

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A. Ş. 31 MART 2021
TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLARI**

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
Dönen varlıklar		37.169.019	34.889.229
Nakit ve nakit benzerleri	5	187.008	143.248
Finansal yatırımlar	6	14.533.810	14.399.200
Ticari Alacaklar		5.551.967	4.655.734
<i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7-25	5.199.883	4.228.925
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	352.084	426.809
Diğer alacaklar		13.498.426	12.653.457
<i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	8-25	5.123.276	4.674.967
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	8.375.150	7.978.490
Stoklar	9	3.265.477	2.845.125
Peşin ödenmiş giderler	10	99.816	86.129
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	8	32.515	106.336
Duran varlıklar		233.407.414	229.223.822
Diğer alacaklar		2.640	2.640
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	229.451.548	225.210.938
Maddi duran varlıklar	13	3.953.226	4.010.233
Maddi olmayan duran varlıklar	14	--	11
TOPLAM VARLIKLAR		270.576.433	264.113.051

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
Kısa vadeli yükümlülükler :		766.829	880.975
Kısa vadeli borçlanmalar	11	--	--
Ticari borçlar		124.905	286.869
-İlişkili taraflara ticari borçlar	7-25	75.648	85.200
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	49.257	201.669
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	17.638	14.725
Diğer borçlar		460.172	401.293
-İlişkili taraflara diğer borçlar	8-25	--	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	460.172	401.293
Kısa vadeli karşılıklar		164.114	178.088
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	37.959	49.362
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	126.155	128.726
Uzun vadeli yükümlülükler :		315.593	361.075
Diğer borçlar		103.301	171.800
-İlişkili taraflara diğer borçlar	8-25	13.301	81.800
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	90.000	90.000
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	212.292	189.275
Ertelenmiş gelirler	9	--	--
Özkaynaklar :		269.494.011	262.871.001
Ödenmiş sermaye	18	111.600.000	72.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar		--	8.485.793
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		16.254.986	11.796.075
<i>Yabancı çevrim farkları</i>		<i>16.254.986</i>	<i>11.796.075</i>
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		214.007	219.340
<i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)</i>		<i>268.883</i>	<i>268.883</i>
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		<i>(54.876)</i>	<i>(49.543)</i>
<i>Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi</i>		<i>676.686</i>	<i>676.686</i>
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	2.497.919	2.497.919
Geçmiş yıl karları /zararları		136.080.981	115.433.714
Net dönem karı		2.169.432	51.761.474
TOPLAM KAYNAKLAR		270.576.433	264.113.051

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. – 31.03.2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. – 31.03.2020
Hasılat	19	2.462.961	2.541.840
Satışların maliyeti	19	--	--
Brüt Kar		2.462.961	2.541.840
Genel yönetim giderleri	20	(896.187)	(731.750)
Pazarlama giderleri	20	--	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.894.941	2.760.949
Esas faaliyetlerden diğer giderler	21	(1.292.283)	(5.564.610)
Esas faaliyet karı / (zararı)		2.169.432	(993.571)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		--	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler		--	--
Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı		2.169.432	(993.571)
Finansman giderleri	22	--	(6.986)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)		2.169.432	(1.000.557)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir / (gideri)			
- Dönem vergi gideri	23	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	23	--	--
Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)		2.169.432	(1.000.557)
Durdurulan faaliyetler		--	--
DÖNEM KARI / (ZARARI)		2.169.432	(1.000.557)
Dönem Kar / Zararının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Ana Ortaklık payları		2.169.432	(1.000.557)
Pay başına kazanç	24		
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç		0,025	(0,012)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç		--	--

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
DIĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. - 31.03.2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. - 31.03.2020
Dönem karı /(zararı)	2.169.432	(1.000.557)
Diğer kapsamlı gelir / (gider) :		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(5.333)	(59.890)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	(5.333)	(59.890)
Vergi etkisi	--	--
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	4.458.911	(1.290.774)
Yabancı para çevrim farkları	4.458.911	(1.290.774)
Finansal varlık değer artış/azalışları	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--
Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)	4.453.578	(1.350.664)
Toplam kapsamlı gelir	6.623.010	(2.351.221)
Dönem Kar / Zararının dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--
Ana Ortaklık payları	6.623.010	(2.351.221)

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

				Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler				Birikmiş karlar				
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin Birleşmelerin Etkisi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Duran varlık değer artış fonu	Riskten korunma kazanç/kayıpları	Finansal varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı /(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01 Ocak 2021 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	676.686	(49.543)	268.883	--	--	11.796.075	2.497.919	115.433.714	51.761.474	262.871.001	--	262.871.001
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	51.761.474	(51.761.474)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	(5.333)	--	--	--	4.458.911	--	--	2.169.432	6.623.010	--	6.623.010
Sermaye Artırımı	39.600.000	(8.485.793)	--	--	--	--	--	--	--	(31.114.207)	--	--	--	--
31 Mart 2021 itibariyle bakiyeler	111.600.000	--	676.686	(54.876)	268.883	--	--	16.254.986	2.497.919	136.080.981	2.169.432	269.494.011	--	269.494.011

				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	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin Birleşmelerin Etkisi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Duran varlık değer artış fonu	Riskten korunma kazanç/kayıpları	Finansal varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı /(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01 Ocak 2020 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	--	61.830	268.883	--	--	7.377.033	1.519.822	82.476.132	33.935.679	206.125.172	--	206.125.172
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	33.935.679	(33.935.679)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	(59.890)	--	--	--	(1.290.774)	--	--	(1.000.557)	(2.351.221)	--	(2.351.221)
31 Mart 2020 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	--	1.940	268.883	--	--	6.086.259	1.519.822	116.411.811	(1.000.557)	203.773.951	--	203.773.951

