

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

**Ara Dönem Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu****Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Genel Kurulu'na****Giriş**

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynak değişim tablosunun ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem bireysel finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

**Sınırlı Denetimin Kapsamı**

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

**Sonuç**

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem bireysel finansal bilgilerin Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunun, bireysel finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin bireysel nakit akışlarının Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

**REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ****İstanbul, 13 Ağustos 2021****Ceyhun Gönen  
Sorumlu Denetçi**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR TABLOSU</b>	<b>3</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>	<b>4</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b>	<b>5</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	<b>6</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR</b>	<b>7-45</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2021</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>30.869.849</b>	<b>30.213.426</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	196.634	142.988
Finansal yatırımlar	5	18.045.575	14.399.200
Ticari Alacaklar		7.024.418	4.655.174
<i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-25	6.445.999	4.228.363
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	578.419	426.811
Diğer alacaklar		2.207.570	7.978.490
<i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7-25	--	--
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	2.207.570	7.978.490
Stoklar	8	3.265.477	2.845.125
Peşin ödenmiş giderler	9	68.460	86.113
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7	61.715	106.336
<b>Duran varlıklar</b>		<b>211.307.066</b>	<b>211.437.323</b>
Diğer Alacaklar		2.640	2.640
Bağlı Ortaklıklar	11	36.420.981	36.420.828
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	171.003.611	171.003.611
Maddi duran varlıklar	13	3.879.834	4.010.233
Maddi olmayan duran varlıklar	14	--	11
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>242.176.915</b>	<b>241.650.749</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2021</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>452.661</b>	<b>580.709</b>
Ticari borçlar		89.878	196.247
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6-25	20.788	38.349
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	69.090	157.898
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	17.531	14.395
Diğer borçlar		109.189	191.979
-İlişkili taraflara diğer borçlar	7-25	3.958	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	105.231	191.979
Kısa vadeli karşılıklar	15	236.063	178.088
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	42.394	49.362
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	193.669	128.726
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>258.362</b>	<b>361.075</b>
Diğer borçlar	7	124.983	171.800
-İlişkili taraflara diğer borçlar	7-25	34.983	81.800
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		90.000	90.000
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	133.379	189.275
<b>Özkaynaklar</b>		<b>241.465.892</b>	<b>240.708.965</b>
Ödenmiş sermaye	18	111.600.000	72.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	18	--	8.485.793
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		236.931	219.340
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	18	268.883	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(31.952)	(49.543)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	2.879.541	2.497.919
Geçmiş yıl karları / zararları		126.010.084	109.313.988
Net dönem karı		739.336	48.191.925
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>242.176.915</b>	<b>241.650.749</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

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

	Notlar	Sınırlı	Yeniden	Sınırlı	Yeniden
		Denetimden	Sınıflandırılmış	Denetimden	Sınıflandırılmış
		Geçmiş	Sınırlı	Geçmiş	Sınırlı
		01.01.-	Denetimden	01.01.-	Denetimden
		30.06.2021	Geçmemiş	30.06.2020	Geçmemiş
			01.04.-	30.06.2021	01.04.-
			30.06.2020		30.06.2020
Hasılat	19	4.620.583	2.987.832	2.158.492	903.087
Satışların maliyeti	19	(138.610)	(135.034)	(138.610)	(135.034)
<b>Brüt Kar</b>		<b>4.481.973</b>	<b>2.852.798</b>	<b>2.019.882</b>	<b>768.053</b>
Genel yönetim giderleri	20	(1.738.199)	(1.410.808)	(855.595)	(692.655)
Pazarlama giderleri	20	--	--	--	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	2.396.611	23.242.970	623.072	20.509.977
Esas faaliyetlerden diğer giderler	21	(4.401.049)	(3.403.806)	(3.109.532)	2.156.208
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>739.336</b>	<b>21.281.154</b>	<b>(1.322.173)</b>	<b>22.741.583</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		--	--	--	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler		--	--	--	--
<b>Finansman gelir / (gideri)</b>		<b>739.336</b>	<b>21.281.154</b>	<b>(1.322.173)</b>	<b>22.741.583</b>
<b>öncesi faaliyet karı</b>					
Finansman giderleri		--	(6.951)	--	--
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi</b>		<b>739.336</b>	<b>21.274.203</b>	<b>(1.322.173)</b>	<b>22.741.583</b>
<b>öncesi kar / (zarar)</b>					
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi</b>					
<b>gelir / (gideri)</b>					
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)		--	--	--	--
<b>Sürdürülen Faaliyetler</b>		<b>739.336</b>	<b>21.274.203</b>	<b>(1.322.173)</b>	<b>22.741.583</b>
<b>Dönem karı / (zararı)</b>					
<b>Durdurulan faaliyetler</b>		<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>739.336</b>	<b>21.274.203</b>	<b>(1.322.173)</b>	<b>22.741.583</b>
<b>Dönem Kar / Zararının</b>					
<b>dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık payları		739.336	21.274.203	(1.322.173)	22.741.583
<b>Pay başına kazanç</b>					
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç	24	0,007	0,296	(0,012)	0,316

