

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A. Ş. 30 EYLÜL 2021  
TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLAR VE  
DİPNOTLARI**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE KAPSAMLI DİĞER GELİR TABLOLARI</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	<b>6-7</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR</b>	<b>8-49</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>İncelemeden Geçmemiş 30 Eylül 2021</b>	<b>Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>35.214.453</b>	<b>34.889.229</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	586.363	143.248
Finansal yatırımlar	6	13.537.768	14.399.200
Ticari Alacaklar		5.949.995	4.655.734
<i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7-25	5.195.896	4.228.925
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	754.099	426.809
Diğer alacaklar		11.750.183	12.653.457
<i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	8-25	6.367.874	4.674.967
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	5.382.309	7.978.490
Stoklar	9	3.265.477	2.845.125
Peşin ödenmiş giderler	10	95.592	86.129
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	8	29.075	106.336
<b>Duran varlıklar</b>		<b>246.391.718</b>	<b>229.223.822</b>
Diğer alacaklar	8	2.640	2.640
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	242.578.540	225.210.938
Maddi duran varlıklar	13	3.810.538	4.010.233
Maddi olmayan duran varlıklar	14	--	11
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>281.606.171</b>	<b>264.113.051</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

KAYNAKLAR	Notlar	İncelemeden Geçmemiş 30 Eylül 2021	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli yükümlülükler:</b>		<b>835.467</b>	<b>880.975</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	11	--	--
Ticari borçlar		219.097	286.869
-İlişkili taraflara ticari borçlar	7-25	102.603	85.200
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	116.494	201.669
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	16.804	14.725
Diğer borçlar		177.509	401.293
-İlişkili taraflara diğer borçlar	8-25	826	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	176.683	401.293
Ertelenmiş gelirler	10	195.404	--
Kısa vadeli karşılıklar		226.653	178.088
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	32.984	49.362
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	193.669	128.726
<b>Uzun vadeli yükümlülükler:</b>		<b>236.301</b>	<b>361.075</b>
Diğer borçlar		90.000	171.800
-İlişkili taraflara diğer borçlar	8-25	--	81.800
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	90.000	90.000
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	146.301	189.275
<b>Özkaynaklar :</b>		<b>280.534.403</b>	<b>262.871.001</b>
Ödenmiş sermaye	18	111.600.000	72.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar		--	8.485.793
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		27.783.988	11.796.075
Yabancı çevrim farkları		27.783.988	11.796.075
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		299.042	219.340
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		30.159	(49.543)
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		676.686	676.686
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	2.879.541	2.497.919
Geçmiş yıl karları / zararları		135.699.359	115.433.714
Net dönem karı		1.595.787	51.761.474
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>281.606.171</b>	<b>264.113.051</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT**  
**KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

	Notlar	Sınırlı	Yeniden	Sınırlı	Yeniden
		Denetimden	Sınıflanmış	Denetimden	Sınıflanmış
		Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş
		01.01.-	01.01.-	01.07.-	01.07.-
		30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Hasılat	19	7.294.970	6.965.364	2.562.776	3.509.279
Satışların maliyeti	19	(138.610)	(135.034)	--	--
<b>Brüt Kar</b>		<b>7.156.360</b>	<b>6.830.330</b>	<b>2.562.776</b>	<b>3.509.279</b>
Genel yönetim giderleri	20	(2.556.098)	(2.651.952)	(788.306)	(961.909)
Pazarlama giderleri	20	--	--	--	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	3.836.283	28.666.213	827.605	4.686.442
Esas faaliyetlerden diğer giderler	21	(6.840.758)	(3.431.149)	(2.436.474)	77.166
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>1.595.787</b>	<b>29.413.442</b>	<b>165.601</b>	<b>7.310.978</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		--	--	--	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler		--	--	--	--
<b>Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>1.595.787</b>	<b>29.413.442</b>	<b>165.601</b>	<b>7.310.978</b>
Finansman giderleri	22	--	(6.986)	--	--
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)</b>		<b>1.595.787</b>	<b>29.406.456</b>	<b>165.601</b>	<b>7.310.978</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir / (gideri)</b>					
- Dönem vergi gideri	23	--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	23	--	--	--	--
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)</b>		<b>1.595.787</b>	<b>29.406.456</b>	<b>165.601</b>	<b>7.310.978</b>
<b>Durdurulan faaliyetler</b>		<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.595.787</b>	<b>29.406.456</b>	<b>165.601</b>	<b>7.310.978</b>
<b>Dönem Kar / Zararının dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık payları		1.595.787	29.406.456	165.601	7.310.978
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>24</b>				
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç		0,015	0,408	0,002	0,102

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT**  
**DIĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01. - 30.09.2021	yeniden sınıflanmış Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01. - 30.09.2020	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.07- 30.09.2021	yeniden sınıflanmış Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.07- 30.09.2020
<b>Dönem karı / (zararı)</b>	<b>1.595.787</b>	<b>29.406.456</b>	<b>165.601</b>	<b>7.310.978</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir / (gider) :</b>				
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>79.702</b>	<b>(43.884)</b>	<b>62.111</b>	<b>(1.641)</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	79.702	(43.884)	62.111	(1.641)
Vergi etkisi	--	--	--	--
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	--	--	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--	--	--
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</b>	<b>15.987.913</b>	<b>7.888.332</b>	<b>3.046.438</b>	<b>3.481.694</b>
Yabancı para çevrim farkları	15.987.913	7.888.332	3.046.438	3.481.694
Finansal varlık değer artış/azalışları	--	--	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--	--	--
<b>Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)</b>	<b>16.067.615</b>	<b>7.844.448</b>	<b>3.108.549</b>	<b>3.480.053</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>17.663.402</b>	<b>37.250.904</b>	<b>3.274.150</b>	<b>10.791.031</b>
<b>Dönem Kar / Zararının dağılımı</b>				
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--	--	--
Ana Ortaklık payları	17.663.402	37.250.904	3.274.150	10.791.031

