayımında bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar ve rapordaki hesaplamalar göstermektedir ki hem Pazar yaklaşımı hem de doğrudan kapitalizasyon methoduyla ulaşılan sonuç birbirini destekler niteliktedir. Bu sebepten taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli ve residence daire olmaları sebebiyle pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların bulunduğu Batum şehri turistik bir yer olması sebebiyle gayrimenkul satışları dolar (\$) kuru üzerinden yapılmaktadır. Bu sebeple değerlendirme tablolarında USD \$ üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir.

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Ocak 2020 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen 26.212.476 TL (12.638.000 GEL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir(31 Aralık 2018:25.400.001 TL).

Şirket tarafından uygulanan mevcut yıllık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

Yıllık kira bedelleri	01.01.-31.12.2019
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	5.281.356
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	716.237
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali (***)	711.978
Metrocity A Blok Kat 17 (190 m2 kısmı)	282.400
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	143.600
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	158.907
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	149.387
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 Adet Akaryakıt İstasyonu	160.200
Çarşamba Okul Binası (**)	1.000.000
Metrocity C Blok (*)	--
Alanya R-1 Blok	36.775
Alanya R-3 Blok	36.775
Alanya D-1 Blok	36.775
Alanya D-3 Blok	36.775
Metro Euphoria Hotel Batumi	886.312
Metro Atlas Georgia	287.851
Toplam	9.925.328

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

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

(***) İlgili gayrimenkulun 4.924 m2'lik kısmı Özel Çarşamba Eğitim Kurumları Yayıncılık Matbaacılık Tic. Ltd'ye 26 Haziran 2019 tarihinde yapılan sözleşmeyle aylık 30.000 TL + KDV kira bedeliyle 5 yıl süreyle kiralanmıştır. Bu kiralama sözleşmesi 30.07.2019 tarihinde yayınlanan özel durum açıklamasıyla feshedilmiştir.

NOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	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

Maliyet	1 Ocak 2018	Giren	Çıkan	Transferler*	31 Aralık 2018
Binalar	4.873.056	--	--	(367.778)	4.505.278
Taşıtlar	1.102.317	--	(239.730)	--	862.587
Demirbaşlar	215.800	54.198	--	--	269.998
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	6.215.919	54.198	(239.730)	(367.778)	5.662.609

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2018	Giren	Çıkan	Transferler*	31 Aralık 2018
Binalar	698.470	90.719	--	(53.328)	735.861
Taşıtlar	222.870	176.515	(203.771)	--	195.614
Demirbaşlar	93.325	32.145	--	--	125.470
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	1.039.411	299.379	(203.771)	(53.328)	1.081.691
Net defter değeri	5.176.508				4.580.918

(*) Grup, 31 Aralık 2018 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.

NOT 12 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	31 Aralık 2019
Haklar	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
Maliyet	1 Ocak 2018	Giren	Çıkan	31 Aralık 2018
Haklar (yazılımlar)	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.784	--	--	64.784
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2018	Giren	Çıkan	31 Aralık 2018
Haklar	31.680	4.334	--	36.014
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	58.772	4.334	--	63.106
Net defter değeri	6.012			1.678

NOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmamış izin karşılıkları	36.974	31.842
Davalar karşılığı	126.155	126.155
Diğer Karşılıklar	--	19.800
Toplam	163.129	177.797

Grup'un aleyhine açılan bir adet işçi davası bulunmaktadır. Söz konusu davaya ilişkin finansal tablolarda 126.155 TL karşılık ayrılmıştır. Grup tarafından açılan iki adet icra takibi ve bir adet para cezasına itiraz davası bulunmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup tarafından açılan icra takipleri ve davaların toplamı 467.316 TL’dir. Grup tarafından açılan icra takibinin toplam tutarı 386.175 TL’dir ve finansal tablolarda şüpheli ticari alacak karşılığı ayrılmıştır. Grup tarafından idari para cezası iptaline ilişkin açılan davanın toplam tutarı 81.141 TL’dir.

