

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A. Ş.**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA  
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE  
DİPNOTLARI VE BAĞIMSIZ  
DENETİM RAPORU**

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

**Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Genel Kurul'una****A. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi****1) Görüş**

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartları'na (TMS/TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

**2) Görüşün Dayanağı**

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

**3) Konsolide ve bireysel finansal tablolarının hazırlanma esası**

TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar ve TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar Standartları uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolara ilişkin olarak 08 Mart 2021 tarihli denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki konsolide olmayan finansal tablolar ise, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, konsolide olmayan finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

**4) Kilit Denetim Konuları**

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

<b><i>Kilit Denetim Konusu</i></b>	<b><i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i></b>
<p><b><u>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</u></b></p> <p>Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirme sonraki ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmaktadır.</p> <p>31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 171.003.611 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir.</p> <p>Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık % 70,76 'lık kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>(Muhasebe politikası için "Dipnot 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 11'e bakınız.)</p>	<p>Denetim çalışmalarımız sırasında, Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgilere ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Denetim çalışmalarımız dahilinde, Şirket'in atamış olduğu değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanan değerlendirme raporları üzerinde yönetim tarafından gerçekleştirilen kilit kontrollerin tasarımı ve uygulaması tarafımızdan değerlendirilmiştir.</li><li>- Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Şirket tarafından atanan değerlendirme kuruluşunca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir.</li><li>- Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 11'de açıklanan tutarlar ile mutabakatı kontrol edilmiştir.</li><li>- Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısıyla, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir.</li></ul> <p>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve gerçeğe uygun değerlerinin tespiti ve açıklanan önemli bilgilere ilişkin gerçekleştirmiş olduğumuz denetim çalışmaları neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

**4) Kilit Denetim Konuları (devamı)**

<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</b>
<p><b>İlişkili taraf işlemlerinin değerlendirilmesi</b></p> <p>İlişkili taraf işlemleri işletmenin olağan iş akışı içinde gerçekleşebileceği gibi bazı durumlarda ilişkili taraf ilişkileri ve işlemlerinin niteliği, ilişkili olmayan taraflarla gerçekleştirilen benzer işlemlere göre finansal tablolarda daha yüksek "önemli yanlışlık" riskine sebep olabilir. İlişkili taraflarla yapılan işlemler karmaşık olabilir veya İlişkili taraf işlemleri normal piyasa yapısı ve şartlarında gerçekleşmeyebilir.</p> <p>İlişkili taraflarla olan ilişkilerin, işlemlerin ve taahhütler dahil olmak üzere mevcut bakiyelerin bilinmesi, finansal tablo kullanıcılarının işletmenin karşılaştığı riskler ve fırsatlar ile işletmenin faaliyetleri hakkında yapacakları değerlendirmeleri etkileyebilir. Bu sebeple İlişkili taraf işlemleri ve bakiyeleri denetimimiz bakımından kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.</p> <p>İlişkili taraf işlemleri ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.9 ve Not 25'e bakınız.</p>	<p>Denetim çalışmalarımız sırasında, ilişkili taraf işlemlerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.</p> <p>-İşletmenin ilişkili taraf ilişkilerini ve işlemlerini anlayarak risk faktörünün bulunup bulunmadığı değerlendirilmiştir.</p> <p>-Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacak bakiyelerinin tahsil kabiliyetinin olup olmadığı değerlendirilmiştir.</p> <p>-Şirket'in ilişkili taraflara olan borç bakiyelerinin ödeme kabiliyetinin olup olmadığı değerlendirilmiştir.</p> <p>-İlişkili taraflardan alacak ve borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir.</p> <p>İlişkili taraf işlemlerine ilişkin gerçekleştirmiş olduğumuz denetim çalışmalarını neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

**5) Dikkat Çekilen Hususlar**

Şirket Finansal Tablolarında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller bilanço kaleminde sunulan ve Dipnot 11'de detayları açıklanan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller içerisinde Samsun Otogar içerisinde sınıflandırılmış olan 6490 Ada 18 ve 20 Nolu parseller'de yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkullerin, 31 Aralık 2020 tarihli gerçeğe uygun değerinin tahmininde kullanılan 30 Aralık 2020 ve 19 Şubat 2021 Tarihli Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarında, söz konusu gayrimenkullerin nihai değerinin tespitinde Gelir Yöntemi ile bulunan değer dikkate alınmıştır.

Şirket Finansal Tablolarında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller bilanço kaleminde sunulan ve Dipnot 11'de detayları açıklanan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller içerisinde Samsun Otogar içerisinde sınıflandırılmış olan 6490 Ada 18 ve 20 Nolu parseller'de yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkullerin, 31 Aralık 2019 tarihli gerçeğe uygun değerinin tahmininde kullanılan 31 Aralık 2019 Tarihli Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarında, söz konusu gayrimenkullerin nihai değerinin tespitinde Maliyet yöntemi ile bulunan değer dikkate alınmıştır.

6490 Ada 18 ve 20 parseller 'de yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde 2019 ve 2020 yıllarında meydana gelen yukarıda açıklanan varsayım değişikliğinin 2020 yılı yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışlarına etkisi 4.820.000 TL'dir.