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

				Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler				Birikmiş karlar				
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Duran varlık değer artış fonu	Riskten korunma kazanç/kayıpları	Finansal varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları/(zararları)	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
<b>01 Ocak 2021 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>676.686</b>	<b>(49.543)</b>	<b>268.883</b>	--	--	<b>11.796.075</b>	<b>2.497.919</b>	<b>115.433.714</b>	<b>51.761.474</b>	<b>262.871.001</b>	--	<b>262.871.001</b>
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	381.622	51.379.852	(51.761.474)	--	--	--	
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	79.702	--	--	--	15.987.913	--	--	1.595.787	17.663.402	--	<b>17.663.402</b>
Sermaye Artırımı	39.600.000	(8.485.793)	--	--	--	--	--	--	--	(31.114.207)	--	--	--	--
<b>30 Eylül 2021 itibariyle bakiyeler</b>	<b>111.600.000</b>	--	<b>676.686</b>	<b>30.159</b>	<b>268.883</b>	--	--	<b>27.783.988</b>	<b>2.879.541</b>	<b>135.699.359</b>	<b>1.595.787</b>	<b>280.534.403</b>	--	<b>280.534.403</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>7.377.033</b>	<b>1.519.822</b>	<b>82.476.132</b>	<b>33.935.679</b>	<b>206.125.172</b>	--	<b>206.125.172</b>
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	978.097	32.957.582	(33.935.679)	--	--	--	
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	--	--	676.686	--	--	--	--	--	--	--	--	676.686	--	<b>676.686</b>
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	--	(43.884)	--	--	--	7.888.332	--	--	<b>29.406.456</b>	37.250.904	--	<b>37.250.904</b>
<b>30 Eylül 2020 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>676.686</b>	<b>17.946</b>	<b>268.883</b>	--	--	<b>15.265.365</b>	<b>2.497.919</b>	<b>115.433.714</b>	<b>29.406.456</b>	<b>244.052.762</b>	--	<b>244.052.762</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

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

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01 Ocak- 30 Eylül 2021	Yeniden Düzenlenmiş Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01 Ocak- 30 Eylül 2020
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>148.150</b>	<b>1.532.093</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>1.595.787</b>	<b>29.406.456</b>
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(2.671.239)</b>	<b>(28.359.387)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14-15	220.653	220.766
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler		(766.655)	(12.058.675)
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	7-25	67.514	35.000
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	5	(834.169)	(12.093.675)
Karşılık ile İlgili Düzeltmeler		85.293	39.310
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	16	20.350	39.310
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	16	64.943	--
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler	10	(2.210.530)	(1.845.788)
Faiz geliri	22	(2.101.255)	(1.794.205)
Faiz gideri	23	--	6.985
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	7-25	(315.287)	(68.661)
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	7-25	206.012	10.093
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler		--	(14.715.000)
<i>- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>	13	--	(14.715.000)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(656.695)</b>	<b>(1.365.782)</b>
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1.567.787)	(6.351.545)
<i>- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>	7	(1.153.386)	(6.238.118)
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>	7-25	(414.401)	(113.427)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		1.201.493	4.840.972
<i>- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>	8	(1.394.688)	(170.728)
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>	8-25	2.596.181	5.011.700
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	10	(9.463)	(52.400)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	(420.352)	--
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		247.515	135.332
<i>- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>	7	330.851	(16.730)
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>	7-25	(83.336)	152.062
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	2.079	(7.250)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(305.584)	343.220
<i>- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	8	(80.974)	--
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	8-25	(224.610)	343.220
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	10	--	--
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	8	195.404	(274.111)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(1.732.147)</b>	<b>(318.713)</b>
Ödenen faiz	22	--	(6.985)
Alınan faiz	20	1.803.036	1.794.205
Vergi ödemeleri / iadeleri	8	77.261	63.586
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(900.346)</b>	<b>18.672.808</b>
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	1.695.601	18.680.689
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Edimini İçin Yapılan Nakit Çıkışları		--	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(2.595.947)	(7.881)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	12	(20.947)	(7.881)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		(2.575.000)	--
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>--</b>	<b>(22.221.712)</b>
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		--	<b>(21.919.835)</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		--	(301.877)
<i>-Kredi Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	11	--	(301.877)
<b>Yabancı para çevrim farklarının nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>		1.195.311	370.958
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)</b>		<b>443.115</b>	<b>(1.645.853)</b>
<b>D. Dönembaşı nakit ve nakit benzeri değerler</b>	5	143.248	1.825.725
<b>Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>	5	<b>586.363</b>	<b>179.872</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.



## **NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

### Grup’un Ana Faaliyet Alanı

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

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

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket sermayesine ait fiili dolaşımdaki payların oranı %87,05’dir (31.12.2020: %87,13). 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sermayesi 111.600.000 TL’dir (31.12.2020: 72.000.000 TL).

Şirket’in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 7 kişidir (31.12.2020: 9 kişi).