Koşullu Yükümlülükler

Grup’un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
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

*Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ’lerin 23.640.000 TL’si bankalardan kullanmış olduğu krediler karşılık verilmiş ipoteklerden oluşmaktadır. Kalan 126.155 TL ise Tarık Cengiz davasına ilişkin verilen teminat tutarıdır.

NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup’un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek sosyal yükümlülükler	21.796	16.811
Personele Borçlar	--	297
Toplam	21.796	17.108

NOT 15 – UZUN VADELİ ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Grup’un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	36.184	80.822
Toplam	36.184	80.822

Grup’un her hizmet yılı için tavan 6.379,86 TL olmak üzere emeklilik veya ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Net iskonto oranı	8,63%	3,08%
Faiz oranı	21,49%	24,00%
Tahmini enflasyon oranı	11,84%	20,30%

Grup, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2019- 31 Aralık 2019	01 Ocak 2018- 31 Aralık 2018
Dönem başı bakiye	80.822	61.299
Dönem içi ödemeler	(28.311)	--
Cari dönem hizmet maliyeti	6.822	17.334
Faiz maliyeti	17.369	14.713
Aktüeryal (kazanç) / kayıplar	(40.518)	(12.524)
Dönem sonu bakiye	36.184	80.822

NOT 16 – ÖZKAYNAKLAR

16.1 Ödenmiş Sermaye

Grup'un çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 72.000.000 TL (31.12.2018: 72.000.000 TL) olup, nominal değeri 1 Krş olan 7.200.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Grup'un A grubu 6,000 adet hisselerinin tamamı Fatma Öztürk Gümüşsu'ya aittir. Grup, “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.

Grup, 2499 sayılı kanun hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş ve bu sisteme geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL'dir.

Grup 11.12.2019 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu'nda yaptığı özel durum açıklamasıyla, 11.12.2019 tarihli Yönetim Kurulu Kararına istinaden Grup'un 72.000.000.-TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 360.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 72.000.000.-TL (%100 Bedelli) arttırılarak 144.000.000.-TL'ye yükseltilmesine karar verdiğini duyurmuştur.

Karara istinaden hazırlanan taslak izahnameyi ise onaylanması talebi ile Sermaye Piyasası Kuruluna 20.12.2019 tarihinde başvuruda bulunmuştur. Söz konusu süreç rapor tarihimiz itibariyle devam etmektedir.

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Ödenmiş Sermaye	31 Aralık 2019	Pay (%)	31 Aralık 2018	Pay (%)
Fatma Öztürk Gümüşsu	6.000	0,01%	6.000	0,01%
Ayten Öztürk ÜNAL	--	--	5.703.616	7,92%
Halka açık kısım ve diğer	71.994.000	99,99%	66.290.384	92,07%
Toplam	72.000.000	100%	72.000.000	100%

16.2 Paylara ilişkin primler/iskontolar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Hisse senedi ihraç primleri	8.485.793	8.485.793
Toplam	8.485.793	8.485.793

16.3 Kardan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yasal yedekler	1.519.822	1.302.448
Toplam	1.519.822	1.302.448

16.3 Değer artış fonları

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	268.883	268.883
Toplam	268.883	268.883

16.4 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:

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

Dağıtılacak kâr payı tutarının üst sınırı, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kar dağıtım kaynaklarının dağıtılabilir tutarı kadardır. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, kural olarak, eşit şekilde dağıtılır. Payların iktisap ve ihraç tarihleri dikkate alınmaz. Türk Ticaret Kanuna göre ayrılması gereken yedek akçeler ile ana sözleşme ve kar dağıtım politikasında ortaklar için öngörülen kar 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 kar payı nakden ödenmeden intifa senedi sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, çalışanlar ve diğer kişilere kar payı ödenemez.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Tebliğ, prensip olarak, imtiyazlı paylar hariç olmak üzere, sayılan kişilere ödenecek kar payı tutarına ilişkin ana sözleşmede bir belirleme yapılmamışsa, bunlara dağıtılacak tutarın en fazla pay sahiplerine dağıtılan kar 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 kar payı avansı dağıtımına ilişkin yönetim kurulu kararını
- Kar dağıtım tablosu veya kar payı avansı dağıtım tablosu

