

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

## Genel Kurul'una

### A. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1) Görüş

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

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 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 Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (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 Şirket'ten 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) Konsolide ve bireysel finansal tablolarının hazırlanması esası

TMS 27 konsolide ve bireysel tablolar standardı uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 14 Şubat 2020 tarihli denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki konsolide olmayan finansal tablolar ise, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, konsolide olmayan finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

#### 4) Diğer Hususlar

Şirket 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 Şirket Ekim 2019 tarihinden itibaren söz konusu gayrimenkule ilişkin kira faturası düzenlenmemektedir.

#### 5) Kilit Denetim Konuları

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

## Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<p>Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleşirmektedir.</p> <p>31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 131.654.167 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir.</p> <p>Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık % 78 'lik 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 11'e bakınız.)</p>	<p>Denetim çalışmalarımız dahilinde, Şirket'in atamış olduğu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporları üzerinde yönetim tarafından gerçekleştirilen kilit kontrollerin tasarımı ve uygulamasını değerlendirdik.</p> <p>-Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Şirket'in değerlendirme uzmanlarınc kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir.</p> <p>-Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınc 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 uzmanlarınc takdir edilen değerlerin 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 24'e bakınız.</p>	<p>-İşletmenin ilişkili taraf ilişkilerini ve işlemlerini anlayarak risk faktörünün bulunup bulunmadığı değerlendirilmiştir.</p> <p>-Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacak bakiyelerinin tahsil kabiliyetinin olup olmadığı değerlendirilmiştir.</p> <p>-Şirket'in ilişkili taraflara olan borç bakiyelerinin ödeme kabiliyetinin olup olmadığı değerlendirilmiştir.</p> <p>-İlişkili taraflardan alacak ve borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir.</p>

## 5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi, finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nce yayımlanan düzenlemeler ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrollerden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## 6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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 finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

· Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, 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.

· Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

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

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasını 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.

· Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, şirket içerisindeki işletmelere veya işletmelerin faaliyetlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket 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 dâhil 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 hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili konunun 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, Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket 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 Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

**REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ**  
**A Member Firm of ALLINIAL GLOBAL**

**İstanbul, 14 Şubat 2020**

**Ceyhun GÖNEN**  
**Sorumlu Denetçi**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR TABLOSU</b>	<b>3</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>	<b>4</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b>	<b>5</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	<b>6-7</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR</b>	<b>8-46</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>Denetimden Geçmiş</b>	<b>Denetimden Geçmiş*(Yeniden Sınıflanmış)</b>
		<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>43.162.907</b>	<b>39.564.632</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	10.150	8.796
Finansal yatırımlar	5	37.496.364	33.739.154
Ticari Alacaklar		446.136	725.024
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6-25	413.148	675.929
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	32.988	49.095
Diğer alacaklar		5.052.370	769.328
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7	7.054	85.788
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	5.045.316	683.540
Peşin ödenmiş giderler	8	63.936	4.242.888
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7	93.951	79.442
<b>Duran varlıklar</b>		<b>150.445.744</b>	<b>129.177.756</b>
Ticari Alacaklar		--	--
İştirak, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	10	14.500.993	14.500.993
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	131.654.167	110.094.167
Maddi duran varlıklar	12	4.290.439	4.580.918
Maddi olmayan duran varlıklar	13	145	1.678
Peşin ödenmiş giderler	8	--	--
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>193.608.651</b>	<b>168.742.388</b>

\*Yeniden sınıflama için Not:2'ye bakınız.