### Bağlı Ortaklığı

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

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

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

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

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

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

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

#### **Uygunluk Beyanı**

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

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

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

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

#### **Finansal Tabloların Onaylanması**

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 8 Kasım 2021 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

Grup’un fonksiyonel ve raporlama para birimi 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle TL olarak geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

#### **Konsolidasyon Esasları**

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

### **Tam Konsolidasyon Yöntemi**

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

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

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

### **Türkiye Dışında Başka Ülkede Faaliyet Gösteren Bağlı Ortaklığın Finansal Tabloları**

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

## 2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

### a) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

#### TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da değişiklikler içeren Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama’daki değişiklikler, reformun gerektirdiği değişikliklere pratik bir çözüm getirmekte olup, korunma muhasebesinin hükümlerine ilişkin olarak Gösterge Faiz Oranı Reformu uyarınca korunma muhasebesinin sona erdirilmesine gerek olup olmadığına, ve Gösterge Faiz Oranı Reformu’na tabi olan finansal araçlardan kaynaklanan ve işletmenin maruz kaldığı risklerin niteliği ve kapsamı ile işletmenin bu riskleri nasıl yönettiği ve işletmenin alternatif gösterge faiz oranlarına geçişi tamamlamak açısından kaydettiği ilerleme ve işletmenin bu geçiş sürecini nasıl yönettiğine açıklık getirir.

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’ya yapılan bu değişiklikler 1 Ocak 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup yönetimi, bu değişikliklerin Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

### b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar

TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar

TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti

TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e Yapılan Değişiklikler 2018 – 2020

TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazla

### b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleşirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### **TFRS 3’deki Değişiklikler – Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar**

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve’de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### **TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar**

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### **TMS 37’deki Değişiklikler- Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler-Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyetleri**

TMS 37’de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

### **TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması'nda Yapılan Değişiklik**

TFRS 1'de yapılan değişikliklerle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS'leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS'leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### **TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik**

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### **TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'de Yapılan Değişiklik**

Bu değişiklikle TMS 41'in 22'nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### **TFRS 4 (Değişiklikler) – TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması**

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023'e ertelenmesiyle sigortacılara sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### **TFRS 16 (Değişiklikler) – COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar**

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) Haziran 2020'de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sorasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler'i yayımlamıştır.

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabileceği süreyi bir yıl uzatmıştır.

Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup’un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

## **2.7. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

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

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

İlişikteki finansal tabloları etkileyebilecek önemli bir muhasebe politikası değişikliği olmamıştır.

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

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

### *Yeniden Sınıflamalar*

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 131.104 TL pazarlama giderleri hesabından diğer faaliyetlerden giderler hesabına sınıflandırılmıştır.

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

*Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri*

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

*Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti*

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti 30 Eylül 2021 tarihinde BİST tarafından açıklanan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınarak hesaplanmıştır.

*Kıdem tazminatı karşılığı*

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

*Dava karşılığı*

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

*İzin karşılıkları:*

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

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

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

### **Hasılat**

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

#### Satış gelirleri

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

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

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

#### *Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler*

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

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

#### *Diğer gelirler ve giderler*

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

#### *Faiz gelirleri ve giderleri*

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



## Maddi Duran Varlıklar

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

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

Maddi duran varlığın kullanımına başladıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, 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, kiralanan gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortisman tabii tutulur.

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

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

### *Maliyet Yöntemi*

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

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

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<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 kullanımını ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır.

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

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

## Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden “Gerçeğe uygun değer yöntemi”ne göre değerlendirilmektedir. Grup, Türkiye’deki ve Gürcistan’daki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin 14 Aralık 2020, 28 Aralık 2020 (Revize Rapor: 19 Şubat 2021) ve 30 Aralık 2020 tarihlerinde hazırlanmış olduğu muhtelif değerlendirme raporlarını kullanmıştır.

Grup tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, Grup, kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar söz konusu

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

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

### **Nakit ve Nakit Benzerleri**

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

### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

### **Kiralama İşlemleri**

#### **Faaliyet Kiralaması**

- Grup- kiralayıcı olarak

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

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

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

## Finansal Araçlar

### (i) Finansal Varlıklar

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

### İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

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

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

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

### Gerçeğe Uygun Değer Farkı Üzerinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

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

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

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüer gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

### Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

(ii) Finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Ticari Borçlar

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

**Ortak Kontrole Bağlı İşletme Birleşmeleri**

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

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

### **Pay Başına Kazanç / (Zarar)**

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

### **Diğer Bilanço Kalemleri**

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

### **Nakit Akış Tablosu**

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

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

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

### **Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

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

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

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

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

## 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>Parasal varlıklar için</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
USD	8,8785	7,3405
GEL	2,8556	2,2434

  

<b>Parasal yükümlülükler için</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
USD	8,8945	7,3405
GEL	2,8556	2,2434

## İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf grup ile ilişkili sayılır;

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

## Covid-19'un Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

Ülkemizi ve dünyayı etkisi altına alan Covid-19 sağlık krizi, küresel olduğu kadar bölgesel olarak da ekonomik koşulları olumsuz etkilemiştir. Bu çerçevede Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinde operasyonel durumlarını değerlendirmiş ve bu değerlendirme ışığında 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında söz konusu değerlerde bir değişiklik ihtiyacı doğup doğmadığının analizini gerçekleştirmiştir. Yapılan analizler neticesinde, mevcut koşulların öncelikle Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri olmak üzere, maddi duran varlıkları, stokları ve finansal yatırımları üzerinde önemli bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

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

**NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ VE ORTAK KONTROLE TABİ İŞLETME BİRLEŞMELERİ**

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

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

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

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

**NOT 4 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Grup iki farklı coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımı alanında faaliyette bulunmaktadır. 30 Eylül 2021 itibarıyla Grup’un bölümlere göre raporlaması aşağıdaki gibidir:

	<b>Türkiye</b>	<b>Gürcistan</b>	<b>Toplam</b>
Satış gelirleri	7.082.171	212.799	7.294.970
Satışların Maliyeti (-)	(138.610)	--	(138.610)
<b>Brüt Faaliyet Karı</b>	<b>6.943.561</b>	<b>212.799</b>	<b>7.156.360</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	--	--	--
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.510.596)	(45.502)	(2.556.098)
Diğer Faaliyet Gelirleri	2.908.005	928.278	3.836.283
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(6.839.253)	(1.505)	(6.840.758)
<b>Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>501.717</b>	<b>1.094.070</b>	<b>1.595.787</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	--	--
<b>Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı</b>	<b>501.717</b>	<b>1.094.070</b>	<b>1.595.787</b>
Finansal Gelirler	--	--	--
Finansal Giderler (-)	--	--	--
<b>Vergi Öncesi Kar/Zarar</b>	<b>501.717</b>	<b>1.094.070</b>	<b>1.595.787</b>



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

#### NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

Hazır Değerler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Bankalar		
- Vadeli	--	--
- Vadesiz	580.077	135.300
Diğer hazır değerler	6.286	7.948
<b>Toplam</b>	<b>586.363</b>	<b>143.248</b>

#### NOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

Finansal yatırımlar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Borçlanma araçları	2.980.380	2.959.200
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	10.557.388	11.440.000
- İlişkili Taraflara Ait Hisse Senetleri	10.475.202	11.440.000
- İlişkili Olmayan Taraflara Ait Hisse Senetleri	82.186	--
<b>Toplam</b>	<b>13.537.768</b>	<b>14.399.200</b>

Grup’un 30 Eylül 2021 tarihi itibariyle finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

Finansal varlıklar	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar			
Borçlanma araçları	3.000.000	2.980.380	(19.620)
BİST’de işlem gören hisse senetleri	17.046.482	10.557.388	(6.489.094)
<b>Toplam</b>	<b>20.046.482</b>	<b>13.537.768</b>	<b>(6.508.714)</b>

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

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

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

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

**NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ticari alacaklar	716.970	432.773
Ticari alacaklar reeskontu	(12.166)	(5.964)
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 25)	1.440.182	244.545
İlişkili taraflardan alacaklar reeskontu (Not 25)	(24.428)	(3.369)
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri (Not 25)	3.945.700	4.290.500
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri reeskontu (Not 25)	(165.558)	(302.751)
Alacak senetleri	54.000	--
Alacak senetleri reeskontu	(4.705)	--
Şüpheli ticari alacaklar	582.788	617.788
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(582.788)	(617.788)
<b>Toplam</b>	<b>5.949.995</b>	<b>4.655.734</b>

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle alacak çeklerinin ve senetlerinin vade detayı aşağıdaki gibidir;

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
1 - 30 gün	1.200.000	530.500
30-60 gün	--	30.000
60-90 gün	600.000	630.000
90-120 gün	700.000	630.000
120-150 gün	1.472.700	630.000
180-210 gün	27.000	840.000
210-240 gün	--	1.000.000
<b>Toplam</b>	<b>3.999.700</b>	<b>4.290.500</b>

Şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Açılış bakiyesi	617.788	582.788
Tahsilatlar	--	--
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(35.000)	35.000
<b>Toplam</b>	<b>582.788</b>	<b>617.788</b>

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Ticari Borçlar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Satıcılar	118.333	204.395
Satıcılar reeskontu	(1.839)	(2.726)
İlişkili taraflara borçlar	104.860	86.334
İlişkili taraflara borçlar reeskontu	(2.257)	(1.134)

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

<b>Toplam</b>	<b>219.097</b>	<b>286.869</b>
---------------	----------------	----------------

#### **NOT 8 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli alacakları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları	4.338.133	7.949.897
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	6.367.874	4.674.967
Personelden alacaklar	--	8.440
Verilen depozito ve teminatlar	1.040.000	20.000
Diğer kısa vadeli alacaklar	4.176	153
<b>Toplam</b>	<b>11.750.183</b>	<b>12.653.457</b>

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

<b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Verilen depozito ve teminatlar	2.640	2.640
<b>Toplam</b>	<b>2.640</b>	<b>2.640</b>

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ödenecek vergi ve fonlar	86.683	401.293
Alınan depozito ve teminatlar	90.826	--
<b>Toplam</b>	<b>177.509</b>	<b>401.293</b>

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili Taraflardan alınan depozito ve teminatlar	--	81.800
Alınan depozito ve teminatlar	90.000	90.000
<b>Toplam</b>	<b>90.000</b>	<b>171.800</b>

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle cari dönem vergi varlıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Peşin ödenen vergiler	29.075	106.336
<b>Toplam</b>	<b>29.075</b>	<b>106.336</b>

#### **NOT 9 – STOKLAR**

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle stokları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Proje halindeki stoklar	3.265.477	2.845.125
<b>Toplam</b>	<b>3.265.477</b>	<b>2.845.125</b>

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

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

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Sigorta giderleri	66.140	85.472
Peşin ödenmiş diğer giderler	24.243	657
TSBP aidatı	5.209	--
<b>Toplam</b>	<b>95.592</b>	<b>86.129</b>

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili taraflardan gelecek aylara ait kira gelirleri (Not 25)	195.404	--
<b>Toplam</b>	<b>195.404</b>	<b>--</b>

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri yoktur.

**NOT 11 – FİNANSAL BORÇLAR**

Grup’un 30 Eylül 2021 tarihi itibariyle kısa vadeli finansal borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır.).