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

NOT 17 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

	01.01.-	01.01.-
	31.12.2019	31.12.2018
Kira gelirleri	9.924.109	7.648.099
Toplam	9.924.109	7.648.099

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	01.01.-	01.01.-
	31.12.2019	31.12.2018
Emlak vergisi	(605.705)	(174.701)
Ekspertiz gideri	(7.350)	(112.006)
Bakım onarım giderleri	(13.916)	(29.626)
Toplam	(626.971)	(316.333)

NOT 18 – GENEL YÖNETİM ve PAZARLAMA GİDERLERİ

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Personel giderleri	(724.817)	(654.941)
Danışmanlık giderleri	(582.260)	(426.052)
Yönetim Kurulu ücret giderleri	(162.218)	(157.557)
Bina ve aidat giderleri	(213.236)	(84.652)
Kıdem tazminatı gideri	(24.191)	(32.047)
Kullanılmayan izin karşılık giderleri	(5.132)	(16.101)
Vergi, resim ve harçlar	(67.185)	(29.605)
Sigorta giderleri	(97.863)	(85.319)
Temsil ağırlama giderleri	(34.422)	(21.771)
Araç giderleri	(118.023)	(121.822)
Bilgi işlem giderleri	(166.073)	(77.849)
Amortisman ve itfa giderleri	(298.174)	(303.713)
Diğer	(365.391)	(299.821)
Toplam	(2.858.985)	(2.311.250)

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Menkul kıymetler alım-satım komisyonları	(34.637)	(15.594)
Borsa İstanbul giderleri	(11.437)	(18.757)
Merkezi kayıt Kuruluşu saklama giderleri	(6.773)	(7.361)
Diğer giderler	(208)	(473)
Toplam	(53.055)	(42.185)

NOT 19 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Faiz gelirleri	5.609.010	5.418.682
Menkul kıymet değer artış/düşüklüğü iptali gelirleri	2.585.099	1.291.720
Konusu kalmayan karşılıklar	50.874	51.855
Borç reeskont gelirleri	15.524	909
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme artışları/azalışları (net)	12.590.469	6.270.597
Hisse senedi alım-satım karı	8.554.666	1.120.188
Temettü gelirleri	--	68.838
Sabit kıymet satış karı	--	121.431
Diğer gelirler	451.918	223.133
Toplam	29.857.560	14.567.353

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Menkul kıymet değer düşüklüğü/artışı iptali giderleri	(1.144.852)	(2.693.692)
Dava karşılık giderleri	--	(112.455)
Alacaklar reeskont giderleri	(7.765)	(13.588)
Şüpheli alacak karşılığı gideri	(582.788)	(50.874)
Hisse senedi alım-satım zararı	--	(2.062.061)
Diğer giderler	--	(259.746)
Toplam	(1.735.405)	(5.192.416)

NOT 20 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderleri bulunmamaktadır(31 Aralık 2018:Bulunmamaktadır).

NOT 21 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri (-)	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Kredi faiz giderleri	(571.574)	(1.790.283)
Toplam	(571.574)	(1.790.283)

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, Grup'un kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır.

Konsolidasyona dahil olan Gürcistan mukim şirket Gürcistan vergi düzenlemelerine tabidir. Gürcistan vergi düzenlemelerinde yapılan değişiklikler çerçevesinde Şirket dönem karını dağıtmaz ise vergilendirilmemektedir. Şirket'in dönem karını dağıtması durumun %15 oranında gelir vergisi kesintisi yapılmaktadır.