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak - 31 Mart 2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak - 31 Mart 2020
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(157.592)	(11.303.059)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		2.169.432	(1.000.557)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(930.421)	(745.759)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14-15	73.967	73.588
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler		(134.610)	802.130
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	7-25	--	582.788
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımların Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	5	(134.610)	219.342
Karşılık ile ilgili Düzeltmeler		3.710	2.181
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	16	6.281	2.181
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	16	(2.571)	--
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler	10	(873.488)	(1.258.658)
<i>Faiz geliri</i>	22	(729.392)	(1.268.138)
<i>Faiz gideri</i>	23	--	9.480
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7-25	(308.241)	--
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri	7-25	164.145	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler		--	(365.000)
<i>- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>	13	--	(365.000)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1.901.597)	(10.858.800)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1.060.378)	(1.453.032)
<i>- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>	7	(1.127.819)	(869.571)
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>	7-25	67.441	(583.461)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(546.750)	(9.322.208)
<i>- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>	8	(150.090)	7.054
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>	8-25	(396.660)	(9.329.262)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	10	(13.687)	(20.221)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	9	(420.352)	--
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		146.277	(91.740)
<i>- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler</i>	7	297.324	(59.393)
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler</i>	7-25	(151.047)	(32.347)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	15	2.913	(250)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(9.620)	88.090
<i>- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	8	--	--
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	8-25	(9.620)	88.090
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	--	--
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	8	--	(59.439)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(662.586)	(12.605.116)
Ödenen faiz	22	--	(6.986)
Alınan faiz	20	431.173	1.260.919
Vergi ödemeleri / iadeleri	8	73.821	48.124
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(16.949)	11.762.794
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	--	11.762.794
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(16.949)	--
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	12	(16.949)	--
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		--	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		--	(301.877)
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		--	--
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		--	(301.877)
<i>-Kredi Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	11	--	(301.877)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		218.301	(104.067)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)		43.760	53.791
D. Dönembası nakit ve nakit benzeri değerler	5	143.248	1.825.725
Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	5	187.008	1.879.516

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Grup”), 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.

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

Grup’un Ana Faaliyet Alanı

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

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

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

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket sermayesine ait fiili dolaşımdaki payların oranı %87,05’dir (31.12.2020: %87,13). 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla sermayesi 111.600.000 TL’dir (31.12.2020: 72.000.000 TL).

Şirket’in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 9 kişidir (31.12.2020: 9 kişi).

Bağlı Ortaklığı

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

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

Şirket 03 Mart 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Gürcistan’da kurulmuş olan 11.063.710 Gel sermayeli Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketine ait payların tamamını 21.919.835 TL bedel ile 13 Nisan 2020 tarihinde satın almış olup Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketine %100 oranında iştirak edilmiştir.

Grup’un 6 Mayıs 2020 tarih ve 2020/19 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan’da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile yine hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan’da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC’ nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında birleşmesine karar verilmiştir. Söz konusu birleşmenin tescil işlemleri 5 Haziran 2020 tarihinde tamamlanmıştır.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

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

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

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

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 26 Mayıs 2021 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Grup’un fonksiyonel ve raporlama para birimi 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle TL olarak geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

Konsolidasyon Esasları

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

Tam Konsolidasyon Yöntemi

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

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

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

Türkiye Dışında Başka Ülkede Faaliyet Gösteren Bağlı Ortaklığın Finansal Tabloları

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

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla sona eren ara döneme ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

31 Mart 2021 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.

Bu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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 işleme sonuçlanmaktadır. Bu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir. Bu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi değerlendirilmektedir.

• **TFRS 16 ‘Kiralamalar- COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirilmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur. Bu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’ bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’daki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatififiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

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

2.5 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü, Ek Dipnot

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

2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

Grup, 31 Mart 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosunu 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak-31 Mart 2021 dönemine ait Konsolide kar veya zarar ve Konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, Konsolide nakit akış tablosu ve Konsolide özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak-31 Mart 2020 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.7. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- a) Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılmıyorsa 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.

Yeniden Sınıflamalar

Şirket'in 9 Haziran 2020 tarihinde onaylanmış Finansal Tablolarından, 01.01.2020-31.03.2020 dönemine ait Kar veya Zarar tablosu yeniden düzenlenmiş olup söz konusu yeniden düzenleme neticesinde 01.01.2020-31.03.2020 Kar zarar tablosunda yer alan 97.940 TL tutarındaki gider kalemleri pazarlama giderlerinden diğer faaliyetlerden giderler kalemine sınıflanmıştır.

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 31 Aralık 2020 Tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değer tahmini için SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 14 Aralık 2020 28 Aralık 2020 (Revize Rapor: 19 Şubat 2021) ve 30 Aralık 2020 tarihlerinde hazırlamış olduğu muhtelif değerlendirme raporlarını kullanmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

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

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti 31 Mart 2021 tarihinde BİST tarafından açıklanan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınarak hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Dava karşılığı

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

İzin karşılıkları:

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

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelirleri ve giderleri

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

Maddi Duran Varlıklar

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

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır.

Maddi duran varlığın kullanımına başladıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluşturdukları 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, kiralanan 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 atıl durumda buldukları dönemde de amortisman ayrılmaya devam edilir.

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

Maliyet Yöntemi

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımını ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır.

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

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar 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. Grup, Türkiye’deki ve Gürcistan’daki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin 14 Aralık 2020, 28 Aralık 2020 (Revize Rapor: 19 Şubat 2021) ve 30 Aralık 2020 tarihlerinde hazırlanmış olduğu muhtelif değerlendirme raporlarını kullanmıştır.