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş*(Yeniden Sınıflanmış)
<b>KAYNAKLAR</b>		<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>944.054</b>	<b>9.273.449</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	9	301.877	6.741.048
Ticari borçlar		120.390	50.961
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6-25	71.109	9.279
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	49.281	41.682
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	21.796	16.811
Diğer borçlar		268.362	2.225.540
-İlişkili taraflara diğer borçlar	7-25	--	2.000.000
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	268.362	225.540
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	8-25	68.500	61.292
Kısa vadeli karşılıklar	14	163.129	177.797
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	36.974	31.842
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	126.155	145.955
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>36.184</b>	<b>384.157</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	9	--	303.335
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	36.184	80.822
<b>Özkaynaklar</b>		<b>192.628.413</b>	<b>159.084.782</b>
Ödenmiş sermaye	17	72.000.000	72.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar		8.485.793	8.485.793
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		330.713	290.195
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		61.830	21.312
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	1.519.822	1.302.448
Geçmiş yıl karları /zararları		76.788.972	68.345.198
Net dönem karı		33.503.113	8.661.148
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>193.608.651</b>	<b>168.742.388</b>

\*Yeniden sınıflama 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**  
**BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız	Bağımsız
		Denetim Geçmiş	Denetim Geçmiş *Yeniden sınıflanmış
	Notlar	01 Ocak-31 Aralık 2019	01 Ocak-31 Aralık 2018
Hasılat	18	8.751.165	7.056.037
Satışların maliyeti	18	(243.347)	(316.333)
<b>Brüt Kar</b>		<b>8.507.818</b>	<b>6.739.704</b>
Genel yönetim giderleri	19	(2.828.028)	(2.293.797)
Pazarlama giderleri	19	(53.055)	(42.185)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	30.183.147	11.136.727
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(1.735.405)	(5.089.018)
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>34.074.477</b>	<b>10.451.431</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	--	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler	21	--	--
<b>Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>34.074.477</b>	<b>10.451.431</b>
Finansman giderleri	22	(571.364)	(1.790.283)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)</b>		<b>33.503.113</b>	<b>8.661.148</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir / (gideri)</b>			
- Dönem vergi gideri	23	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	23	--	--
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)</b>		<b>33.503.113</b>	<b>8.661.148</b>
<b>Durdurulan faaliyetler</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>33.503.113</b>	<b>8.661.148</b>
<b>Dönem Kar / Zararının dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Ana Ortaklık payları		33.503.113	8.661.148
<b>Pay başına kazanç</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç	24	0,465	0,120
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç		--	--

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**

**BİREYSEL DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Bağımsız Denetim Geçmiş 01 Ocak-31 Aralık 2019	Bağımsız Denetim Geçmiş *Yeniden sınıflanmış 01 Ocak-31 Aralık 2018
<b>Dönem karı / (zararı)</b>	<b>33.503.113</b>	<b>8.661.148</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir / (gider) :</b>		
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>40.518</b>	<b>281.407</b>
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	--	--
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Yabancı para çevrim farkları	--	--
Finansal varlık değer artış/azalışları	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--
<b>Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)</b>	<b>40.518</b>	<b>281.407</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>33.543.631</b>	<b>8.942.555</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>		
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--
Ana ortaklık payları	33.543.631	8.942.555

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

			Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			Birikmiş karlar					
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Maddi Duran varlık değer artış fonu	Riskten korunma kazanç/kayıpları	Finansal varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı /(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
<b>01 Ocak 2018 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>8.788</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>781.746</b>	<b>45.936.467</b>	<b>22.929.433</b>	<b>150.142.227</b>	<b>--</b>	<b>150.142.227</b>
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	520.702	22.408.731	(22.929.433)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	12.524	268.883	--	--	--	--	--	8.661.148	8.942.555	--	<b>8.942.555</b>
<b>31 Aralık 2018 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>21.312</b>	<b>268.883</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.302.448</b>	<b>68.345.198</b>	<b>8.661.148</b>	<b>159.084.782</b>	<b>--</b>	<b>159.084.782</b>
<b>01 Ocak 2019 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>21.312</b>	<b>268.883</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.302.448</b>	<b>68.345.198</b>	<b>8.661.148</b>	<b>159.084.782</b>	<b>--</b>	<b>159.084.782</b>
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	217.374	8.443.774	(8.661.148)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	40.518	--	--	--	--	--	--	33.503.113	<b>33.543.631</b>	--	<b>33.543.631</b>
<b>31 Aralık 2019 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>61.830</b>	<b>268.883</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.519.822</b>	<b>76.788.972</b>	<b>33.503.113</b>	<b>192.628.413</b>	<b>--</b>	<b>192.628.413</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