NOT 23– PAY BAŞINA KAZANÇ

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

Hisse başına kazanç / zarar	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Net dönem karı /(zararı)	33.935.679	12.562.985
Toplam hisse adedi	7.200.000.000	7.200.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,471	0,175

NOT 24 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup'un 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 Alım Satım amaçlı Finansal Yatırımlar altında sınıflandırılan İlişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları bulunmamaktadır(31.12.2018:6.954.604).

24.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	417.992	58.572
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	--	66.313
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	--	563.727
Alacaklar reeskontu	(4.844)	(12.683)
Toplam	413.148	675.929

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara borçlar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Metro Avrasya Investment JSC	10.303	1.168
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	5.611	9.444
Atlas Yazılım A.Ş.	26	--
Metro Yatırım Menkul Değerler	61.048	--
Metro Turizm Seyahat Organizasyon Tic. A.Ş.	5.571	--
Borçlar reeskontu	(1.147)	(165)
Toplam	81.412	10.447

24.3. İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	68.836
Fatma Öztürk Gümüşsu	7.054	16.952
Toplam	7.054	85.788

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup’un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Galip Öztürk	--	2.000.000
Toplam	--	2.000.000

24.4.İlişkili Taraflardan Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Grup’un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırımları A.Ş.	61.292	61.292
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	7.208	--
Euphoria Hotel Batumi	59.540	--
Toplam	128.040	61.292

24.5.İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Metro Avrasya Investment Georgia JSC	31.134	--
Toplam	31.134	--

24.6.İlişkili Taraflara Satışlar

Grup’un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara satışlar	31.12.2019			31.12.2018		
	Kira	Faiz	Diğer	Kira	Faiz	Temettü
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	5.281.356	27.087	--	4.623.729	26.888	--
Metro Yatırım Menkul Değ. A.Ş.	282.400	--	--	337.500	--	--
Atlas Menkul Kıym. Yat.Ortaklığı A.Ş.	143.600	--	--	168.200	--	68.836
Mepet Metro Petrol ve Tesisl.San.Tic. A.Ş.	160.200	10.531	--	157.000	8.735	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisl.Yat.A.Ş.	147.100	79.243	285.878	139.808	28.790	--
Metro Ticari ve Mali Yat.Hold.A.Ş.	--	--	--	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	158.907	--	--	97.541	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	149.387	--	--	113.923	--	--
Metro Euphoria Hotel Batumi	944.065	--	--	--	--	--
Metro Atlas Georgia	287.851	--	--	592.062	--	--
Toplam	7.554.866	116.861	285.878	6.229.763	64.413	68.836

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

24.7. İlişkili Taraflardan Alımlar

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alımlar	31.12.2019					31.12.2018			
	Maddi duran varlık alımı	Komisyon giderleri	Hizmet Alımı	Danışm. gideri	Diğer	Komisyon giderleri	Hizmet Alımı	Danışm. gideri	
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	10.855	--	90.000	52.535	17.234	--	90.000	
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	6.163	--	42.470	--	--	--	34.958	--	
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	98.850	--	--	27.030	--	--	
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Tic.A.Ş.	--	--	--	--	1.433	--	--	--	
Toplam	6.163	10.855	141.320	90.000	53.968	44.264	34.958	90.000	

24.8. Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	469.257	425.509

(*) 31.12.2019 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 162.218 TL huzur hakkı bulunmaktadır (31.12.2018: 157.557 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.