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

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

Varlıkların taşınan değerlerinin gerçekleşemeyeceğine yönelik olay veya değişikliklerin meydana gelmesi durumunda herhangi bir değer düşüklüğünün olup olmadığı incelenmektedir. Söz konusu uyarıların olması veya taşınan değerlerin gerçekleşebilir değeri aşması durumunda varlıklar gerçekleşebilir değerlerine indirgenmektedir. Varlıkların taşıdıkları değer, gerçekleşebilir değeri aştığında değer düşüklüğü karşılık gideri gelir tablosuna yansıtılır. Paraya çevrilebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanımındaki net defter değerinden yüksek olanıdır. Paraya çevrilebilecek tutar, belirlenebiliyorsa her bir kıymet için, belirlenemiyorsa kıymetin dahil olduğu nakit yaratan birim için tahmin edilir. Ancak, değer düşüklüğü karşılığının ters çevrilmesi sonucu varlığın taşınan değerinde meydana gelen artış, bu varlığa geçmiş yıllarda hiç değer düşüklüğü ayrılmamış olması halinde belirlenecek değerini aşmaması koşuluyla kayda alınmaktadır.

Kiralama İşlemleri

Faaliyet Kiralaması

- Grup- kiralayıcı olarak

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

Finansal kiralama alacakları Grup'un kiralamadaki net yatırım tutarı kadar kaydedilir. Finansal kiralama geliri, Grup'un 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 kiralanın varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

Finansal Araçlar

(i) Finansal Varlıklar

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

İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

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

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Üzerinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

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

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

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

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

(ii) Finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Ticari Borçlar

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

Ortak Kontrole Bağlı İşletme Birleşmeleri

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren bir işletme birleşmesi, birleşen tüm teşebbüs ya da işletmelerin, işletme birleşmesinin öncesinde ve sonrasında aynı kişi veya kişiler tarafından kontrol edildiği ve bu kontrolün geçici olmadığı bir işletme birleşmesidir. Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmekte dolayısıyla konsolide finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemektedir. Hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün oluştuğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi karşılaştırmalı konsolide finansal tablolar hazırlanmalıdır.

Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin finansal tablolara yansıtılmasında ana ortaklık açısından bakılması uygun olacağından, konsolidasyon işleminde grubun kontrolünü elinde bulunduran şirketin ortak kontrolde bulunan şirketlerin kontrolünü ele geçirdiği tarihte ve sonrasında TMS’ye göre finansal tablo düzenleniyormuş gibi finansal tablolar birleşme muhasebesi dahil TMS hükümlerine göre yeniden düzenlenmektedir. Ortak kontrole tabi işletme birleşmesi nedeniyle oluşan aktif – pasif uyumsuzluğunu gidermek amacıyla, özkaynaklar altında denkleştirici bir hesap olarak “Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi” hesabı kullanılmaktadır.

Pay Başına Kazanç / (Zarar)

Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç / (zarar), net karın / (zararın), dönem sonlarında piyasada bulunan hisse senetleri sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

Nakit Akış Tablosu

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Temettüler

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

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

Parasal varlıklar için	31.03.2021	31.12.2020
USD	8,3258	7,3405
GEL	2,4189	2,0692

Parasal yükümlülükler için	31.03.2021	31.12.2020
USD	8,3408	7,3405
GEL	2,4189	2,0692

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf grup ile ilişkili sayılır;

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

Covid-19'un Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

Ülkemizi ve dünyayı etkisi altına alan Covid-19 sağlık krizi, küresel olduğu kadar bölgesel olarak da ekonomik koşulları olumsuz etkilemiştir. Bu çerçevede Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinde operasyonel durumlarını değerlendirmiş ve bu değerlendirme ışığında 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında söz konusu değerlerde bir değişiklik ihtiyacı doğup doğmadığının analizini gerçekleştirmiştir. Yapılan analizler neticesinde, mevcut koşulların öncelikle Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri olmak üzere, maddi duran varlıkları, stokları ve finansal yatırımları üzerinde önemli bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ VE ORTAK KONTROLE TABİ İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket, 03 Mart 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Gürcistan’da kurulmuş olan 11.063.710 GEL sermayeli Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketini 21.919.835 TL bedelle 13 Nisan 2020 tarihinde %100’ünü satın almıştır.

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri (“TFRS 3”) standardı uyarınca, satın alma yöntemi kullanılarak muhasebeleştirme yapmak için gerekli olan tanımlanabilir varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerini belirleme çalışması ile bu çalışma neticesinde satın alım bedelinin maddi ve maddi olmayan duran varlıklara dağıtılmasına yönelik çalışma (“Satın alma maliyetinin dağıtılması çalışması”) bağımsız bir değerlendirme kuruluşu olan Invest AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda 13 Nisan 2020 tarihinden itibaren ilgili şirketin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları düzenlenerek konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

	13.04.2020
Toplam Varlıklar	22.596.521
Toplam Yükümlülükler	--
Net varlıklar gerçeğe uygun değeri	22.596.521
Satın alma bedeli	21.919.835
Ortak Kontrole Tabi Birleşme Etkisi	676.686

Grup, hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan’da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile hisselerinin tamamı Şirkete ait olan ve Gürcistan’da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC’nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında tüm aktifi ve pasifi ile birlikte bir bütün halinde 5 Haziran 2020 tarihi itibarıyla birleştirmiştir.

NOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup iki farklı coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımı alanında faaliyette bulunmaktadır. 31 Mart 2021 itibarıyla Grup’un bölümlere göre raporlaması aşağıdaki gibidir:

	Türkiye	Gürcistan	Toplam
Satış gelirleri	2.462.091	870	2.462.961
Satışların Maliyeti (-)	--	--	--
Brüt Faaliyet Karı	2.462.091	870	2.462.961
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	--	--	--
Genel Yönetim Giderleri (-)	(882.604)	(13.583)	(896.187)
Diğer Faaliyet Gelirleri	1.773.538	121.403	1.894.941
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(1.291.525)	(758)	(1.292.283)
Faaliyet Karı/Zararı	2.061.500	107.932	2.169.432
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	--	--
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	2.061.500	107.932	2.169.432
Finansal Gelirler	--	--	--
Finansal Giderler (-)	--	--	--
Vergi Öncesi Kar/Zarar	2.061.500	107.932	2.169.432

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

Hazır Değerler	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Bankalar		
- Vadeli	--	--
- Vadesiz	180.491	135.300
Diğer hazır değerler	6.517	7.948
Toplam	187.008	143.248

NOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

Finansal yatırımlar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Borçlanma araçları	2.928.810	2.959.200
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	11.605.000	11.440.000
-İlişkili Taraflara Ait Hisse Senetleri	11.605.000	11.440.000
-İlişkili Olmayan Taraflara Ait Hisse Senetleri	--	--
Toplam	14.533.810	14.399.200

Grup'un 31 Mart 2021 tarihi itibariyle finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

Finansal varlıklar	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar			
Borçlanma araçları	3.000.000	2.928.810	(71.190)
BİST'de işlem gören hisse senetleri	12.243.588	11.605.000	(638.588)
Toplam	15.243.588	14.533.810	(709.778)

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

Finansal varlıklar	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	3.000.000	2.959.200	(40.800)
BİST'de işlem gören hisse senetleri	12.243.588	11.440.000	(803.588)
Toplam	15.243.588	14.399.200	(844.388)

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	356.642	432.773
Ticari alacaklar reeskontu	(4.558)	(5.964)
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 25)	1.505.610	244.545
İlişkili taraflardan alacaklar reeskontu (Not 25)	(19.249)	(3.369)
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri (Not 25)	3.850.000	4.290.500
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri reeskontu (Not 25)	(136.478)	(302.751)
Şüpheli ticari alacaklar	617.788	617.788
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(617.788)	(617.788)
Toplam	5.551.967	4.655.734

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle alacak çeklerinin ve senetlerinin vade detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
0-30 gün	1.230.000	530.500
30-60 gün	630.000	30.000
60-90 gün	--	630.000
90-120 gün	840.000	630.000
120-150 gün	1.000.000	630.000
180-210 gün	150.000	840.000
210-240 gün	--	1.000.000
Toplam	3.850.000	4.290.500

Şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi	617.788	582.788
Tahsilatlar	--	--
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	--	35.000
Toplam	617.788	617.788

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Ticari Borçlar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Satıcılar	50.622	204.395
Satıcılar reeskontu	(1.365)	(2.726)
İlişkili taraflara borçlar	77.730	86.334
İlişkili taraflara borçlar reeskontu	(2.082)	(1.134)
Toplam	124.905	286.869

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli alacakları aşağıdaki gibidir:

Diğer Alacaklar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları	7.364.338	7.949.897
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	5.123.276	4.674.967
Personelden alacaklar	6.136	8.440
Verilen depozito ve teminatlar	1.000.000	20.000
Diğer kısa vadeli alacaklar	4.676	153
Toplam	13.498.426	12.653.457

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Diğer Alacaklar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Verilen depozito ve teminatlar	2.640	2.640
Toplam	2.640	2.640

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli borçları aşağıdaki gibidir:

Diğer Borçlar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi ve fonlar	460.172	401.293
Alınan depozito ve teminatlar	--	--
Toplam	460.172	401.293

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Diğer Borçlar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili Taraflardan alınan depozito ve teminatlar	13.301	81.800
Alınan depozito ve teminatlar	90.000	90.000
Toplam	103.301	171.800

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle cari dönem vergi varlıkları aşağıdaki gibidir:

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenen vergiler	32.515	106.336
Toplam	32.515	106.336

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 – STOKLAR

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle stokları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Proje halindeki stoklar	3.265.477	2.845.125
Toplam	3.265.477	2.845.125

NOT 10 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİN DIŞINDA KALANLAR)

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Sigorta giderleri	67.644	85.472
Peşin ödenmiş diğer giderler	14.431	657
TSBP aidatı	17.741	--
Toplam	99.816	86.129

NOT 11 – FİNANSAL BORÇLAR

Grup’un 31 Mart 2021 tarihi itibariyle kısa vadeli finansal borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır.).

Grup’un 31 Mart 2021 tarihi itibariyle uzun vadeli finansal borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2021	Giren	Çıkan	Gerçeğe uygun		31 Mart 2021
				değer farkı	Yabancı çevrim farkı	
Samsun Otogar	79.030.000	--	--	--	--	79.030.000
Çarşamba otogar	19.500.000	--	--	--	--	19.500.000
Havza otogar	12.250.000	--	--	--	--	12.250.000
Antalya 4 daire	2.200.000	--	--	--	--	2.200.000
Çarşamba Okul Binası	14.000.000	--	--	--	--	14.000.000
Metocity 17 nci kat A Blok	15.173.611	--	--	--	--	15.173.611
Metrocity 05 nci kat C Blok	4.250.000	--	--	--	--	4.250.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	24.600.000	--	--	--	--	24.600.000
Gürcistan Joy Hotel	54.207.327	--	--	--	4.240.610	58.447.937
Toplam	225.210.938	--	--	--	4.240.610	229.451.548