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

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

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Notlar	Bağımsız Denetim Geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetim Geçmiş 31 Aralık 2018
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>17.633.592</b>	<b>(4.807.804)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>33.503.113</b>	<b>8.661.148</b>
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(18.552.639)</b>	<b>(3.497.688)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12	298.174	303.713
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler		(857.459)	2.607.223
<i>Alacaklarla ilgili değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler</i>		582.788	50.874
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar 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		(4.983.129)	(3.628.399)
<i>Faiz geliri</i>	20	(5.562.258)	(5.418.682)
<i>Faiz gideri</i>	20	579.129	1.790.283
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile ilgili Düzeltmeler		(12.991.437)	(2.839.197)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(12.991.437)	(2.839.197)
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		--	(121.431)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(2.275.577)</b>	<b>(13.618.429)</b>
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(310.756)	(339.339)
<i>- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		257.937	(482.999)
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(568.693)	143.660
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(4.283.042)	8.215.434
<i>- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		78.734	(68.836)
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(4.361.776)	8.284.270
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	8	4.178.952	(4.115.455)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	84.953	47.914
<i>- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		75.660	9.279
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		9.293	38.635
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	4.985	(6.930)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(1.957.877)	(17.427.345)
<i>- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		(2.000.000)	2.000.000
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	7	42.123	(19.427.345)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	8	7.208	7.292
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>12.674.897</b>	<b>(8.454.969)</b>
Ödenen faiz	22	(573.530)	(1.782.275)
Alınan faiz	20	5.546.734	5.418.682
Vergi ödemeleri / iadeleri	7	(14.509)	10.758
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(10.891.688)</b>	<b>(1.620.419)</b>
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinilmesi Sonucu Nakit Çıkışları	5	(2.316.963)	(1.486.975)
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Çıkışlara İlişkin Nakit Çıkışları		--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(8.568.563)	(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
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(6.162)	(54.198)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	12	(6.162)	(54.198)
<i>Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	13	--	--
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(6.740.550)</b>	<b>3.331.999</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(6.740.550)	3.331.999
<i>-Kredi Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	9	(6.740.550)	3.331.999
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)</b>		<b>1.354</b>	<b>(3.096.224)</b>
<b>D. Dönembaşı nakit ve nakit benzeri değerler</b>	4	8.796	3.105.020
<b>Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>	4	<b>10.150</b>	<b>8.796</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

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

---

**NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

Şirket’in Ana Faaliyet Alanı

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

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

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket 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).

Şirket 11.12.2019 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu’nda yaptığı özel durum açıklamasıyla, 11.12.2019 tarihli Yönetim Kurulu Kararına istinaden Şirketin 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 tarihi itibarıyla devam etmektedir.

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 8 kişidir (31.12.2018: 8 kişi).

Bağlı Ortaklığı

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

Şirket, Gürcistan Batum, Mtsvane Kucha Blv N1 adresinde kurulmuş olan 100 GEL sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne ait hisse senetlerinin tamamını 06 Ocak 2017 tarihinde satın almış olup, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne %100 oranında iştirak edilmiştir. Şirket, Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A Batum/Gürcistan adresinde yer alan 54 adet gayrimenkülü 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.

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

---

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

**Uygunluk Beyanı**

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

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

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

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100’üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi konsolide edilmemiştir. Bu şirketle olan işlemlerden Not 25 İlişkili Taraflarla Olan İşlemler’de açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Şirket’in bağlı ortaklıkları maliyet değeri ile gösterilmiştir.