Grup’un 30 Eylül 2021 tarihi itibariyle uzun vadeli finansal borçları bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

**NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı</b>	<b>Yabancı çevrim farkı</b>	<b>30 Eylül 2021</b>
Samsun Otogar	79.030.000	--	--	--	--	79.030.000
Çarşamba otogar	19.500.000	--	--	--	--	19.500.000
Havza otogar	12.250.000	--	--	--	--	12.250.000
Antalya 4 daire	2.200.000	--	--	--	--	2.200.000
Çarşamba Okul Binası	14.000.000	--	--	--	--	14.000.000
Metocity 17 nci kat A Blok	15.173.611	--	--	--	--	15.173.611
Metrocity 05 nci kat C Blok	4.250.000	--	--	--	--	4.250.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	24.600.000	--	--	--	--	24.600.000
Gürcistan Joy Hotel	54.207.327	--	--	--	14.792.602	68.999.929
Ankara Yeni Mahalle kargır bina	--	2.575.000	--	--	--	2.575.000
<b>Toplam</b>	<b>225.210.938</b>	<b>2.575.000</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>14.792.602</b>	<b>242.578.540</b>

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

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

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

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

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

### **Samsun Otogar**

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

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

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

### **Samsun Çarşamba Otogar**

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

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

### **Samsun Havza Otogar**

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

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

### **Samsun Çarşamba Okul Binası**

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

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

### **Antalya Daireler**

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

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

### **İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat**

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

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

### **İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat**

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

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

### **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 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 24.600.000 TL (31 Aralık 2020: 24.600.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” ve “maliyet yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

### **Ankara Yeni Mahalle Kargir Apartman**

Ankara İli, Yeni Mahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi,  
6024 ada 17 parsel bulunan Kargir Apartmandan oluşmaktadır.

Ankara Yeni Mahalle 6024 nolu ada 17. Parselde yer alan rayiç değeri 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 21 Mayıs 2021 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 2.575.000 TL tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 21 Mayıs 2021 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

### **Gürcistan Joy Hotel**

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

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

Bu sebeple değerlendirme tablolarında USD (\$) üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir. Gürcistan Joy Hotel adı ile adlandırılan gayrimenkullerin ray iç değerleri 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından hazırlanan 14 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 66.223.598 TL (24.163.023 GEL) tutarındaki piyasa değeri ilgili gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda Pazar Yaklaşımına göre tespit edilmiştir. (31 Aralık 2020: 54.207.327 TL, 24.163.023 GEL).

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

Grup tarafından uygulanan mevcut yıllık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

<b>9 Aylık kira bedelleri</b>	<b>01.01.-30.09.2021</b>
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	4.250.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	552.967
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	595.000
Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)	221.654
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	101.064
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	107.255
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	110.827
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	452.665
Çarşamba okul binası	240.000
Metrocity C Blok	30.000
Alanya R-1 Blok	15.323
Alanya R-3 Blok	23.823
Alanya D-1 Blok	21.323
Alanya D-3 Blok	26.621
Gürcistan Joy Hotel	212.799
Arnavutköy 261-944 Parseller	300.449
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	33.200
<b>Toplam</b>	<b>7.294.970</b>

**NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Maddi duran varlıklar</b>	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler</b>	<b>30 Eylül 2021</b>
Binalar	4.505.278	--	--	--	4.505.278
Taşıtlar	862.587	--	--	--	862.587
Demirbaşlar	290.396	20.947	--	--	311.343
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
<b>Toplam</b>	<b>5.683.007</b>	<b>20.947</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>5.703.954</b>

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler</b>	<b>30 Eylül 2021</b>
Binalar	916.071	67.579	--	--	983.650
Taşıtlar	540.650	129.388	--	--	670.038
Demirbaşlar	191.307	23.675	--	--	214.982
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
<b>Toplam</b>	<b>1.672.774</b>	<b>220.642</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.893.416</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>4.010.233</b>				<b>3.810.538</b>

<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>



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

**NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Maddi olmayan duran varlıklar</b>	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>30 Eylül 2021</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 2021</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>30 Eylül 2021</b>
Haklar	37.681	11	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
<b>Toplam</b>	<b>64.773</b>	<b>11</b>	<b>--</b>	<b>64.784</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>11</b>			<b>--</b>

<b>Maddi olmayan duran varlıklar</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>31 Aralık 2020</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 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>

**NOT 15 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Kullanılmamış izin karşılıkları	32.984	49.362
Davalar karşılığı	193.669	126.155
Diğer Karşılıklar	--	2.571
<b>Toplam</b>	<b>226.653</b>	<b>178.088</b>

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

### **Koşullu Yükümlülükler**

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

<b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotekler (TRİ)</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	175.000	126.155
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>175.000</b>	<b>126.155</b>
Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	0,06%	0,05%

Grup'un 175.000 TL değerinde Tarık Cengiz davasına ilişkin verilen teminatı bulunmaktadır.

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

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ödenecek sosyal yükümlülükler	16.804	14.395
Personele borçlar	--	330
<b>Toplam</b>	<b>16.804</b>	<b>14.725</b>

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

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Uzun Vadeli Borç ve Gider Karşılıkları</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	146.301	189.275
<b>Toplam</b>	<b>146.301</b>	<b>189.275</b>

Şirket'in her hizmet yılı için kıdem tavan 8.284,51 TL olmak üzere emeklilik veya ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır (31 Aralık 2020: 7.117,17 TL).