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

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

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

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

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

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

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

Tarafımızca ayrıca:

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

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

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

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

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

Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, şirket içerisindeki işletmelere veya işletmelerin faaliyetlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 08 Mart 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

## ***REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ***

**İstanbul, 08 Mart 2021**

**Ceyhun GÖNEN**

**Sorumlu Denetçi**

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>30.213.426</b>	<b>43.162.907</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	142.988	10.150
Finansal yatırımlar	5	14.399.200	37.496.364
Ticari Alacaklar		4.655.174	446.136
<i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-25	<i>4.228.363</i>	<i>413.148</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	<i>426.811</i>	<i>32.988</i>
Diğer alacaklar		7.978.490	5.052.370
<i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7-25	<i>--</i>	<i>7.054</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	<i>7.978.490</i>	<i>5.045.316</i>
Stoklar	8	2.845.125	--
Peşin ödenmiş giderler	9	86.113	63.936
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7	106.336	93.951
<b>Duran varlıklar</b>		<b>211.437.323</b>	<b>150.445.744</b>
Diğer Alacaklar	7	2.640	--
Bağlı Ortaklıklar	11	36.420.828	14.500.993
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	171.003.611	131.654.167
Maddi duran varlıklar	13	4.010.233	4.290.439
Maddi olmayan duran varlıklar	14	11	145
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>241.650.749</b>	<b>193.608.651</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.



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

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>580.709</b>	<b>944.054</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	10	--	301.877
Ticari borçlar		196.247	120.390
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6-25	38.349	71.109
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	157.898	49.281
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	14.395	21.796
Diğer borçlar		191.979	268.362
-İlişkili taraflara diğer borçlar	7-25	--	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	191.979	268.362
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	9-25	--	68.500
Kısa vadeli karşılıklar	15	178.088	163.129
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	49.362	36.974
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	128.726	126.155
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>361.075</b>	<b>36.184</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	10	--	--
Diğer borçlar	7	171.800	--
-İlişkili taraflara diğer borçlar	7-25	81.800	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		90.000	--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	189.275	36.184
<b>Özkaynaklar</b>		<b>240.708.965</b>	<b>192.628.413</b>
Ödenmiş sermaye	18	72.000.000	72.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar		8.485.793	8.485.793
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		219.340	219.340
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(49.543)	61.830
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	2.497.919	1.519.822
Geçmiş yıl karları /zararları		109.313.988	76.788.972
Net dönem karı		48.191.925	33.503.113
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>241.650.749</b>	<b>193.608.651</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01. – 31.12.2020	Yeniden Sınıflanmış Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01. – 31.12.2019
Hasılat	19	7.620.488	8.751.165
Satışların maliyeti	19	(230.748)	(243.347)
<b>Brüt Kar</b>		<b>7.389.740</b>	<b>8.507.818</b>
Genel yönetim giderleri	20	(3.042.384)	(2.828.028)
Pazarlama giderleri	20	--	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	45.321.930	30.183.147
Esas faaliyetlerden diğer giderler	21	(1.470.410)	(1.788.460)
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>48.198.876</b>	<b>34.074.477</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		--	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler		--	--
<b>Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>48.198.876</b>	<b>34.074.477</b>
Finansman giderleri	22	(6.951)	(571.364)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)</b>		<b>48.191.925</b>	<b>33.503.113</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir / (gideri)</b>			
- Dönem vergi gideri	24	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	24	--	--
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)</b>		<b>48.191.925</b>	<b>33.503.113</b>
<b>Durdurulan faaliyetler</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>48.191.925</b>	<b>33.503.113</b>
<b>Dönem Kar / Zararının dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Ana Ortaklık payları		48.191.925	33.503.113
<b>Pay başına kazanç</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç	24	0,669	0,465

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**DIĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Notlar	Bağımsız Denetimden	Yeniden Sınıflanmış
		Geçmiş 01.01. – 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01. – 31.12.2019
<b>Dönem karı /(zararı)</b>		<b>48.191.925</b>	<b>33.503.113</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir / (gider) :</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(111.373)</b>	<b>40.518</b>
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları		--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	17	(111.373)	40.518
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar		--	--
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</b>		--	--
Yabancı para çevrim farkları		--	--
Finansal varlık değer artış/azalışları		--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar		--	--
<b>Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)</b>		<b>(111.373)</b>	<b>40.518</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>48.080.552</b>	<b>33.543.631</b>

**Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı**

Kontrol gücü olmayan paylar	--	--
Ana ortaklık payları	<b>48.080.552</b>	<b>33.543.631</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

			Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler				Birikmiş karlar				
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Duran varlık değer artış fonu	Riskten korunma kazanç/kayıpları	Finansal varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
<b>01 Ocak 2019 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>21.312</b>	<b>268.883</b>	--	--	--	<b>1.302.448</b>	<b>68.345.198</b>	<b>8.661.148</b>	<b>159.084.782</b>	--	<b>159.084.782</b>
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	217.374	8.443.774	(8.661.148)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	40.518	--	--	--	--	--	--	33.503.113	<b>33.543.631</b>	--	<b>33.543.631</b>
<b>31 Aralık 2019 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>61.830</b>	<b>268.883</b>	--	--	--	<b>1.519.822</b>	<b>76.788.972</b>	<b>33.503.113</b>	<b>192.628.413</b>	--	<b>192.628.413</b>
<b>01 Ocak 2020 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>61.830</b>	<b>268.883</b>	--	--	--	<b>1.519.822</b>	<b>76.788.972</b>	<b>33.503.113</b>	<b>192.628.413</b>	--	<b>192.628.413</b>
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	978.097	32.525.016	(33.503.113)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	(111.373)	--	--	--	--	--	--	48.191.925	<b>48.080.552</b>	--	<b>48.080.552</b>
<b>31 Aralık 2020 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>(49.543)</b>	<b>268.883</b>	--	--	--	<b>2.497.919</b>	<b>109.313.988</b>	<b>48.191.925</b>	<b>240.708.965</b>	--	<b>240.708.965</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2020	Yeniden Sınıflanmış Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2019
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(1.000.092)</b>	<b>17.633.592</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>48.191.925</b>	<b>33.503.113</b>
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(41.075.046)</b>	<b>(18.595.748)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	294.576	298.174
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler		(236.714)	(908.333)
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		35.000	531.914
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	5	(271.714)	(1.440.247)
Karşılık ile İlgili Düzeltmeler		56.677	(18.788)
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	14	54.106	1.012
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	14	2.571	(19.800)
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.840.141)	(4.975.364)
<i>Faiz geliri</i>	20	(2.151.507)	(5.531.210)
<i>Faiz gideri</i>	20	6.951	563.605
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		(9.598)	(15.524)
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		314.013	7.765
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile ilgili Düzeltmeler		(39.349.444)	(12.991.437)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>		(39.349.444)	(12.991.437)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(10.249.142)</b>	<b>(2.232.468)</b>
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(4.558.051)	(267.647)
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(4.120.181)	252.928
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(437.870)	(520.575)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(2.928.760)	(4.283.042)
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		7.054	78.734
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(2.935.814)	(4.361.776)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	9	(22.177)	4.178.952
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		(2.845.125)	--
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	85.455	84.953
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		(27.332)	75.660
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		112.787	9.293
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	(7.401)	4.985
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		95.417	(1.957.877)
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		81.800	(2.000.000)
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	7	13.617	42.123
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	9	(68.500)	7.208
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(3.132.263)</b>	<b>12.674.897</b>
Ödenen faiz	23	(6.951)	(573.530)
Alınan faiz	21	2.151.507	5.546.734
Vergi ödemeleri / iadeleri	7	(12.385)	(14.509)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>1.434.807</b>	<b>(10.891.688)</b>
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		--	(2.316.963)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	23.368.878	--
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		(21.919.835)	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(14.236)	(6.162)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	13	(14.236)	(6.162)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(8.568.563)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(301.877)</b>	<b>(6.740.550)</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(301.877)	(6.740.550)
- <i>Kredi Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	10	(301.877)	(6.740.550)
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)</b>		<b>132.838</b>	<b>1.354</b>
<b>D. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler</b>	4	10.150	8.796
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>	4	<b>142.988</b>	<b>10.150</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

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

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

**Şirket’in Ana Faaliyet Alanı**

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

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

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket sermayesine ait fiili dolaşımdaki payların oranı %87,13’dur (31.12.2019: %99,99). 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sermayesi 72.000.000 TL’dir (31.12.2019: 72.000.000 TL).

Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla personel sayısı 9 kişidir (31.12.2019: 8 kişi).

**Bağlı Ortaklığı**

Şirket sahibi olduğu Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A adresindeki Metrocity inşaatından satın almış olduğu 2.,3. ve 4. katlarda yer alan 54 adet 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 etmiştir.

Şirket’in 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 ortaklığı olan Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'nin unvanı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC olarak değiştirilmiştir.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### **Uygunluk Beyanı**

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

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

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

TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar ve TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar Standartları uyarınca, bağlı ortaklıkları üzerinde kontrol gücü olan şirketlerin finansal tablolarını konsolide olarak hazırlaması gerekmektedir. Bireysel finansal tablolar ise, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır.

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Jsc. Şirketi konsolide edilmemiştir. Bu Şirketle olan işlemler Not 24 ilişkili taraflarla olan işlemlerde açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolarda Şirketin bağlı ortaklıkları maliyet değeriyle gösterilmiştir.

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

#### **Finansal Tabloların Onaylanması**

Bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 8 Mart 2021 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

#### **Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi**

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle TL olarak geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## 2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

*31 Aralık 2020 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 işlemle 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 etkisizliğinin 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 ‘Kiralama- 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.



**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

---

31 Aralık 2020 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 alternatifleriyle 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 finansal tablolar, Şirket’in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

### **2.5 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü, Ek Dipnot**

Dipnot 29 “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta verilen bilgiler, “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği” (II-14.1) uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, (III: 48.1) portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## 2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2020 tarihli bireysel finansal durum tablosunu 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak- 31 Aralık 2020 dönemine ait bireysel kar veya zarar ve bireysel diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel nakit akış tablosu ve bireysel özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak- 31 Aralık 2019 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

## 2.7. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

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

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır.

Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

İlişikteki finansal tabloları etkileyebilecek önemli bir muhasebe politikası değişikliği olmamıştır.

## 2.8. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

### *Yeniden Sınıflamalar*

Şirket’in 14 Şubat 2020 tarihinde onaylanmış Finansal Tablolarından, 01.01.2019-31.12.2019 dönemine ait Kar veya Zarar tablosu yeniden düzenlenmiş olup söz konusu yeniden düzenleme neticesinde 01.01.2019-31.12.2019 Kar zarar tablosunda yer alan 53.055 TL tutarındaki gider kalemleri pazarlama satış dağıtım 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’ in kendi kullandığı binalar maddi duran varlıklar olarak sınıflanmış olup geriye kalan tüm gayrimenkulleri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

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 28 Aralık 2020 (Revize Rapor: 19 Şubat 2021) ve 30 Aralık 2020 tarihlerinde hazırlamış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarını kullanmıştır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL 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 Aralık 2020 tarihinde BİST tarafından açıklanan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınarak hesaplanmıştır.