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

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

	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2021	Yeniden Sınıflandırılmış Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2020	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.04.- 30.06.2021	Yeniden Sınıflandırılmış Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.04.- 30.06.2020
<b>Dönem karı / (zararı)</b>	<b>739.336</b>	<b>21.274.203</b>	<b>(1.322.173)</b>	<b>22.741.583</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir / (gider) :</b>				
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>17.591</b>	<b>(42.243)</b>	<b>22.924</b>	<b>(45.703)</b>
Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	17.591	(42.243)	22.924	(45.703)
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Yabancı para çevrim farkları	--	--	--	--
Finansal varlık değer artış/azalışları	--	--	--	--
<b>Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)</b>	<b>17.591</b>	<b>(42.243)</b>	<b>22.924</b>	<b>(45.703)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>756.927</b>	<b>21.231.960</b>	<b>(1.299.249)</b>	<b>22.695.880</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>				
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--	--	--
Ana ortaklık payları	756.927	21.231.960	(1.299.249)	22.695.880

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT**  
**BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

			Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			Birikmiş karlar					
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Duran varlık değer artış fonu	Risikten 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 2020 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>61.830</b>	<b>268.883</b>	--	--	--	<b>1.519.822</b>	<b>76.788.972</b>	<b>33.503.113</b>	<b>192.628.416</b>	--	<b>192.628.416</b>
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	978.097	32.525.016	(33.503.113)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	(42.243)	--	--	--	--	--	--	21.274.203	<b>21.231.960</b>	--	<b>21.231.960</b>
<b>30 Haziran 2020 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>19.587</b>	<b>268.883</b>	--	--	--	<b>2.497.919</b>	<b>109.313.988</b>	<b>21.274.203</b>	<b>213.860.376</b>	--	<b>213.860.376</b>
<b>01 Ocak 2021 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>(49.543)</b>	<b>268.883</b>	--	--	--	<b>2.497.919</b>	<b>109.313.988</b>	<b>48.191.925</b>	<b>240.708.965</b>	--	<b>240.708.965</b>
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	381.622	47.810.303	(48.191.925)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	17.591	--	--	--	--	--	--	739.336	<b>756.927</b>	--	<b>756.927</b>
Sermaye Arttırımı	39.600.000	(8.485.793)	--	--	--	--	--	--	(31.114.207)	--	--	--	--
<b>30 Haziran 2021 itibariyle bakiyeler</b>	<b>111.600.000</b>	--	<b>(31.952)</b>	<b>268.883</b>	--	--	--	<b>2.879.541</b>	<b>126.010.084</b>	<b>739.336</b>	<b>241.465.892</b>	--	<b>241.465.892</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 30 HAZİRAN 2021  
TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT  
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2021	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2020
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>6.553.557</b>	<b>3.671.247</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>739.336</b>	<b>21.274.203</b>
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>1.686.158</b>	<b>(22.811.908)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	147.361	147.075
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler		2.836.432	(6.734.948)
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		--	35.000
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	5	2.836.432	(6.769.948)
Karşılık ile ilgili Düzeltmeler		19.670	15.327
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	15	(45.273)	15.327
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	15	64.943	--
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.317.305)	(1.524.362)
<i>Faiz geliri</i>	20	(1.219.546)	(1.517.915)
<i>Faiz gideri</i>	20	--	6.951
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		(313.480)	(12.306)
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		215.721	(1.092)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile ilgili Düzeltmeler		--	(14.715.000)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>		--	(14.715.000)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>2.863.896</b>	<b>3.635.220</b>
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(2.584.965)	(1.112.542)
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(2.420.999)	(1.139.618)
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(163.966)	27.076
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	5.770.920	4.900.535
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		--	724
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		5.770.920	4.899.811
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	9	17.653	18.118
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		(420.352)	--
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	207.111	(61.474)
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		288.682	(46.738)
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		(81.571)	(14.736)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	3.136	(3.101)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(129.607)	(37.816)
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		(42.859)	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	7	(86.748)	(37.816)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	9	--	(68.500)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>5.289.390</b>	<b>2.097.515</b>
Ödenen faiz	0	--	(6.951)
Alınan faiz	21	1.219.546	1.517.915
Vergi ödemeleri / iadeleri	7	44.621	62.768
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(6.499.911)</b>	<b>(3.239.145)</b>
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		(6.482.807)	(21.919.835)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	--	18.680.690
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		(153)	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(16.951)	--
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	13	(16.951)	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	--
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>--</b>	<b>(301.877)</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		--	(301.877)
- <i>Kredi Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	10	--	(301.877)
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)</b>		<b>53.646</b>	<b>130.225</b>
<b>D. Dönembaşı nakit ve nakit benzeri değerler</b>	4	142.988	10.150
<b>Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>	<b>4</b>	<b>196.634</b>	<b>140.375</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

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

---

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

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

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

**Şirket’in Ana Faaliyet Alanı**

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

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

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

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

Şirket’in 30 Haziran 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 gayrimenkülü Sermayesinin %100’üne sahip olduğu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne satmıştır.