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

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

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Net iskonto oranı	1,19%	2,09%
Faiz oranı	21,00%	17,00%
Tahmini enflasyon oranı	19,58%	14,60%

Grup, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>01 Ocak 2021- 30 Eylül 2021</b>	<b>01 Ocak 2020- 31 Aralık 2020</b>
Dönembaşı bakiye	189.275	36.184
Dönemiçi ödemeler	--	--
Cari dönem hizmet maliyeti	16.854	35.567
Faiz maliyeti	19.874	6.151
Aktüeryal (kazanç) / kayıplar	(79.702)	111.373
<b>Dönemsonu bakiye</b>	<b>146.301</b>	<b>189.275</b>

## **NOT 18 – ÖZKAYNAKLAR**

### **18.1 Ödenmiş Sermaye**

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

Şirket'in A grubu 9.300 adet hissenin tamamı Fatma Öztürk Gümüşsu'ya aittir. Şirket, “A” grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi “A” Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üyeler ise Sermaye Piyasası Mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir. Bunun dışında “A” Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL'dir.

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>Pay (%)</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Pay (%)</b>
Fatma Öztürk Gümüşsu	9.300	0,01%	6.000	0,01%
Halka açık kısım ve diğer	111.590.700	99,99%	71.994.000	99,99%
<b>Toplam</b>	<b>111.600.000</b>	<b>100%</b>	<b>72.000.000</b>	<b>100%</b>

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

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

### **18.2 Paylara ilişkin primler/iskontolar**

<b>Paylara ilişkin primler/iskontolar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Hisse senedi ihraç primleri	--	8.485.793
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>8.485.793</b>

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

### 18.3 Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	676.686	676.686
<b>Toplam</b>	<b>676.686</b>	<b>676.686</b>

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

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

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

### 18.4 Kardan kısıtlanmış yedekler

Kardan kısıtlanmış yedekler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yasal yedekler	2.879.541	2.497.919
<b>Toplam</b>	<b>2.879.541</b>	<b>2.497.919</b>

### 18.5 Değer artış fonları

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	268.883	268.883
<b>Toplam</b>	<b>268.883</b>	<b>268.883</b>

### 18.6 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

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

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

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

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

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

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

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

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

Payları borsada işlem gören şirketler:

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

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

#### **NOT 19 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ**

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

<b>Hasılat</b>	<b>01.01.-30.09.2021</b>	<b>01.01.-30.09.2020</b>	<b>01.07.-30.09.2021</b>	<b>01.07.-30.09.2020</b>
Kira gelirleri	7.294.970	6.965.364	2.562.776	3.509.279
<b>Toplam</b>	<b>7.294.970</b>	<b>6.965.364</b>	<b>2.562.776</b>	<b>3.509.279</b>

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

<b>Satışların maliyeti</b>	<b>01.01.-30.09.2021</b>	<b>01.01.-30.09.2020</b>	<b>01.07.-30.09.2021</b>	<b>01.07.-30.09.2020</b>
Emlak vergisi	(138.610)	(135.034)	--	--
<b>Toplam</b>	<b>(138.610)</b>	<b>(135.034)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

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

**NOT 20 – GENEL YÖNETİM ve PAZARLAMA GİDERLERİ**

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>01.01.- 30.09.2021</b>	<b>01.01.- 30.09.2020</b>	<b>01.07.- 30.09.2021</b>	<b>01.07.- 30.09.2020</b>
Personel giderleri	(662.051)	(580.013)	(271.457)	(172.948)
Danışmanlık giderleri	(530.924)	(709.431)	(148.832)	(363.795)
Yönetim Kurulu ve genel kurul ücret giderleri	(160.986)	(168.371)	(16.025)	(72.975)
Bina ve çeşitli aidat giderleri	(209.046)	(128.397)	(52.405)	(47.630)
Kıdem tazminatı karşılık gideri	(36.728)	(19.350)	(2.536)	(6.792)
Kullanılmayan izin karşılık giderleri	--	(19.960)	--	(17.191)
Vergi, resim ve harçlar	(14.278)	(23.062)	(5.718)	(12.871)
Sigorta giderleri	(97.906)	(79.134)	(31.589)	(29.669)
Temsil ağırlama giderleri	(12.866)	(12.565)	(1.809)	(6.226)
Araç giderleri	(116.907)	(75.665)	(45.845)	(33.105)
Bilgi işlem giderleri	(123.668)	(110.707)	(40.512)	(36.841)
Amortisman ve itfa giderleri	(220.653)	(220.766)	(73.292)	188.221
Bedelsiz Sermaye Artırımı Kurul Kayıt Ücreti	(157.950)	--	--	--
Proje Giderleri	--	(250.000)	--	(250.000)
Diğer	(212.135)	(254.531)	(98.286)	(100.087)
<b>Toplam</b>	<b>(2.556.098)</b>	<b>(2.651.952)</b>	<b>(788.306)</b>	<b>(961.909)</b>

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

**Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>01.01.- 30.09.2021</b>	<b>01.01.- 30.09.2020</b>	<b>01.07.- 30.09.2021</b>	<b>01.07.- 30.09.2020</b>
Faiz gelirleri	1.083.118	1.794.205	371.139	219.264
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme artışları	--	14.715.000	--	--
Menkul kıymet reeskont gelirleri	834.169	12.134.461	(10.219)	5.141.083
Kupon faiz gelirleri	449.400	--	162.600	(676.686)
Borç reeskont gelirleri	315.287	10.093	636	2.231
Konusu kalmayan dava karşılığı gelirleri	35.000	2.945	35.000	81
Temettü gelirleri	2	25	--	24
Sabit kıymet satış karları	139.070	--	139.070	--
Konusu kalmayan izin ve kıdem karşılığı gideri	16.378	--	9.410	--
Vadeli işlemler faiz geliri	568.737	--	91.299	--
Diğer gelirler	395.122	9.484	28.670	445
<b>Toplam</b>	<b>3.836.283</b>	<b>28.666.213</b>	<b>827.605</b>	<b>4.686.442</b>