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup’un 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2020	Giren Çıkan		Gerçeğe uygun	Yabancı	31 Aralık 2020
				değer farkı	çevrim farkı	
Samsun Otogar	64.000.000	--	--	15.030.000	--	79.030.000
Çarşamba otogar	16.200.000	--	--	3.300.000	--	19.500.000
Havza otogar	11.000.000	--	--	1.250.000	--	12.250.000
Antalya 4 daire	1.350.000	--	--	850.000	--	2.200.000
Çarşamba Okul Binası	12.350.000	--	--	1.650.000	--	14.000.000
Metocity 17 nci kat A Blok	13.854.167	--	--	1.319.444	--	15.173.611
Metrocity 05 nci kat C Blok	3.750.000	--	--	500.000	--	4.250.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	9.150.000	--	--	15.450.000	--	24.600.000
Gürcistan Batum Metrocity	26.273.138	22.596.521	--	1.034.284	4.303.384	54.207.327
Toplam	157.927.305	22.596.521	--	40.383.728	4.303.384	225.210.938

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

Grup, Türkiye’deki ve Gürcistan’daki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 28 Aralık 2020 (Revize Rapor 19 Şubat 2021) 30 Aralık 2020 ve 14 Aralık 2020 tarihlerinde hazırlanmış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir. 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.

Samsun Otogarı kaleminde yer alan gayrimenkullerin ray iç değerleri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 28 Aralık 2020 (Revize Rapor Tarihi 19 Şubat 2021) ve 30 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 79.030.000 TL (31 Aralık 2020: 79.030.000) tutarındaki piyasa değeri, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarında gelir yöntemi, 19-21-24 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkuller ve 22 Parselde yer alan şehirler arası otobüs terminali vasıflı gayrimenkul için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarında “maliyet yöntemi” ve “gelir yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Çarşamba Otogar

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

Samsun Çarşamba Otogarı ray iç değeri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 19.500.000 TL (31 Aralık 2020: 19.500.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Havza Otogar

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

Samsun Havza Otogarı ray iç değeri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 12.250.000 TL (31 Aralık 2020: 12.250.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Samsun Çarşamba Okul Binası

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Kirazlı çay Mahallesi,
1151 Ada 1 Parsel 6 Katlı betonarme okul binası ve arsasından oluşmaktadır.

Samsun Çarşamba Okul Binası ray iç değeri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 14.000.000 TL (31 Aralık 2020: 14.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Antalya Daireler

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

Antalya dairelerin ray iç değeri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 2.200.000 TL (31 Aralık 2020: 2.200.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit 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.

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat ray iç değeri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 23.000.000 TL (31 Aralık 2020: 23.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir. Şirket tarafından gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan kısımlarının piyasa değeri 15.173.611 TL (31 Aralık 2020: 15.173.611 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.

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat ray iç değeri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 4.250.000 TL (31 Aralık 2020: 4.250.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller – İstanbul

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

İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller ray iç değeri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 24.600.000 TL (31 Aralık 2020: 24.600.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” ve “maliyet yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Gürcistan Joy Hotel

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

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

Bu sebeple değerlendirme tablolarında USD (\$) üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir. Gürcistan Joy Hotel adı ile adlandırılan gayrimenkullerin ray iç değerleri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından hazırlanan 14 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 57.715.000 TL (24.163.023GEL) tutarındaki piyasa değeri ilgili gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda Pazar Yaklaşımına göre tespit edilmiştir. (31 Aralık 2020: 57.715.000 TL, 24.163.023 GEL).

Grup tarafından uygulanan mevcut yıllık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

3 Aylık kira bedelleri	01.01.-31.03.2021
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	1.500.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	190.678
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	210.000
Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)	69.120
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	32.775
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	32.775
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	34.565
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	150.000
Çarşamba okul binası	120.000
Metrocity C Blok	--
Alanya R-1 Blok	9.193
Alanya R-3 Blok	9.193
Alanya D-1 Blok	9.193
Alanya D-3 Blok	9.193
Gürcistan Joy Hotel	870
Arnavutköy 261-944 Parseller	85.406
Toplam	2.462.961

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maddi duran varlıklar	1 Ocak 2021	Giren	Çıkan	Transferler	31 Mart 2021
Binalar	4.505.278	--	--	--	4.505.278
Taşıtlar	862.587	--	--	--	862.587
Demirbaşlar	290.396	16.949	--	--	307.345
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	5.683.007	16.949	--	--	5.699.956

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2021	Giren	Çıkan	Transferler	31 Mart 2021
Binalar	916.071	22.526	--	--	938.597
Taşıtlar	540.650	43.129	--	--	583.779
Demirbaşlar	191.307	8.301	--	--	199.608
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	1.672.774	73.956	--	--	1.746.730

Net defter değeri	4.010.233				3.953.226
--------------------------	------------------	--	--	--	------------------

Maddi duran varlıklar	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	Transferler	31 Aralık 2020
Binalar	4.505.278	--	--	--	4.505.278
Taşıtlar	862.587	--	--	--	862.587
Demirbaşlar	276.160	14.236	--	--	290.396
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	5.668.771	14.236	--	--	5.683.007

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	Transferler	31 Aralık 2020
Binalar	825.965	90.106	--	--	916.071
Taşıtlar	368.133	172.517	--	--	540.650
Demirbaşlar	159.488	31.819	--	--	191.307
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	1.378.332	294.442	--	--	1.672.774

Net defter değeri	4.290.439				4.010.233
--------------------------	------------------	--	--	--	------------------

NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maddi olmayan duran varlıklar	1 Ocak 2021	Giren	Çıkan	31 Mart 2021
Haklar	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.784	--	--	64.784
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2021	Giren	Çıkan	31 Mart 2021
Haklar	37.681	11	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.773	11	--	64.784

Net defter değeri	11			--
--------------------------	-----------	--	--	-----------

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Maddi olmayan duran varlıklar	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	31 Aralık 2020
Haklar (yazılımlar)	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.784	--	--	64.784
Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	31 Aralık 2020
Haklar	37.547	134	--	37.681
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.639	134	--	64.773
Net defter değeri	145			11

NOT 15 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli karşılıklar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kullanılmamış izin karşılıkları	37.959	49.362
Davalar karşılığı	126.155	126.155
Diğer Karşılıklar	--	2.571
Toplam	164.114	178.088

Koşullu Yükümlülükler

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	126.155	126.155
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	126.155	126.155

Grup'un 126.155 TL değerinde Tarık Cengiz davasına ilişkin verilen teminatı bulunmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek sosyal yükümlülükler	17.638	14.395
Personele borçlar	--	330
Toplam	17.638	14.725

NOT 17 – UZUN VADELİ ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Borç ve Gider Karşılıkları	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	212.292	189.275
Toplam	212.292	189.275

Şirket'in her hizmet yılı için kıdem tavan 7.638,96 TL olmak üzere emeklilik veya ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır (31 Aralık 2020: 7.117,17 TL).