*Kıdem tazminatı karşılığı*

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

*Dava karşılığı*

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

*İzin karşılıkları:*

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

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

## **2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

### **Hasılat**

#### ***Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi***

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

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

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

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

#### ***Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler***

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

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

---

***Faiz gelirleri ve giderleri***

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

***Diğer gelirler ve giderler***

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

**Maddi Duran Varlıklar**

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

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başladıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştuğu dönemde gider olarak gelir tablosunda raporlanmaktadır. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir. Özel maliyetler, kiralanmış gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortisman tabii tutulur.

Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren ayrılır. İlgili varlıkların âtil 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.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

---

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

### **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

#### *Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar*

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

#### *Bilgisayar yazılımı*

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

#### *Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması*

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

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

### **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının 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.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

---

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden “Gerçeğe uygun değer yöntemi”ne göre değerlendirilmektedir. Şirket, Türkiye’deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 30 Aralık 2020 ve 28 Aralık 2020 (Revize Rapor Tarihi 19 Şubat 2021) tarihlerinde hazırlanmış olduğu muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir.

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

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

#### **Nakit ve Nakit Benzerleri**

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

#### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

Varlıkların taşınan değerlerinin gerçekleşmeyeceğine yönelik olay veya değişikliklerin meydana gelmesi durumunda herhangi bir değer düşüklüğünün olup olmadığı incelenmektedir. Söz konusu uyarıların olması veya taşınan değerlerin gerçekleşebilir değeri aşması durumunda varlıklar gerçekleşebilir değerlerine indirgenmektedir. Varlıkların taşıdıkları değer, gerçekleşebilir değeri aştığında değer düşüklüğü karşılık gideri gelir tablosuna yansıtılır. Paraya çevrilebilecek tutar, varlığın net satış fiyatı ve kullanımdaki net defter değerinden yüksek olanıdır.

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## **Kiralama İşlemleri**

### Faaliyet Kiralaması

- Şirket- kiralayan olarak

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

Finansal kiralama alacakları Şirket'in kiralamadaki net yatırım tutarı kadar kaydedilir. Finansal kiralama geliri, Şirket'in finansal kiralama net yatırımına sabit dönemsel getiri oranı sağlayacak şekilde muhasebe dönemlerine dağıtılır.

Faaliyet kiralamasına ilişkin kira gelirleri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

## **Finansal Araçlar**

### (i) Finansal Varlıklar

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

### **İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar**

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

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

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

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

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

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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 tercih yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

**Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

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

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

**(ii) Finansal yükümlülükler**

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

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

**Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler**

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

**Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması**

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

**Diğer finansal yükümlülükler**

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

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



**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

#### Ticari Borçlar

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

#### **Pay Başına Kazanç / (Zarar)**

Gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç/(zarar), net karın/(zararın), dönem sonlarında piyasada bulunan hisse senetleri sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

#### **Diğer Bilanço Kalemleri**

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

#### **Nakit Akış Tablosu**

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

#### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

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

#### **Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder.

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

### **Temettüleri**

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

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

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

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
USD	7,3405	5,9402
GEL	2,2434	2,0789

### **İlişkili Taraflar**

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır;

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında söz konusu değerlerde bir değişiklik ihtiyacı doğup doğmadığının analizini gerçekleştirmiştir. Yapılan analizler neticesinde, mevcut koşulların öncelikle Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olmak üzere, maddi duran varlıkları ve finansal yatırımları üzerinde önemli bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

**NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Tek bir coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımları alanında faaliyette bulunmaktadır.

**NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

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

<b>Hazır Değerler</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Bankalar		
- Vadeli	--	--
- Vadesiz	135.040	4.764
Diğer hazır değerler	7.948	5.386
<b>Toplam</b>	<b>142.988</b>	<b>10.150</b>

**NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR**

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

<b>Finansal yatırımlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Borçlanma araçları	2.959.200	24.492.250
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	11.440.000	13.004.114
- İlişkili Taraflara Ait Hisse Senetleri	11.440.000	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Ait Hisse Senetleri	--	13.004.114
<b>Toplam</b>	<b>14.399.200</b>	<b>37.496.364</b>

Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

<b>Finansal varlıklar</b>	<b>Maliyet Bedeli</b>	<b>Cari Değeri</b>	<b>Değer Artışı /Azalışı (-)</b>
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar			
Borçlanma araçları	3.000.000	2.959.200	(40.800)
BİST’de işlem gören hisse senetleri	12.243.588	11.440.000	(803.588)
<b>Toplam</b>	<b>15.243.588</b>	<b>14.399.200</b>	<b>(844.388)</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

<b>Finansal varlıklar</b>	<b>Maliyet Bedeli</b>	<b>Cari Değeri</b>	<b>Değer Artışı /Azalışı (-)</b>
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar			
Borçlanma araçları	25.000.000	24.492.250	(507.750)
BİST’de işlem gören hisse senetleri	13.612.466	13.004.114	(608.352)
<b>Toplam</b>	<b>38.612.466</b>	<b>37.496.364</b>	<b>(1.116.102)</b>

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

**NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

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

<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Ticari alacaklar	432.775	--
Ticari alacaklar reeskontu	(5.964)	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 25)	243.976	117.992
İlişkili taraflardan alacaklar reeskontu (Not 25)	(3.362)	(1.873)
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri (Not 25)	4.290.500	300.000
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri reeskontu (Not 25)	(302.751)	(2.971)
Alacak çekleri ve senetleri	--	35.000
Alacak çekleri ve senetleri reeskontu	--	(2.012)
Şüpheli ticari alacaklar	617.788	582.788
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(617.788)	(582.788)
<b>Toplam</b>	<b>4.655.174</b>	<b>446.136</b>