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

**Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler**

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.-</b> <b>30.09.2021</b>	<b>01.01.-</b> <b>30.09.2020</b>	<b>01.07.-</b> <b>30.09.2021</b>	<b>01.07.-</b> <b>30.09.2020</b>
Menkul kıymet reeskont giderleri	(6.498.496)	(40.786)	(2.817.676)	182.644
Hisse senedi alım--satım zararı	(23.606)	(2.997.941)	379.853	--
Dava karşılık giderleri	(67.514)	--	--	--
Menkul kıymetler alım-satım komisyonları	--	(117.060)	--	--
Alacaklar reeskont giderleri	(210.226)	(68.661)	8.734	(32.092)
Önceki dönem gider ve zararları	--	(155.631)	--	(71.570)
Kur Farkı Giderleri	(833)	(1.358)	(39)	(38)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	--	(35.000)	--	--
Diğer giderler	(40.083)	(14.712)	(7.346)	(1.778)
<b>Toplam</b>	<b>(6.840.758)</b>	<b>(3.431.149)</b>	<b>(2.436.474)</b>	<b>77.166</b>

**NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Finansman Giderleri (-)</b>	<b>01.01.-</b> <b>30.09.2021</b>	<b>01.01.-</b> <b>30.09.2020</b>	<b>01.07.-</b> <b>30.09.2021</b>	<b>01.07.-</b> <b>30.09.2020</b>
Kredi faiz giderleri	--	(6.986)	--	--
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>(6.986)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

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

### NOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

### NOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

Pay başına kazanç / zarar	01.01.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2020
Net dönem karı /(zararı)	1.595.787	29.406.456	165.601	7.310.978
Toplam hisse adedi	10.344.705.882	7.200.000.000	10.344.705.882	7.200.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,015	0,408	0,002	0,102

### NOT 25 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki şekildedir;

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	10.475.202	11.440.000
<b>Toplam</b>	<b>10.475.202</b>	<b>11.440.000</b>

#### 25.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	--	229.385
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	2.880	274.499
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	2.646	661
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	4.031.184	4.030.500
Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.	1.349.172	--
<b>Alacaklar reeskontu</b>	<b>(189.986)</b>	<b>(306.120)</b>
<b>Toplam</b>	<b>5.195.896</b>	<b>4.228.925</b>



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

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Metro Avrasya Investment JSC	77.261	36.694
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	13.722
Metro Atlas Georgia JSC	11.058	4.548
Atlas Yazılım A.Ş.	89	41
Metro Yatırım Menkul Değerler	7.635	25.169
Avrasya Software JSC	7.921	6.160
Metro Intourist Batumi	896	--
<b>Borçlar reeskontu</b>	<b>(2.257)</b>	<b>(1.134)</b>
<b>Toplam</b>	<b>102.603</b>	<b>85.200</b>

### 25.3. İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Metro Atlas Georgia JSC(*)	6.367.874	4.674.967
<b>Toplam</b>	<b>6.367.874</b>	<b>4.674.967</b>

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

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa ve uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Metro Turizm Seyahat Organizasyon Tic. A.Ş.	826	--
<b>TOPLAM</b>	<b>826</b>	<b>--</b>

### 25.4. İlişkili Taraflara Satışlar

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.-30.09.2021</b>			<b>01.01.-30.09.2020</b>		
	<b>Kira</b>	<b>Adat</b>	<b>Diğer</b>	<b>Kira</b>	<b>Adat</b>	<b>Kur Farkı</b>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	221.654	--	--	197.950	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	4.250.000	418.044	--	3.831.333	--	--
Metro Avrasya Investment Georgia JSC	--	114.951	--	--	--	1.099
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	70.290	13.762	--	99.475	2.663	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	595.000	--	--	125.725	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	110.827	29.641	--	110.325	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	107.255	--	--	100.682	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	101.064	--	--	102.618	--	--
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	234.433	--	--	1.720.902	--	--
Metro Atlas Georgia JSC	290.423	361.220	3.716	68.094	20.979	--
<b>Toplam</b>	<b>5.980.946</b>	<b>937.618</b>	<b>3.716</b>	<b>6.357.104</b>	<b>23.642</b>	<b>1.099</b>

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

## 25.5.İlişkili Taraflardan Alımlar

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2021				01.01.-30.09.2020				Mdv alımı
	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Diğer	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Diğer	
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Tic.A.Ş.	1.465	67.500	--	3.600	--	45.000	--	2.400	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş. Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	114.767	--	--	--	46.654	--	--
AV. Ahmet PULATOĞLU	--	--	31.243	--	--	--	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>1.465</b>	<b>67.500</b>	<b>202.956</b>	<b>3.600</b>	<b>--</b>	<b>45.000</b>	<b>83.645</b>	<b>2.400</b>	<b>1.196</b>

## 25.6.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01.01.-30.09.2021	01.01.-30.09.2020
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler (*)	347.205	436.384

(\*) 30.09.2021 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 142.009 TL huzur hakkı bulunmaktadır. (30.09.2020: 168.371 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.

30 Eylül 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	2.980.380	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	10.475.202	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	242.578.540	--
31 Aralık 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	2.959.200	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	11.440.000	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	225.210.938	--

## **Finansal Araçlar**

### **Gerçeğe uygun değer ölçümleri**

#### **Samsun Otogar**

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

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

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

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

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

#### **Samsun Havza Otogar**

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

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

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

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

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 Bloklü Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz bünyesinde konumlu A Blok 187 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.