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Net iskonto oranı	2,09%	2,09%
Faiz oranı	17%	17%
Tahmini enflasyon oranı	14,60%	14,60%

Grup, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2021- 31 Mart 2021	01 Ocak 2020- 31 Aralık 2020
Dönembaşı bakiye	189.275	36.184
Dönemiçi ödemeler	--	--
Cari dönem hizmet maliyeti	9.640	35.567
Faiz maliyeti	8.044	6.151
Aktüeryal (kazanç) / kayıplar	5.333	111.373
Dönemsonu bakiye	212.292	189.275

NOT 18 – ÖZKAYNAKLAR

18.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket’in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 111.600.000 TL (31.12.2020: 72.000.000 TL) olup, nominal değeri 1 Krş olan 11.160.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Şirket’in A grubu 9.300 adet hissenin 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 Mevzuatının 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.

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Ödenmiş Sermaye	31 Mart 2021	Pay (%)	31 Aralık 2020	Pay (%)
Fatma Öztürk Gümüşsu	9.300	0,01%	6.000	0,01%
Halka açık kısım ve diğer	111.590.700	99,99%	71.994.000	99,99%
Toplam	111.600.000	100%	72.000.000	100%

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

Şirket 360.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak üzere 111.600.000-TL ödenmiş sermayesini 111.600.000-TL (%100 Bedelli) arttırılarak 223.200.000-TL’ye yükseltilmesi için hazırlanmış olan izahnamenin onaylanması talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu’na 25.03.2021 tarihinde başvuruda bulunmuştur.

18.2 Paylara ilişkin primler/iskontolar

Paylara ilişkin primler/iskontolar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Hisse senedi ihraç primleri	--	8.485.793
Toplam	--	8.485.793

18.3 Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	676.686	676.686
Toplam	676.686	676.686

Şirket, 03 Mart 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Gürcistan’da kurulmuş olan 11.063.710 GEL sermayeli Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketini 21.919.835 TL bedelle 13 Nisan 2020 tarihinde %100’ünü satın almıştır.

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri (“TFRS 3”) standardı uyarınca, satın alma yöntemi kullanılarak muhasebeleştirme yapmak için gerekli olan tanımlanabilir varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerini belirleme çalışması ile bu çalışma neticesinde satın alım bedelinin maddi ve maddi olmayan duran varlıklara dağıtılmasına yönelik çalışma (“Satın alma maliyetinin dağıtılması çalışması”) bağımsız bir değerlendirme kuruluştur olan Invest AZ Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda 13 Nisan 2020 itibarıyla ilgili şirketin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları düzenlenerek konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup, hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile hisselerinin tamamı Şirkete ait olan ve Gürcistan'da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı J.S.C'nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında tüm aktifi ve pasifi ile birlikte bir bütün halinde 5 Haziran 2020 tarihi itibarıyla birleştirmiştir.

18.4 Kardan kısıtlanmış yedekler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Yasal yedekler	2.497.919	2.497.919
Toplam	2.497.919	2.497.919

18.5 Değer artış fonları

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	268.883	268.883
Toplam	268.883	268.883

18.6 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

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

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

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

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

Ana sözleşmede yer alması kaydıyla, imtiyazlı pay veya intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, çalışanlar ve pay sahibi olmayan diğer kişilere kardan pay verilebilir.

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Payları borsada işlem gören şirketler:

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

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

NOT 19 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

Hasılat	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri	--	--
Kira gelirleri	2.462.961	2.541.840
Toplam	2.462.961	2.541.840

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Satışların maliyeti	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Emlak vergisi	--	--
Ekspertiz gideri	--	--
Bakım onarım giderleri	--	--
Toplam	--	--

NOT 20 – GENEL YÖNETİM ve PAZARLAMA GİDERLERİ

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Personel giderleri	(193.439)	(225.642)
Danışmanlık giderleri	(183.390)	(176.889)
Yönetim Kurulu ücret giderleri	(66.178)	(41.476)
Bina ve aidat giderleri	(72.949)	(52.755)
Kıdem tazminatı karşılık gideri	(17.684)	(6.748)
Kullanılmayan izin karşılık giderleri	--	--
Vergi, resim ve harçlar	(59.120)	(6.620)
Sigorta giderleri	(33.078)	(24.573)
Temsil ağırlama giderleri	(6.646)	(6.043)
Araç giderleri	(31.380)	(23.788)
Bilgi işlem giderleri	(39.537)	(37.744)
Amortisman ve itfa giderleri	(73.967)	(73.588)
Bedelsiz Sermaye Artırımı Kurul Kayıt Ücreti	(79.200)	--
Diğer	(39.619)	(55.884)
Toplam	(896.187)	(731.750)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Adat gelirleri	317.150	1.260.919
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme artışları	--	365.000
Menkul kıymet reeskont gelirleri	844.388	1.116.102
Kupon faiz gelirleri	130.800	--
Ertelenmiş finansman gideri	308.241	7.219
Hisse senedi alım-satım karı	--	--
Temettü gelirleri	1	--
Kur Farkı Gelirleri	--	1.062
Konusu kalmayan izin karşılığı gideri	11.403	--
Vadeli işlemler faiz geliri	281.442	--
Diğer gelirler	1.516	10.647
Toplam	1.894.941	2.760.949