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

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
1 - 30 gün	530.500	300.000
30-60 gün	30.000	--
60-90 gün	630.000	
90-120 gün	630.000	35.000
120-150 gün	630.000	
180-210 gün	840.000	
210-240 gün	1.000.000	
<b>Toplam</b>	<b>4.290.500</b>	<b>335.000</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Açılış bakiyesi	582.788	50.874
Tahsilatlar	--	(50.874)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	35.000	582.788
<b>Toplam</b>	<b>617.788</b>	<b>582.788</b>

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

<b>Ticari Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Satıcılar	160.056	50.070
Satıcılar reeskontu	(2.158)	(789)
İlişkili taraflara borçlar (Not 25)	38.933	72.256
İlişkili taraflara borçlar reeskontu (Not 25)	(584)	(1.147)
<b>Toplam</b>	<b>196.247</b>	<b>120.390</b>

#### **NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

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

<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Personelden alacaklar	8.440	--
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	--	7.054
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları	7.949.897	5.040.789
Verilen depozito ve teminatlar	20.000	2.640
Diğer kısa vadeli alacaklar	153	1.887
<b>Toplam</b>	<b>7.978.490</b>	<b>5.052.370</b>

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

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

<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Verilen Depozito ve Teminatlar	2.640	--
<b>Toplam</b>	<b>2.640</b>	<b>--</b>

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

<b>Diğer Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Ödenecek vergi ve fonlar	191.979	178.362
Alınan depozito ve teminatlar	--	90.000
<b>Toplam</b>	<b>191.979</b>	<b>268.362</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

<b>Diğer Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili taraflardan alınan depozito ve teminatlar	81.800	--
Alınan depozito ve teminatlar	90.000	--
<b>Toplam</b>	<b>171.800</b>	<b>--</b>

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

<b>Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Peşin ödenen vergiler	106.336	93.951
<b>Toplam</b>	<b>106.336</b>	<b>93.951</b>

**NOT 8 – STOKLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle stokları aşağıdaki gibidir;

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Proje halindeki stoklar	2.845.125	--
<b>Toplam</b>	<b>2.845.125</b>	<b>--</b>

**NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER**

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

<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Sigorta giderleri	85.472	61.872
Peşin ödenen diğer giderler	641	2.064
<b>Toplam</b>	<b>86.113</b>	<b>63.936</b>

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

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili taraflardan kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler (Not 24)	--	68.500
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>68.500</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR**

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

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	--	299.921
Faiz tahakkukları	--	1.956
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>301.877</b>

**NOT 11 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR**

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

<b>Bağlı ortaklıklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC	36.420.828	14.500.993
<b>Toplam</b>	<b>36.420.828</b>	<b>14.500.993</b>

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

Şirket, Yönetim Kurulu'nun 03 Mart 2020 tarihli kararı ile Gürcistanda kurulmuş olan 11.063.710 GEL sermayeli, Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketini 21.919.835 TL bedelle 13 Nisan 2020 tarihinde satın almış olup 06 Mayıs 2020 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasıyla Şirket’in alımına ilişkin tescil işlemlerinin tamamlandığını duyurmuştur.

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

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2020	Giren	Çıkan	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2020
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
Metrocity 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
<b>Toplam</b>	<b>131.654.167</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>39.349.444</b>	<b>171.003.611</b>

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

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



**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

	<b>Maliyet Değeri</b>	<b>Değer Artış/ (Azalışı)</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değeri</b>
Samsun Otogar	35.628.325	43.401.675	79.030.000
Çarşamba Otogar	9.275.562	10.224.438	19.500.000
Havza Otogar	5.902.525	6.347.475	12.250.000
Antalya 4 adet daire	1.023.574	1.176.426	2.200.000
Doğa Koleji	8.513.333	5.486.667	14.000.000
Metro City 17. kat	8.681.394	6.492.217	15.173.611
Metro City 5. kat	3.315.000	935.000	4.250.000
Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller- İstanbul	5.710.123	18.889.877	24.600.000
<b>Toplam</b>	<b>78.049.836</b>	<b>92.953.775</b>	<b>171.003.611</b>

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

Şirket, Türkiye’deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 28 Aralık 2020 ( Revize Rapor Tarihi 19 Şubat 2021) ve 30 Aralık 2020 tarihlerinde hazırlanmış olduğu muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlemiştir.

Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

#### **Samsun Otogar**

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

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

Samsun Otogarı kaleminde yer alan gayrimenkullerin ray iç değerleri 31 Aralık 2020 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 2019: 64.000.000) 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 19.500.000 TL (31 Aralık 2019: 16.200.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

---

**Samsun Havza Otogar**

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

Samsun Havza Otogarı ray iç değeri 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 12.250.000 TL (31 Aralık 2019: 11.000.000TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerleme 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 14.000.000 TL (31 Aralık 2019: 12.350.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerleme 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 2.200.000 TL (31 Aralık 2019: 1.350.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerleme 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 23.000.000 TL (31 Aralık 2019: 21.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir. Şirket tarafından gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan kısımlarının piyasa değeri 15.173.611 TL (31 Aralık 2019: 13.854.167 TL)’dir.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 4.250.000 TL (31 Aralık 2019: 3.750.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 24.600.000 TL (31 Aralık 2019: 9.150.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” ve “maliyet yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların otel olarak kullanılacağı bilgisi alınmıştır.