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

**Finansal Tabloların Onaylanması**

Bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 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.

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

---

## **2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları**

31 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 muhasebeleştirmeceklerini 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.

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

---

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 kanunda 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 ile 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



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

---

**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 Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2019 tarihli bireysel finansal durum tablosunu 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak- 31 Aralık 2019 dönemine ait bireysel kar veya zarar ve bireysel diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel nakit akış tablosu ve bireysel özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak- 31 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 Finansal Durum, 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.

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

---

## **2.7. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

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

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

İlişikteki finansal tabloları etkileyebilecek önemli bir muhasebe politikası değişikliği olmamıştır.

## **2.8. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

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

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

Şirket geçmiş dönemden devreden yatırım amaçlı gayrimenkulleri için SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 31 Aralık 2019 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.

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

---

*Dava karşılığı*

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

*İzin karşılıkları:*

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

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

**2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

**Hasılat**

***Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi***

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

***Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri***

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

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

***Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler***

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

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

***Faiz gelirleri ve giderleri***

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

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

---

***Diğer gelirler ve giderler***

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

**Maddi Duran Varlıklar**

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

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

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

Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren ayrılır. İlgili varlıkların âtıl 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 amortisman tabii tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii 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:

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

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

---

**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:

	<b>Ekonomik Ömrü</b>
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 sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

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

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

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

---

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

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

### **Nakit ve Nakit Benzerleri**

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

### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

Varlıkların taşınan değerlerinin 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

- Şirket- kiralyan olarak

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

Finansal kiralama alacakları Şirket'in kiralamadaki net yatırım tutarı kadar kaydedilir. Finansal kiralama geliri, Şirket'in finansal kiralama net 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.

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

---

**Finansal Araçlar**

*(i) Finansal Varlıklar*

Şirket 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.

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

**Gerçeğe Uygun Değer Farkı Üzerinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar**

Şirket’in 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.

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

---

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

(ii) Finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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.



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

---

*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 ölçülmüştür.

**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 arttırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

**Diğer Bilanço Kalemleri**

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

**Nakit Akış Tablosu**

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

**Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

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

**Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

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

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

### **Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları**

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

### **Temettüleri**

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

### **Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar**

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

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
USD	5,9402	5,2609
GEL	2,0789	1,9796

### **İlişkili Taraflar**

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır;

- Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla,
- 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);
- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
- Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması,
- Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması,
- Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
- Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,
- Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,
- 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
- Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir. İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Şirket, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir.

### **NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Tek bir coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımı alanında faaliyette bulunmaktadır.

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

**NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

<b>Hazır Değerler</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Bankalar		
- Vadesiz	4.764	2.808
Diğer hazır değerler	5.386	5.988
<b>Toplam</b>	<b>10.150</b>	<b>8.796</b>

**NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	<b>37.496.364</b>	<b>33.739.154</b>
- Borçlanma araçları	24.492.250	25.028.750
- Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	13.004.114	8.710.404
--İlişkili taraflara ait hisse senetleri (Not 25)	--	6.954.604
--İlişkili olmayan taraflara ait hisse senetleri	13.004.114	1.755.800
<b>Toplam</b>	<b>37.496.364</b>	<b>33.739.154</b>

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

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

Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

	<b>Maliyet Bedeli</b>	<b>Cari Değeri</b>	<b>Değer Artışı /Azalışı (-)</b>
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)
<b>Toplam</b>	<b>36.295.503</b>	<b>33.739.154</b>	<b>(2.556.349)</b>

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

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

**NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle alacak çeklerini ve senetlerinin vade detayı aşağıdaki gibidir;

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

Şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

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

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Ticari Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Satıcılar	50.070	42.426
Satıcılar reeskontu	(789)	(744)
İlişkili taraflara borçlar (Not 25)	72.256	9.444
İlişkili taraflara borçlar reeskontu (Not 25)	(1.147)	(165)
<b>Toplam</b>	<b>120.390</b>	<b>50.961</b>