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

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

### **İstanbul Metrocity 5. Kat**

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,

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

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

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

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

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi,

261 ve 944 Parsel Numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.

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

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

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

### **Ankara Yeni Mahalle Kargir Apartman**

Ankara İli, Yeni Mahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi,

6024 ada 17 parsel bulunan Kargir Apartmandan oluşmaktadır.

Ankara Yeni Mahalle 6024 nolu ada 17. Parselde yer alan rayiç değeri 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 21 Mayıs 2021 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 2.575.000 TL tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 21 Mayıs 2021 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

### **Gürcistan Joy Hotel**

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

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

Bu sebeple değerleme tablolarında USD (\$) üzerinden değerler hesaplanmış ve TCMB döviz kuru üzerinden TL cinsine çevrilmiştir. Gürcistan Joy Hotel adı ile adlandırılan gayrimenkullerin ray iç değerleri 30 Eylül 2021 tarihi itibariyle, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından hazırlanan 14 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 66.223.598 TL (24.163.023) GEL tutarındaki piyasa değeri ilgili gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda Pazar Yaklaşımına göre tespit edilmiştir. (31 Aralık 2020: 54.207.327 TL (24.163.023) GEL).

### **Kredi riski**

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

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

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

Grup'un 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Hisse Senedi / Bono
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	5.195.896	754.099	6.367.874	5.384.949	761.363	13.537.768
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.195.896	754.099	6.367.874	5.384.949	586.363	13.537.768
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	-	-	-	-	175.000	-

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

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

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

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Pay Senedi
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	4.228.925	426.809	4.674.967	7.981.130	269.403	14.399.200
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.228.925	426.809	4.674.967	7.981.130	143.248	14.399.200
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	617.788	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	(617.788)	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (Not 14)	-	-	-	-	126.155	-

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

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

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

### Likidite riski

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

Grup’un 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	--	--	--	--	--	--
Ticari borçlar	219.097	223.193	223.193	--	--	--
Diğer borçlar	267.509	358.335	177.509	90.826	90.000	--

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

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

### Sermaye yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Grup’un sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve 18 no’ lu dipnotta açıklanan sermaye, sermaye yedekleri ve kar yedeklerini içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup’un genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

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

	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Toplam borçlar	1.071.768	1.242.050
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(586.363)	(143.248)
Net borç	485.405	1.098.802
Toplam özsermaye	280.534.403	262.871.001
Toplam sermaye	281.019.808	263.969.803
Net borç / Toplam sermaye oranı	0,17%	0,42%



### **Kur Riski**

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

### **Piyasa Riski**

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

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

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

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

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

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

#### ***Finansal varlıklar***

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

#### ***Finansal yükümlülükler***

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

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

### **NOT 28- BİLANÇO SONRASI OLAYLAR**

Yoktur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE 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**

27.04.2021 tarih ve 89780865-153-7576 sayılı genelge ile İçişleri Bakanlığı tarafından Covid-19 tedbirleri kapsamında 29 Nisan 2021 ve 17 Mayıs 2021 tarihleri arasında gerçekleştirilen tam kapanma uygulaması dolayısıyla Şehirlerarası seyahat kısıtlaması getirilmiştir. İşyerlerini kapatmak ya da kısmi çalışmak zorunda kalan Şirket portföyünde yer alan; Samsun Yusuf Ziya Yılmaz Şehirler Arası Otobüs Terminali'ni işleten Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'den 11.05.2021 tarihinde, Çarşamba Şehirler Arası Otobüs Terminalini işleten Anadolu Terminal İşletmeleri A.Ş. 'den 11.05.2021 tarihinde ve Havza 15 Temmuz Şehitler Otogarını işleten Şimşir Turizm Terminal İşletmeciliği A.Ş.'den 25.06.2021 tarihinde gelen indirim talepleri değerlendirilmiş olup talepte bulunan Otogar İşletmecisi Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş., Anadolu Terminal İşletmeleri A.Ş. ve Şimşir Turizm Terminal İşletmeciliği A.Ş. firmalarının Bir sefere mahsus olmak üzere bir aylık kira bedellerinde %50 indirim yapılmasına karar verilmiştir.

**NOT 30 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>		<b>İlgili</b>	<b>Düzenleme</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
A	A Para ve sermaye piyasası araçları		Md.24/(b)	13.727.697	14.542.188
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar		Md.24/(a)	180.365.717	177.437.943
C	C İştirakler		Md.24/(b)	36.420.981	36.420.828
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)		Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar			11.745.911	13.249.790
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>		<b>Md.3/(k)</b>	<b>242.260.306</b>	<b>241.650.749</b>
E	E Finansal borçlar		Md.31	--	--
F	F Diğer finansal yükümlülükler		Md.31	--	--
G	G Finansal kiralama borçları		Md.31	--	--
H	H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)		Md.23/(f)	826	81.800
I	I Özkaynaklar		Md.31	241.290.384	240.708.965
	Diğer kaynaklar			969.096	859.984
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>Md.3/(k)</b>	<b>242.260.306</b>	<b>241.650.749</b>

<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>		<b>İlgili</b>	<b>Düzenleme</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</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)	36.420.981	36.420.828
C2	İşletmeci şirkete iştirak		Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler		Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri		Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı		Md.22/(1)	10.557.388	11.440.000
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.			10.475.202	11.440.000
	- Margun Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.			82.186	--

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE 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>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</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)	74,45%	73,43%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	20,70%	21,09%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	15,03%	15,07%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0,00%	0,03%	≤%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.		4,32%	4,73%	≤%10
- Margun Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.		0,03%	0,00%	≤%10