Şirket tarafından uygulanan mevcut yıllık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

<b>Yıllık kira bedelleri</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali (*)	5.000.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali (*)	635.593
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali (*)	661.333
Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)	263.500
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	135.393
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	133.458
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	132.252
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	275.700
Çarşamba okul binası (**)	160.000
Metrocity C Blok	--
Alanya R-1 Blok	36.775
Alanya R-3 Blok	36.775
Alanya D-1 Blok	36.775
Alanya D-3 Blok	36.775
Arnavutköy 261-944 Parseller	76.159
<b>Toplam</b>	<b>7.620.488</b>

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

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

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Maddi duran varlıklar</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>5.668.771</b>	<b>14.236</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>5.683.007</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>1.378.332</b>	<b>294.442</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.672.774</b>

<b>Net defter değeri</b>	<b>4.290.439</b>				<b>4.010.233</b>
--------------------------	------------------	--	--	--	------------------

<b>Maddi duran varlıklar</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Binalar	4.505.278	--	--	--	4.505.278
Taşıtlar	862.587	--	--	--	862.587
Demirbaşlar	269.998	6.162	--	--	276.160
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
<b>Toplam</b>	<b>5.662.609</b>	<b>6.162</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>5.668.771</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Binalar	735.861	90.104	--	--	825.965
Taşıtlar	195.614	172.519	--	--	368.133
Demirbaşlar	125.470	34.018	--	--	159.488
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
<b>Toplam</b>	<b>1.081.691</b>	<b>296.641</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.378.332</b>

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

**NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Haklar	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
<b>Toplam</b>	<b>64.784</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>64.784</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Haklar	37.547	134	--	37.681
Diğer	27.092	--	--	27.092
<b>Toplam</b>	<b>64.639</b>	<b>134</b>	<b>--</b>	<b>64.773</b>

<b>Net defter değeri</b>	<b>145</b>			<b>11</b>
--------------------------	------------	--	--	-----------

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

<b>Maddi olmayan duran varlıklar</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Haklar (yazılımlar)	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
<b>Toplam</b>	<b>64.784</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>64.784</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Haklar	36.014	1.533	--	37.547
Diğer	27.092	--	--	27.092
<b>Toplam</b>	<b>63.106</b>	<b>1.533</b>	<b>--</b>	<b>64.639</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>1.678</b>			<b>145</b>

**NOT 15 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Kullanılmamış izin karşılıkları	49.362	36.974
Davalar karşılığı	126.155	126.155
Diğer Karşılıklar	2.571	--
<b>Toplam</b>	<b>178.088</b>	<b>163.129</b>

**Koşullu Yükümlülükler**

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle Şirket’in teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

<b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotekler (TRİ)</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	126.155	23.766.155
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
<b>Toplam</b>	<b>126.155</b>	<b>23.766.155</b>

Şirket’in 126.155 TL değerinde Tarık Cengiz davasına ilişkin verilen teminatı bulunmaktadır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

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

<b>Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Ödenecek sosyal yükümlülükler	14.395	21.796
<b>Toplam</b>	<b>14.395</b>	<b>21.796</b>

**NOT 17 – UZUN VADELİ ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Uzun Vadeli Borç ve Gider Karşılıkları</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	189.275	36.184
<b>Toplam</b>	<b>189.275</b>	<b>36.184</b>

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

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

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Net iskonto oranı	2,09%	8,63%
Faiz oranı	17%	21,49%
Tahmini enflasyon oranı	14,60%	11,84%

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>01 Ocak 2020- 31 Aralık 2020</b>	<b>01 Ocak 2019- 31 Aralık 2019</b>
Dönembaşı bakiye	36.184	80.822
Dönemiçi ödemeler	--	(28.311)
Cari dönem hizmet maliyeti	35.567	6.822
Faiz maliyeti	6.151	17.369
Aktüeryal (kazanç) / kayıplar	111.373	(40.518)
<b>Dönemsonu bakiye</b>	<b>189.275</b>	<b>36.184</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 18 – ÖZKAYNAKLAR**

**18.1 Ödenmiş Sermaye**

Şirket’in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 72.000.000 TL (31.12.2019: 72.000.000 TL) olup, nominal değeri 1 Krş olan 7.200.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Şirket’in A grubu 6.000 adet hisselerinin tamamı Fatma Öztürk Gümüşsu’ya aittir. Şirket, “A” grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi “A” Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üyeler ise Sermaye Piyasası 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.

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

<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Pay (%)</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>Pay (%)</b>
Fatma Öztürk Gümüşsu	6.000	0,01%	6.000	0,01%
Halka açık kısım ve diğer	71.994.000	99,99%	71.994.000	99,99%
<b>Toplam</b>	<b>72.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>72.000.000</b>	<b>100%</b>

Şirket sermaye dağılımında, “Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda yer alan veriler esas alınmıştır.

**18.2 Paylara ilişkin primler/iskontolar**

<b>Paylara ilişkin primler/iskontolar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Hisse senedi ihraç primleri	8.485.793	8.485.793
<b>Toplam</b>	<b>8.485.793</b>	<b>8.485.793</b>

**18.3 Kardan kısıtlanmış yedekler**

<b>Kardan kısıtlanmış yedekler</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Yasal yedekler	2.497.919	1.519.822
<b>Toplam</b>	<b>2.497.919</b>	<b>1.519.822</b>

**18.4 Değer artış fonları**

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	268.883	268.883
<b>Toplam</b>	<b>268.883</b>	<b>268.883</b>

**18.5 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları**

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

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

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

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

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

Payları borsada işlem gören şirketler:

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

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

**NOT 19 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

<b>Hasılat</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>
Kira gelirleri	7.620.488	8.751.165
<b>Toplam</b>	<b>7.620.488</b>	<b>8.751.165</b>