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

**NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Takas alacakları	--	--
İlişkili taraflardan temettü alacakları	--	68.836
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7.054	16.952
Viop teminat nakit*	5.040.789	639.355
Personelden alacaklar	--	--
Verilen depozito ve teminatlar	2.640	2.640
Diğer kısa vadeli alacaklar	1.887	41.545
<b>Toplam</b>	<b>5.052.370</b>	<b>769.328</b>

\*VIOP teminatında nemalandırılmak amacıyla tutulan nakitten oluşmaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle diğer borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Ödenecek vergi ve fonlar	178.362	132.798
Alınan depozito ve teminatlar	90.000	90.000
İlişkili taraflara borçlar	--	2.000.000
Diğer çeşitli borçlar	--	2.742
<b>Toplam</b>	<b>268.362</b>	<b>2.225.540</b>

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle cari dönem vergi varlıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Peşin ödenen vergiler	93.951	79.442
<b>Toplam</b>	<b>93.951</b>	<b>79.442</b>

**NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Peşin ödenmiş giderler	63.936	62.629
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları (*)	--	4.180.259
<b>Toplam</b>	<b>63.936</b>	<b>4.242.888</b>

(\*) 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 giderleri bulunmamaktadır(31.12.2018:Bulunmamaktadır).

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

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İlişkili taraflardan gelecek aylara ait kira gelirleri (Not 25)	68.500	61.292
<b>Toplam</b>	<b>68.500</b>	<b>61.292</b>

**NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in 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).

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Uzun vadeli krediler	--	303.335
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>303.335</b>

**NOT 10 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Bağlı ortaklıklar</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi	14.500.993	14.500.993
<b>Toplam</b>	<b>14.500.993</b>	<b>14.500.993</b>

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

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

**NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

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

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

	1 Ocak 2018	Giren	Çıkan	Transferler (*)	Gerçeğe uygun değer 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	14.105.001	--	--	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
<b>Toplam</b>	<b>106.435.001</b>	<b>236.636</b>	<b>--</b>	<b>314.450</b>	<b>3.108.080</b>	<b>110.094.167</b>

(\*) Şirket 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla İstanbul ili Metrocity binasında sahibi olduğu 17. Kat’taki 20 m<sup>2</sup>’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.

	Maliyet Değeri	Net Defter Değeri	Değer Artış/ (Azalışı)	Gerçeğe Uygun Değeri
Samsun Otogar	35.628.325	32.837.439	31.162.561	64.000.000
Çarşamba Otogar	9.275.562	8.548.977	7.651.023	16.200.000
Havza Otogar	5.902.525	5.440.161	5.559.839	11.000.000
Antalya 4 adet daire	1.023.574	1.006.956	343.044	1.350.000
Çarşamba Okul Binası	8.513.333	8.513.333	3.836.667	12.350.000
Metrocity 17 nci kat A Blok	8.681.394	7.956.772	5.897.395	13.854.167
Metrocity 05 nci kat C Blok	3.315.000	3.265.275	484.725	3.750.000
Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller- İstanbul	5.710.123	5.614.570	3.535.430	9.150.000
<b>Toplam</b>	<b>78.049.836</b>	<b>73.183.483</b>	<b>58.470.684</b>	<b>131.654.167</b>

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

---

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

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

Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

**Samsun Otogar**

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

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

Toplam taşınmazlar 31 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 1.350.000 TL (31 Aralık 2018: 940.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.



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

**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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 9.150.000 TL (31 Aralık 2018: 9.490.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Şirket tarafından uygulanan mevcut yıllık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

<b>12 aylık kira bedelleri</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>8.751.165</b>

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

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

(\*\*\*) İlgili gayrimenkulün 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 kiralanmıştı. İlgili kiralama sözleşmesi 30.07.2019 tarihinde yayınlanan özel durum açıklamasıyla feshedilmiştir.