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	--	157.927.305	--
31 Aralık 2018	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	25.028.750	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	8.710.404	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	135.494.168	--

Finansal Araçlar

Gerçeğe uygun değer ölçümleri

Samsun Otogar

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

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

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

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

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

Çarşamba Otogar

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

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

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

Havza Otogar

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

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

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

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

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

Samsun Çarşamba Okul Binası

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

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

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

Antalya Daireler

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

İstanbul Metrocity 17. Kat

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

İstanbul Metrocity 5. Kat

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

İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller – İstanbul

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

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

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

Batum Metrocity

Değerleme yapılırken taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli olmaları ve direk gelir getirici ayrı bir mülk bulunmaması, maliyet yaklaşımını gerektirecek herhangi kendine özgü bir varlığın bulunmaması sebebiyle sadece pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır.

Gelir yaklaşımında nakit akışı oluşturulmada farklı bir method olan doğrudan kapitalizasyon uygulanarak toplam değer varsayımında bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar ve rapordaki hesaplamalar göstermektedir ki hem Pazar yaklaşımı hem de doğrudan kapitalizasyon methoduyla ulaşılan sonuç birbirini destekler niteliktedir. Bu sebepten taşınmazların bağımsız bölüm nitelikli ve residence daire olmaları sebebiyle pazar analizi yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların bulunduğu Batum şehri turistik bir yer olması sebebiyle gayrimenkul satışları dolar (\$) kuru üzerinden yapılmaktadır. Bu sebeple değerlendirme tablolarında USD \$ üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir.

Kredi riski

Finansal araçları elinde bulundurmamak, 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE 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/Bono
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	413.148	32.988	7.054	5.249.690	25.591.880	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	5.249.690	1.825.725	37.496.364
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri (**)	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerinin 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.

Şirket'in 31 Aralık 2018 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/Bono
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	675.929	49.095	85.788	779.210	24.529.251	33.739.154
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	675.929	49.095	85.788	779.210	763.096	33.739.154
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri (**)	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
Net değerinin 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 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	130.694	132.631	132.631	--	--	--
Diğer borçlar	464.072	464.072	374.072	90.000	--	--

Şirket'in 31 Aralık 2018 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	7.044.383	7.471.207	582.321	6.472.460	416.426	--
Ticari borçlar	52.129	53.038	53.038	--	--	--
Diğer borçlar	2.238.267	2.238.267	148.267	2.090.000	--	--

Sermaye yönetimi

Grup, 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.

Grup'un genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Grup, 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.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam borçlar	1.276.926	9.671.798
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(1.825.725)	(763.096)
Net borç	(548.799)	8.908.702
Toplam özsermaye	206.125.172	170.819.568
Toplam net sermaye	205.576.373	179.728.270
Net borç / Toplam sermaye oranı	-0,27%	4,96%

Kur Riski

Grup'un döviz cinsinden finansal araçları bulunmadığından kur riskine maruz kalmamaktadır.

Piyasa Riski

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

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

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

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

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

NOT 27- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

-Bulunmamaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	İlgili	
			31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	37.506.514	33.747.950
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	135.333.480	113.863.584
C	C İştirakler	Md.24/(b)	14.500.993	14.500.993
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	7.054	85.788
	Diğer varlıklar		6.260.610	6.544.073
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	193.608.651	168.742.388
E	Finansal borçlar	Md.31	301.877	7.044.383
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	2.000.000
I	Özkaynaklar	Md.31	192.628.413	159.084.782
	Diğer kaynaklar		678.361	613.223
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	193.608.651	168.742.388

	Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	İlgili	
			31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
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)	10.150	8.796
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)	14.500.993	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.		--	5.726.237
	- Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.		--	1.228.367
	- Merko Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.		--	1.755.800
	- Vakıf Leasing		13.004.114	--

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme			Azami/
		31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	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)	69,90%	67,48%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	26,86%	28,59%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	7,49%	8,59%	≤%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	0,16%	5,69%	≤%500
8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md.24/(b)	0,01%	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.		0,00%	3,39%	≤%10
- Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.		0,00%	0,73%	≤%10
- Merko Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.		0,00%	1,04%	≤%10
- Vakıf Leasing		6,72%	0,00%	≤%10