**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

<b>Satışların maliyeti</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>
Emlak vergisi	(230.748)	(222.081)
Ekspertiz gideri	--	(7.350)
Bakım onarım giderleri	--	(13.916)
<b>Toplam</b>	<b>(230.748)</b>	<b>(243.347)</b>

**NOT 20 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>
Personel giderleri	(738.339)	(719.524)
Danışmanlık giderleri	(843.794)	(577.677)
Yönetim Kurulu ücret giderleri	(243.576)	(162.218)
Bina ve aidat giderleri	(236.312)	(209.089)
Kıdem tazminatı karşılık gideri	(41.718)	(24.191)
Kullanılmayan izin karşılık giderleri	(12.388)	(5.132)
Vergi, resim ve harçlar	(26.183)	(67.148)
Sigorta giderleri	(111.709)	(97.863)
Temsil ağırlama giderleri	(20.498)	(34.422)
Araç giderleri	(111.014)	(118.023)
Bilgi işlem giderleri	(168.312)	(149.134)
Amortisman ve itfa giderleri	(294.576)	(298.174)
Proje giderleri	--	--
Diğer	(193.965)	(365.433)
<b>Toplam</b>	<b>(3.042.384)</b>	<b>(2.828.028)</b>

**NOT 21 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER**

**Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>
Adat gelirleri	199.041	140.800
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme artışıları	39.349.444	12.991.437
Menkul kıymet reeskont gelirleri	1.116.102	2.585.099
Kupon faiz gelirleri	1.354.000	5.142.500
Borç reeskont gelirleri	9.598	15.524
Hisse senedi alım-satım karı	2.674.823	8.554.666
Temettü gelirleri	25	--
İptal edilen şüpheli ticari alacak karşılığı	--	50.874
Vadeli işlemler faiz geliri	598.466	263.434
Diğer gelirler	20.431	438.813
<b>Toplam</b>	<b>45.321.930</b>	<b>30.183.147</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler**

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>
Menkul kıymet reeskont giderleri	(844.388)	(1.144.852)
Menkul kıymet alım-satım zararı	(89.135)	--
Menkul kıymet alım satım komisyonları	(168.970)	(34.637)
Alacaklar reeskont giderleri	(314.013)	(7.765)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(35.000)	(582.788)
Diğer giderler	(18.904)	(18.418)
<b>Toplam</b>	<b>(1.470.410)</b>	<b>(1.788.460)</b>

**NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Finansman Giderleri (-)</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>
Kredi faiz giderleri	(6.951)	(571.364)
<b>Toplam</b>	<b>(6.951)</b>	<b>(571.364)</b>

**NOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

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

**NOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ**

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

<b>Hisse başına kazanç / zarar</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>	<b>01.01.-31.12.2019</b>
Net dönem karı /(zararı)	48.191.925	33.503.113
Toplam hisse adedi	7.200.000.000	7.200.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,669	0,465

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 25 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

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

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	11.440.000	--
<b>Toplam</b>	<b>11.440.000</b>	<b>--</b>

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

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

<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	229.385	417.992
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	274.499	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	4.030.592	--
Alacaklar reeskontu	(306.113)	(4.844)
<b>Toplam</b>	<b>4.228.363</b>	<b>413.148</b>

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

<b>İlişkili taraflara borçlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	13.722	5.611
Atlas Yazılım A.Ş.	41	26
Metro Yatırım Menkul Değerler	25.170	61.048
Metro Turizm Seyahat Organizasyon Tic. A.Ş.	--	5.571
Borçlar reeskontu	(584)	(1.147)
<b>Toplam</b>	<b>38.349</b>	<b>71.109</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

	31.12.2020	31.12.2019
Fatma Öztürk Gümüşsu	--	7.054
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>7.054</b>

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Borçlar	31.12.2020	31.12.2019
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	81.800	--
<b>TOPLAM</b>	<b>81.800</b>	<b>--</b>

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

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

**İlişkili Taraflardan Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler**

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırımları A.Ş.	--	61.292
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	--	7.208
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>68.500</b>

**25.5.İlişkili Taraflara Satışlar**

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2020		01.01.-31.12.2019		
	Kira	Adat	Kira	Adat	Yansıtma
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	263.500	-	282.400	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	5.541.333	171.117	5.281.356	27.087	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımları A.Ş.	147.102	8.591	147.100	79.243	285.878
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	132.250	-	143.600	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş.	275.700	12.888	160.200	10.531	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	135.393	-	158.907	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	133.458	-	149.387	--	--
<b>Toplam</b>	<b>6.628.736</b>	<b>192.596</b>	<b>6.322.950</b>	<b>116.861</b>	<b>285.878</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

## 25.6. İlişkili Taraflardan Alımlar

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2020				01.01.-31.12.2019					
	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Diğer	Bağlı ortaklık alımı	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Diğer	Mdv alımı
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.465	90.000	--	30.833	--	10.855	90.000	--	52.535	--
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Tic.A.Ş.	--	--	--	--	--	--	--	--	1.433	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	168.132	--	--	--	--	98.850	--	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	84.701	--	--	--	--	42.470	--	6.163
Asya Software JSC	--	--	--	--	21.919.835	--	--	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>1.465</b>	<b>90.000</b>	<b>252.833</b>	<b>30.833</b>	<b>21.919.835</b>	<b>10.855</b>	<b>90.000</b>	<b>141.320</b>	<b>53.968</b>	<b>6.163</b>

## 25.7. Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler aşağıdaki gibidir:

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlar	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	436.384	469.257

(\*) 31.12.2020 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 243.576 TL huzur hakkı bulunmaktadır. (31.12.2019: 162.218 TL)

## NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

### Finansal Varlıklar

**Birinci seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.

**İkinci seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.

**Üçüncü seviye:** Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

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

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	--	171.003.611	--

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

<b>31 Aralık 2019</b>	<b>Seviye 1</b>	<b>Seviye 2</b>	<b>Seviye 3</b>
Borçlanma araçları	24.492.250	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	13.004.114	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	131.654.167	--

### **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 Aralık 2020 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 2019: 64.000.000) 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 konumlandığı 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 19.500.000 TL (31 Aralık 2019: 16.200.000 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.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

---

**Samsun Havza Otogar**

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

Samsun Havza Otogarı ray iç değeri 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 12.250.000 TL (31 Aralık 2019: 11.000.000TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 14.000.000 TL (31 Aralık 2019: 12.350.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 2.200.000 TL (31 Aralık 2019: 1.350.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme 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.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

---

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat ray iç değeri 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 23.000.000 TL (31 Aralık 2019: 21.000.000 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 2019: 13.854.167 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 4.250.000 TL (31 Aralık 2019: 3.750.000 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 24.600.000 TL (31 Aralık 2019: 9.150.000 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.



**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**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.

Şirket'in 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	Hisse Senedi / Bono
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	4.228.363	426.811	--	7.981.130	269.143	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	4.228.363	426.811	--	7.981.130	142.988	14.399.200
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri (**)	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	617.788	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	(617.788)	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	126.155	--

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

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Pay Senedi
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	413.148	32.988	7.054	5.045.316	23.776.305	37.496.364
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	413.148	32.988	7.054	5.045.316	10.150	37.496.364
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	582.788	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	(582.788)	--	--	--	--
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)	--	--	--	--	23.766.155	--

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

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

### Likidite riski

Likidite riski, Şirket’in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	--	--	--	--	--	--
Ticari borçlar	196.247	198.989	198.989	--	--	--
Diğer borçlar	363.779	363.779	191.979	--	171.800	--

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	301.877	314.306	314.306	--		
Ticari borçlar	120.390	122.326	122.326	--	--	--
Diğer borçlar	268.362	268.362	178.362	90.000	--	--

### Sermaye yönetimi

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

Şirket’in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

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

	31.12.2020	31.12.2019
Toplam borçlar	941.784	980.238
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(142.988)	(10.150)
Net borç	798.796	970.088
Toplam özsermaye	240.708.965	192.628.413
Toplam sermaye	241.507.761	193.598.501
Net borç / Toplam sermaye oranı	0,003	0,005

### Kur Riski

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

### Piyasa Riski

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

---

**NOT 27 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

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

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

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

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

***Finansal varlıklar***

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

***Finansal yükümlülükler***

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

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**

1- Şirket, 4 Aralık 2020 tarih ve 2020/42 Nolu Yönetim Kurulu Kararı ile 72.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 360.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 8.485.792,84 TL'lik kısmının emisyon priminden 31.114.207,16 TL'lik kısmının Olağanüstü Yedekler (Geçmiş Yıllar Karları) hesabından karşılanmak üzere, tamamı iç kaynaklardan karşılanacak şekilde, toplam 39.600.000 TL arttırılarak 111.600.000 TL'ye yükseltilmesine karar verilmiştir. Sermaye değişikliğine ilişkin esas sözleşme değişikliğinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanması sonrasında, esas sözleşme değişikliğinin 26.02.2021 Tarih 10276 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak tescil ve ilan olunmasıyla Şirket sermayesi tamamı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 39.600.000 TL arttırarak 72.000.000TL'den 111.600.000 TL'ye çıkarılmıştır.

2- Şirket ile , mülkiyeti Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.' ye ait olan arsa üzerinde Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.'nin bağlı ortağı olduğu Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. ve Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş' nin finansörlüğünde Otel, Dükkan ve Ticari Bağımsız bölüm projesinin, arsa sahibi ve finansörler arasında imzalanan üçlü bir protokolde yer alan şartlar dâhilinde ve hasılat paylaşımı hükümleri çerçevesinde yapılması uygulamasından vazgeçilmesine ve söz konusu projenin "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmak suretiyle yürütülmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda,Edirne ili, Merkez ilçesi, Kirişhane Mahallesinde yer alan 19.532 m2 büyüklüğündeki 2261 ada 16 numaralı parsel arsa üzerinde "otel-ofis-dükkan" alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Arsa Maliki Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş ile 24 Şubat 2021 Tarihinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" yapılmıştır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

**NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>		<b>İlgili</b>		
		<b>Düzenleme</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	14.542.188	37.506.514
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	177.437.943	135.333.480
C	C İştirakler	Md.24/(b)	36.420.828	14.500.993
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	7.054
	Diğer varlıklar		13.249.790	6.260.610
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>241.650.749</b>	<b>193.608.651</b>
E	Finansal borçlar	Md.31	--	301.877
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	81.800	--
I	Özkaynaklar	Md.31	240.708.965	192.628.413
	Diğer kaynaklar		859.984	678.361
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>241.650.749</b>	<b>193.608.651</b>

<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>		<b>İlgili</b>		
		<b>Düzenleme</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	--
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	36.420.828	14.500.993
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	11.440.000	13.004.114
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		11.440.000	--
	- Vakıf Leasing		--	13.004.114

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Azami/ Asgari Oran</b>
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)	73,43%	69,90%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	21,09%	26,86%	≤%49
4 Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	15,07%	7,49%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0,00%	0,16%	≤%500
8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D)	Md.24/(b)	0,00%	0,00%	≤%10
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)			
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		4,73%	0,00%	≤%10
- Vakıf Leasing		0,00%	6,72%	≤%10