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

**NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>5.662.609</b>	<b>6.162</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>5.668.771</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>1.081.691</b>	<b>296.641</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.378.332</b>

<b>Net defter değeri</b>	<b>4.580.918</b>				<b>4.290.439</b>
--------------------------	------------------	--	--	--	------------------

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler*</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>6.215.919</b>	<b>54.198</b>	<b>(239.730)</b>	<b>(367.778)</b>	<b>5.662.609</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler*</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>1.039.411</b>	<b>299.379</b>	<b>(203.771)</b>	<b>(53.328)</b>	<b>1.081.691</b>

<b>Net defter değeri</b>	<b>5.176.508</b>				<b>4.580.918</b>
--------------------------	------------------	--	--	--	------------------

(\*) Şirket 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle 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.

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

**NOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Haklar	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
<b>Toplam</b>	<b>64.784</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>64.784</b>

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

<b>Net defter değeri</b>	<b>1.678</b>			<b>145</b>
--------------------------	--------------	--	--	------------

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Haklar (yazılımlar)	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
<b>Toplam</b>	<b>64.784</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>64.784</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Haklar	31.680	4.334	--	36.014
Diğer	27.092	--	--	27.092
<b>Toplam</b>	<b>58.772</b>	<b>4.334</b>	<b>--</b>	<b>63.106</b>

<b>Net defter değeri</b>	<b>6.012</b>			<b>1.678</b>
--------------------------	--------------	--	--	--------------

**NOT 14 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Kullanılmamış izin karşılıkları	36.974	31.842
Davalar karşılığı	126.155	126.155
Diğer gider karşılıkları	--	19.800
<b>Toplam</b>	<b>163.129</b>	<b>177.797</b>

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

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

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

**Koşullu Yükümlülükler**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Şirket'in teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

<b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotekler (TRİ)</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
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	--	--
<b>Toplam</b>	<b>23.766.155</b>	<b>23.766.155</b>

\*Şirket'in 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 tarafından açılan işçi davasına ilişkin verilen teminat tutarıdır.

**NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Ödenecek sosyal yükümlülükler	21.796	16.811
<b>Toplam</b>	<b>21.796</b>	<b>16.811</b>

**NOT 16 – UZUN VADELİ ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	36.184	80.822
<b>Toplam</b>	<b>36.184</b>	<b>80.822</b>

Şirket'in her hizmet yılı için kıdem tavanı 6.379,86 TL olmak üzere emeklilik veya ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak personellerine ilişkin kıdem tazminatı hesaplanmaktadır (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL).

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

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

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

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>01 Ocak 2019- 31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak 2018- 31 Aralık 2018</b>
Dönembaşı bakiye	80.822	61.299
Dönemiçi ödemeler	(28.311)	--
Cari dönem hizmet maliyeti	6.822	17.334
Faiz maliyeti	17.369	14.713
Aktüeryal (kazanç) / kayıplar	(40.518)	(12.524)
<b>Dönemsonu bakiye</b>	<b>36.184</b>	<b>80.822</b>

## **NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR**

### **17.1 Ödenmiş Sermaye**

Şirket'in 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.

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

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL'dir.

Şirket 11.12.2019 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu'nda yaptığı özel durum açıklamasıyla, 11.12.2019 tarihli Yönetim Kurulu Kararına istinaden Şirketin 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.