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Menkul kıymet reeskont giderleri	(709.778)	(1.335.444)
Hisse senedi alım--satım zararı	(403.459)	(4.116.533)
Menkul kıymet alım satım komisyonları	--	(92.826)
Alacaklar reeskont giderleri	(164.145)	(12.199)
Kur Farkı Giderleri	(745)	(2.494)
Diğer giderler	(14.156)	(5.114)
Toplam	(1.292.283)	(5.564.610)

NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri (-)	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Kredi faiz giderleri	--	(6.986)
Toplam	--	(6.986)

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, Grup’un kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

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

NOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

Pay başına kazanç / zarar	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Net dönem karı /(zararı)	2.169.432	(1.000.557)
Toplam hisse adedi	8.668.314.607	7.200.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,025	(0,014)

NOT 25 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup'un ilişkili Şirketlerle olan işlemlerini SPK'nın III--48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olup işlemler aşağıdaki gibidir.

25.1. Kısa Vadeli Alım Satım amaçlı Finansal Yatırımlar altında sınıflandırılan İlişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki şekildedir;

	31.03.2021	31.12.2020
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	11.605.000	11.440.000
Toplam	11.605.000	11.440.000

25.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	279.447	229.385
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	315.025	274.499
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	1.158	661
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	3.664.379	4.030.500
Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.	1.095.601	--
Alacaklar reeskontu	(155.727)	(306.120)
Toplam	5.199.883	4.228.925

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Metro Avrasya Investment JSC	54.561	36.694
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	10.976	13.722
Metro Atlas Georgia JSC	5.483	4.548
Atlas Yazılım A.Ş.	--	41
Metro Yatırım Menkul Değerler	--	25.169
Avrasya Software JSC	6.710	6.160
Borçlar reeskontu	(2.082)	(1.134)
Toplam	75.648	85.200

25.3. İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31.03.2021	31.12.2020
Metro Atlas Georgia JSC(*)	5.123.276	4.674.967
Toplam	5.123.276	4.674.967

(*) 01.01.2020-31.12.2020 döneminde imzalanan üç farklı finansman temini sözleşmesi ile Grup'un bağlı ortaklığı tarafından Metro Atlas Georgia JSC' ye kullanılan fonlardan oluşmaktadır. İlgili fon temini işlemine ilişkin yıllık faiz oranı %11 'dir.

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Borçlar	31.03.2021	31.12.2020
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	13.301	81.800
TOPLAM	13.301	81.800

25.4. İlişkili Taraflara Satışlar

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2021		01.01.-31.03.2020		Kur Farkı Geliri
	Kira	Adat	Kira	Adat	
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	69.122	--	66.850	--	--
Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.	1.500.000	27.342	--	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	210.000	139.227	1.551.333	--	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	36.774	5.651	36.780	2.663	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	34.561	--	33.925	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	150.000	5.953	40.700	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	32.775	--	34.500	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	32.775	--	34.500	--	--
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	--	--	449.973	--	--
Metro Atlas Georgia JSC	--	120.047	--	--	--
Metro Avrasya Investment Georgia	--	--	--	33	1.049
Toplam	2.066.007	298.220	2.248.561	2.696	1.049

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

25.5. İlişkili Taraflardan Alımlar

Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2021					01.01.-31.03.2020				
	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Diğer	Mdv alımı	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Diğer	Mdv alımı
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	22.500	--	1.416	--	--	22.500	--	--	--
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Tic.A.Ş.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	32.902	--	--	19.073	--	--	--	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	--	--	--	--	--	19.394	--	--
Asya Software JSC	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Toplam	--	22.500	32.902	1.416	--	19.073	22.500	19.394	--	--

25.6. Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler (*)	139.009	127.201

(*) 31.03.2021 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 66.178 TL huzur hakkı bulunmaktadır. (31.03.2020: 41.475 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal yatırımlar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle sınıflandırıldığı seviyeler aşağıdaki gibidir.

31 Mart 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	2.928.810	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	11.605.000	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	229.451.548	--

31 Aralık 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	2.959.200	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	11.440.000	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	225.210.938	--

Finansal Araçlar

Gerçeğe uygun değer ölçümleri

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.

Samsun Otogarı kaleminde yer alan gayrimenkullerin ray iç değerleri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 28 Aralık 2020 (Revize Rapor Tarihi 19 Şubat 2021) ve 30 Aralık 2020 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 79.030.000 TL (31 Aralık 2020: 79.030.000) tutarındaki piyasa değeri, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarında gelir yöntemi, 19-21-24 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkuller ve 22 Parselde yer alan şehirler arası otobüs terminali vasıflı gayrimenkul için hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarında “maliyet yöntemi” ve “gelir yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu ve konumladığı lokasyon özelinde, kullanım amacı ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller için gelir yöntemi, 19-21-24 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkuller ve 22 Parselde yer alan şehirler arası otobüs terminali vasıflı gayrimenkul için “maliyet yöntemi” ve “gelir yöntemi” kullanılarak gerçeğe uygun değer tespiti yapılmıştır.

Samsun Çarşamba Otogar

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

Samsun Çarşamba Otogarı ray iç değeri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 19.500.000 TL (31 Aralık 2020: 19.500.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Samsun Havza Otogar

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

Samsun Havza Otogarı ray iç değeri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 12.250.000 TL (31 Aralık 2020: 12.250.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Samsun Çarşamba Okul Binası

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Kirazlı çay Mahallesi,
1151 Ada 1 Parsel 6 Katlı betonarme okul binası ve arsasından oluşmaktadır.