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

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>Pay (%)</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>Pay (%)</b>
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%
<b>Toplam</b>	<b>72.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>72.000.000</b>	<b>100%</b>

#### 17.2 Paylara ilişkin primler/iskontolar

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Hisse senedi ihraç primleri	8.485.793	8.485.793
<b>Toplam</b>	<b>8.485.793</b>	<b>8.485.793</b>

#### 17.3 Kardan kısıtlanmış yedekler

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Yasal yedekler	1.519.822	1.302.448
<b>Toplam</b>	<b>1.519.822</b>	<b>1.302.448</b>

#### 17.4 Değer artış fonları

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	268.883	268.883
<b>Toplam</b>	<b>268.883</b>	<b>268.883</b>

#### 17.5 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

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

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

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

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

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

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

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

Payları borsada işlem gören şirketler:

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

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

**NOT 18 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

<b>Hasılat</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>	<b>01.01.-31.12.2018</b>
Kira gelirleri	8.751.165	7.056.037
<b>Toplam</b>	<b>8.751.165</b>	<b>7.056.037</b>

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

<b>Satışların maliyeti</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>	<b>01.01.-31.12.2018</b>
Emlak vergisi	(222.081)	(174.701)
Ekspertiz gideri	(7.350)	(112.006)
Bakım onarım giderleri	(13.916)	(29.626)
<b>Toplam</b>	<b>(243.347)</b>	<b>(316.333)</b>

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

**NOT 19 – GENEL YÖNETİM ve PAZARLAMA GİDERLERİ**

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>	<b>01.01.-31.12.2018</b>
Personel giderleri	(719.524)	(646.409)
Danışmanlık giderleri	(577.677)	(426.052)
Yönetim Kurulu ücret giderleri	(162.218)	(157.557)
Bina ve aidat giderleri	(209.089)	(84.652)
Kıdem tazminatı gideri	(24.191)	(32.047)
Kullanılmayan izin karşılık giderleri	(5.132)	(16.101)
Vergi, resim ve harçlar	(67.148)	(26.431)
Sigorta giderleri	(97.863)	(85.319)
Temsil ağırlama giderleri	(34.422)	(21.771)
Araç giderleri	(118.023)	(121.822)
Bilgi işlem giderleri	(149.134)	(77.849)
Amortisman ve itfa giderleri	(298.174)	(303.713)
Diğer	(365.433)	(294.074)
<b>Toplam</b>	<b>(2.828.028)</b>	<b>(2.293.797)</b>

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Pazarlama Giderleri (-)</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>	<b>01.01.-31.12.2018</b>
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)
<b>Toplam</b>	<b>(53.055)</b>	<b>(42.185)</b>



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

**NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER**

**Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

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

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>	<b>01.01.-31.12.2018</b>
Faiz gelirleri	5.546.734	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	12.991.437	2.839.197
Hisse senedi alım-satım karı	8.554.666	1.120.188
Temettü gelirleri	--	68.838
Sabit kıymet satış karı	--	121.431
Diğer gelirler	438.813	223.907
<b>Toplam</b>	<b>30.183.147</b>	<b>11.136.727</b>

**Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler**

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

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>	<b>01.01.-31.12.2018</b>
Menkul kıymet değer düşüklüğü/artışı iptali giderleri	(1.144.852)	(2.693.692)
Hisse senedi alım-satım zararı	--	(2.062.061)
Alacaklar reeskont giderleri	(7.765)	(13.589)
Şüpheli alacak karşılığı gideri	(582.788)	(50.874)
Dava karşılık giderleri	--	(112.455)
Diğer giderler	--	(156.347)
<b>Toplam</b>	<b>(1.735.405)</b>	<b>(5.089.018)</b>

**NOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER**

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

**NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

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

<b>Finansman Giderleri (-)</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>	<b>01.01.-31.12.2018</b>
Kredi faiz giderleri	(571.364)	(1.790.283)
<b>Toplam</b>	<b>(571.364)</b>	<b>(1.790.283)</b>

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

**NOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

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

**NOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ**

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

<b>Hisse başına kazanç / zarar</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>	<b>01.01.-31.12.2018</b>
Net dönem karı /(zararı)	33.503.113	8.661.148
Toplam hisse adedi	7.200.000.000	7.200.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,465	0,120

**NOT 25 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

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

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları bulunmamaktadır(31.12.2018:6.954.604).