Samsun Çarşamba Okul Binası ray iç değeri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 14.000.000 TL (31 Aralık 2020: 14.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Antalya Daireler

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

Antalya dairelerin ray iç değeri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 2.200.000 TL (31 Aralık 2020: 2.200.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 4 adet konut nitelikli taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir 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.

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat ray iç değeri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 23.000.000 TL (31 Aralık 2020: 23.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir. Şirket tarafından gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan kısımlarının piyasa değeri 15.173.611 TL (31 Aralık 2020: 15.173.611 TL)’dir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle ‘Pazar Yaklaşımı’ neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

İstanbul Metrocity 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.

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat ray iç değeri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 4.250.000 TL (31 Aralık 2020: 4.250.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle ‘Pazar Yaklaşımı’ neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller – İstanbul

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi,

261 ve 944 Parsel Numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller ray iç değeri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 24.600.000 TL (31 Aralık 2020: 24.600.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” ve “maliyet yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Nihai değer takdirinde söz konusu 944 parselde konumlu tapu vasfı İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsası olan taşınmaz dikkate alınmıştır. Taşınmazın arazi yapısı, alanı, ulaşım durumu gibi etkenler göz önüne alınarak Pazar yöntemi ile sonuca ulaşılmıştır. Taşınmazın 18. Madde DOP uygulaması ya da İmar Kanununun 15. Ve 16. Maddeleri gereğince ifraz edilmesi gerektiği, uygulama görmeden yapılaşma yapılamayacağından ham parsel olarak değerlendirilmiştir. Nihai değer takdirinde söz konusu 261 parselde konumlu tapu vasfı Beş Adet Bir Katlı Bir Adet İki Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası olan taşınmaz dikkate alınmıştır. Taşınmazın arazi yapısı, alanı, ulaşım durumu gibi etkenler göz önüne alınarak Pazar yöntemi ile sonuca ulaşılmıştır. Taşınmazın 18. Madde DOP uygulaması ya da İmar Kanununun 15. Ve 16. Maddeleri gereğince ifraz edilmesi gerektiği, uygulama görmeden yapılaşma yapılamayacağından ham parsel olarak değerlendirilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle 'Pazar Yaklaşımı' neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Gürcistan Joy Hotel

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

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

Bu sebeple değerlendirme tablolarında USD (\$) üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir. Gürcistan Joy Hotel adı ile adlandırılan gayrimenkullerin ray iç değerleri 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından hazırlanan 14 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 57.715.000 TL (24.163.023) GEL tutarındaki piyasa değeri ilgili gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda Pazar Yaklaşımına göre tespit edilmiştir. (31 Aralık 2020: 57.715.000 TL (24.163.023) GEL).

Kredi riski

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup'un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Hisse Senedi / Bono
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	5.199.883	352.084	5.123.276	8.377.790	313.163	14.533.810
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.199.883	352.084	5.123.276	8.377.790	187.008	14.533.810
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)	-	617.788	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(617.788)	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	126.155	-

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

(**) Vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Grup'un ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Pay Senedi
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	4.228.925	426.809	4.674.967	7.981.130	269.403	14.399.200
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.228.925	426.809	4.674.967	7.981.130	143.248	14.399.200
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)	-	617.788	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(617.788)	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (Not 14)	-	-	-	-	126.155	-

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

(**) Vadesi geçmiş ve değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacaklar, Grup'un ticari ilişkilerinin devam ettiği, tahsilat sorunu yaşamadığı müşteri bakiyelerinden oluşmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un 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.

Grup'un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	--	--	--	--	--	--
Ticari borçlar	124.905	128.352	128.352	--	--	--
Diğer borçlar	563.473	563.473	460.172	--	103.301	--

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	--	--	--	--	--	--
Ticari borçlar	286.869	290.729	290.729	--	--	--
Diğer borçlar	573.093	573.093	401.293	--	171.800	--

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. Grup'un sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve 18 no' lu dipnotta açıklanan sermaye, sermaye yedekleri ve kar yedeklerini içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

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

	31.03.2021	31.12.2020
Toplam borçlar	1.082.422	1.242.050
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(187.008)	(143.248)
Net borç	895.414	1.098.802
Toplam özsermaye	269.494.011	262.871.001
Toplam sermaye	270.389.425	263.969.803
Net borç / Toplam sermaye oranı	0,33%	0,42%

Kur Riski

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

Piyasa Riski

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

NOT 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.

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

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

NOT 28- BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Yoktur.

NOT 29- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 30 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	31.03.2021	31.12.2020
		Düzenleme		
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	14.720.438	14.542.188
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	177.835.769	177.437.943
C	C İştirakler	Md.24/(b)	36.420.828	36.420.828
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		14.447.633	13.249.790
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	243.424.668	241.650.749
E	Finansal borçlar	Md.31	--	--
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	13.301	81.800
I	Özkaynaklar	Md.31	242.766.563	240.708.965
	Diğer kaynaklar		644.804	859.984
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	243.424.668	241.650.749
Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	31.03.2021	31.12.2020
		Düzenleme		
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	--
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	36.420.828	36.420.828
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 - Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	Md.22/(1)	11.605.000 11.605.000	11.440.000 11.440.000

	Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili		Azami/ Asgari Oran	
		Düzenleme	31.03.2021		31.12.2020
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)	73,06%	73,43%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	21,01%	21,09%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	14,96%	15,07%	≤%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	0,01%	0,00%	≤%500
8	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D)	Md.24/(b)	0,00%	0,00%	≤%10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D) - Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	Md.22/(1)	4,77%	4,73%	≤%10

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)