**25.2. İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar / Borçlar**

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflardan alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
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)
<b>Toplam</b>	<b>413.148</b>	<b>675.929</b>

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari borçları aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflara borçlar</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
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)
<b>Toplam</b>	<b>71.109</b>	<b>9.279</b>

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

**25.3.İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Galip Öztürk	--	2.000.000
Fatma Öztürk Gümüşsu	--	--
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	--	--
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>2.000.000</b>

**25.4.İlişkili Taraflardan Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırımları A.Ş.	61.292	61.292
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	7.208	--
<b>Toplam</b>	<b>68.500</b>	<b>61.292</b>

**25.5.İlişkili Taraflara Satışlar**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflara satışlar</b>	<b>01.01-31.12.2019</b>			<b>01.01-31.12.2018</b>		
	<b>Kira</b>	<b>Faiz</b>	<b>Diğer</b>	<b>Kira</b>	<b>Faiz</b>	<b>Temettü</b>
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	--	--
<b>Toplam</b>	<b>6.322.950</b>	<b>116.861</b>	<b>285.878</b>	<b>5.637.701</b>	<b>64.413</b>	<b>68.836</b>

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

**25.6.İlişkili Taraflardan Alımlar**

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alımlar	01.01-31.12.2019					01.01-31.12.2018			
	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	--	--	--	
<b>Toplam</b>	<b>6.163</b>	<b>10.855</b>	<b>141.320</b>	<b>90.000</b>	<b>53.968</b>	<b>44.264</b>	<b>34.958</b>	<b>90.000</b>	

**25.7.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler**

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler aşağıdaki gibidir:

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 26 – 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	--	131.654.167	--
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	--	110.094.167	--

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

---

## **Finansal Araçlar**

### **Gerçeğe uygun değer ölçümleri**

#### **Samsun Otogar**

Değerleme 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.

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

---

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

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

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

### **Samsun Çarşamba Okul Binası**

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

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

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

### **Antalya Daireler**

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

### **İstanbul Metrocity 17. Kat**

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

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

---

**İstanbul Metrocity 5. Kat**

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

**İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller – İstanbul**

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

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

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

**Kredi riski**

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaya çalışmaktadır. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterilerinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterilerinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir.

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

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

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

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

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

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

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	Finansal Yatırımlar
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	<b>675.929</b>	<b>49.095</b>	<b>85.788</b>	<b>683.540</b>	<b>23.774.951</b>	<b>33.739.154</b>
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	683.540	8.796	33.739.154
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (--)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (--)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	23.766.155	--

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

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



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

**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)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	301.877	427.114	427.114	--	--	--
Ticari borçlar	120.390	122.326	122.326	--	--	--
Diğer borçlar	268.362	268.362	178.362	90.000	--	--

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)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	7.044.383	7.471.207	582.321	6.472.460	416.426	--
Ticari borçlar	50.961	51.870	51.870	--	--	--
Diğer borçlar	2.225.540	2.225.540	135.540	2.090.000	--	--

**Sermaye yönetimi**

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

Şirket’in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

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

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

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Toplam borçlar	980.238	9.657.606
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(10.150)	(8.796)
<b>Net borç</b>	<b>970.088</b>	<b>9.648.810</b>
Toplam özsermaye	192.628.413	159.084.782
Toplam sermaye	193.598.501	168.733.592
Net borç / Toplam sermaye oranı	0,501%	5,72%

### **Kur Riski**

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

### **Piyasa Riski**

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

### **NOT 27 – 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.

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

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 28- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

-Bulunmamaktadır.

**NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

<b>Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri</b>		<b>İlgili</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
		<b>Düzenleme</b>		
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	37.506.514	33.747.950
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	135.333.480	113.863.584
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
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>193.608.651</b>	<b>168.742.388</b>
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
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>193.608.651</b>	<b>168.742.388</b>
<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>		<b>İlgili</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
		<b>Düzenleme</b>		
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**  
**BİREYSEL 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