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

Şirket 03 Mart 2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile Gürcistan’da kurulmuş olan 11.063.710 Gel sermayeli Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC. Şirketine ait payların tamamını 21.919.835 TL bedel ile 13 Nisan 2020 tarihinde satın almış olup Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC. Şirketine %100 oranında iştirak etmiştir.

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

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

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

---

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

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

#### **Uygunluk Beyanı**

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

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

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

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

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

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

#### **Finansal Tabloların Onaylanması**

Bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 13 Ağustos 2021 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle TL olarak geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

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

---

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

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait 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 Şirket’in 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.

Şirket yönetimi, bu değişikliklerin Şirket’in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

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

Şirket 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 muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

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

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

---

**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 Şirket’in 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 Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir.

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

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

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

---

**TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020**

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

TFRS 1'de yapılan değişiklikle, 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 Şirket'in 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 Şirket'in 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 Şirket'in 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 Şirket'in 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, kiralama 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 kullanılabilmesi süreyi bir yıl uzatmıştır.

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

---

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 Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

### **2.3 Netleştirme / Mahsup**

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

### **2.4 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

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

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

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

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

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 30 Haziran 2021 tarihli bireysel finansal durum tablosunu 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak- 30 Haziran 2021 dönemine ait bireysel kar veya zarar ve bireysel diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel nakit akış tablosu ve bireysel özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak- 30 Haziran 2020 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

### **2.7. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- a) Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılıyorsa 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.

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

---

*Yeniden Sınıflamalar*

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla 126.338 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’ in kendi kullandığı binalar maddi duran varlıklar olarak sınıflanmış olup geriye kalan tüm gayrimenkulleri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamıştır.

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

*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 Haziran 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 Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir. Şirket Yönetiminin elindeki verileri kullanarak yaptığı en iyi tahminler doğrultusunda gerekli gördüğü karşılığa ilişkin açıklamalar karşılıklarda yer almaktadır.

*İzin karşılıkları:*

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

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

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

### **Hasılat**

***Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi***

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

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

---

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

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

***Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler***

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

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

***Faiz gelirleri ve giderleri***

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

***Diğer gelirler ve giderler***

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

***Maddi Duran Varlıklar***

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

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

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

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

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

---

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

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

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

---

### **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 ölçülmürler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağıının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuıkları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

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

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

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

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

### **Nakit ve Nakit Benzerleri**

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

### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

Varlıkların taşınan değerlerinin gerçekleşmeyeceğine yönelik olay veya değışikliklerin 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.

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

---

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

### **Kiralama İşlemleri**

#### **Faaliyet Kiralaması**

- Şirket- kiralayan olarak

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

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

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

#### **Finansal Araçlar**

##### ***(i) Finansal Varlıklar***

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

***Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü***

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

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

***(ii) Finansal yükümlülükler***

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

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

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

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

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

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

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

---

*Diğer finansal yükümlülükler*

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

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

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

*Ticari Borçlar*

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

**Pay Başına Kazanç / (Zarar)**

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

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

**Diğer Bilanço Kalemleri**

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

**Nakit Akış Tablosu**

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

**Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

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

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

---

### **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, Şirket'in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder.

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

### **Temettüler**

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

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

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

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

<b>Parasal varlıklar için</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
USD	8,6803	7,3405
GEL	2,7407	2,2434

  

<b>Parasal yükümlülükler için</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
USD	8,6959	7,3405
GEL	2,7407	2,2434

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

**İlişkili Taraflar**

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır;

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

**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 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında söz konusu değerlerde bir değişiklik ihtiyacı doğup doğmadığının analizini gerçekleştirmiştir. Yapılan analizler neticesinde, mevcut koşulların öncelikle Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olmak üzere, maddi duran varlıkları ve finansal yatırımları üzerinde önemli bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

**NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Tek bir coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımları alanında faaliyette bulunmaktadır.

**NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

<b>Hazır Değerler</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Bankalar		
- Vadeli	--	--
- Vadesiz	186.501	135.040
Diğer hazır değerler	10.133	7.948
<b>Toplam</b>	<b>196.634</b>	<b>142.988</b>

**NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR**

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

<b>Finansal yatırımlar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<i>Borçlanma araçları</i>	<i>2.893.500</i>	<i>2.959.200</i>
<i>Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri</i>	<i>15.152.075</i>	<i>11.440.000</i>
<i>-İlişkili Taraflara Ait Hisse Senetleri</i>	<i>13.332.075</i>	<i>11.440.000</i>
<i>-İlişkili Olmayan Taraflara Ait Hisse Senetleri</i>	<i>1.820.000</i>	<i>--</i>
<b>Toplam</b>	<b>18.045.575</b>	<b>14.399.200</b>

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

Şirket’in 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

<b>Finansal varlıklar</b>	<b>Maliyet Bedeli</b>	<b>Cari Değeri</b>	<b>Değer Artışı /Azalışı (-)</b>
Borçlanma araçları	3.000.000	2.893.500	(106.500)
BİST'de işlem gören hisse senetleri	18.726.395	15.152.075	(3.574.320)
<b>Toplam</b>	<b>21.726.395</b>	<b>18.045.575</b>	<b>(3.680.820)</b>

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

<b>Finansal varlıklar</b>	<b>Maliyet Bedeli</b>	<b>Cari Değeri</b>	<b>Değer Artışı /Azalışı (-)</b>
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.

#### **NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ticari alacaklar	587.451	432.775
Ticari alacaklar reeskontu	(9.032)	(5.964)
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 25)	2.609.946	243.976
İlişkili taraflardan alacaklar reeskontu (Not 25)	(40.131)	(3.362)
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri (Not 25)	4.040.000	4.290.500
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri reeskontu (Not 25)	(163.816)	(302.751)
Şüpheli ticari alacaklar	617.788	617.788
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(617.788)	(617.788)
<b>Toplam</b>	<b>7.024.418</b>	<b>4.655.174</b>

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla alacak çeklerini ve senetlerinin vade detayı aşağıdaki gibidir;

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
1 - 30 gün	840.000	530.500
30-60 gün	1.250.000	30.000
60-90 gün	750.000	630.000
90-120 gün	600.000	630.000
120-150 gün	600.000	630.000
180-210 gün	--	840.000
210-240 gün	--	1.000.000
<b>Toplam</b>	<b>4.040.000</b>	<b>4.290.500</b>

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

Şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Açılış bakiyesi	617.788	582.788
Tahsilatlar	--	--
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	--	35.000
<b>Toplam</b>	<b>617.788</b>	<b>617.788</b>

Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Ticari Borçlar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Satıcılar	70.168	160.056
Satıcılar reeskontu	(1.078)	(2.158)
İlişkili taraflara borçlar (Not 25)	21.113	38.933
İlişkili taraflara borçlar reeskontu (Not 25)	(325)	(584)
<b>Toplam</b>	<b>89.878</b>	<b>196.247</b>

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

Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Personelden alacaklar	6.136	8.440
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları	1.200.835	7.949.897
Verilen depozito ve teminatlar	1.000.000	20.000
Diğer kısa vadeli alacaklar	599	153
<b>Toplam</b>	<b>2.207.570</b>	<b>7.978.490</b>

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

Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>30 Haziran 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>

Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer Borçlar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ödenecek vergi ve fonlar	105.231	191.979
İlişkili taraflara diğer çeşitli borçlar	3.958	--
<b>Toplam</b>	<b>109.189</b>	<b>191.979</b>

Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer Borçlar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili taraflardan alınan depozito ve teminatlar	34.983	81.800
Alınan depozito ve teminatlar	90.000	90.000
<b>Toplam</b>	<b>124.983</b>	<b>171.800</b>

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

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle cari dönem vergi varlıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Peşin ödenen vergiler	61.715	106.336
<b>Toplam</b>	<b>61.715</b>	<b>106.336</b>

**NOT 8 – STOKLAR**

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle stokları aşağıdaki gibidir;

	<b>30 Haziran 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>

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

Şirket 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir;

<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Sigorta giderleri	31.415	85.472
TSPB ve İTO Aidatı	27.355	--
Peşin ödenen diğer giderler	9.690	641
<b>Toplam</b>	<b>68.460</b>	<b>86.113</b>

**NOT 10 – FİNANSAL BORÇLAR**

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli finansal borçları yoktur.

**NOT 11 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR**

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Bağlı ortaklıklar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC.	36.420.981	36.420.828
<b>Toplam</b>	<b>36.420.981</b>	<b>36.420.828</b>

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

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

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

Şirket'in 6 Mayıs 2020 tarih ve 2020/19 sayılı yönetim kurulu kararı ile birlikte hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC 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 5 Haziran 2020 tarihinde tescil işlemleri tamamlanmıştır.

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

#### **NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Şirket'in 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı</b>	<b>30 Haziran 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
<b>Toplam</b>	<b>171.003.611</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>171.003.611</b>

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

<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
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. kat A Blok	13.854.167	--	--	--	1.319.444	15.173.611
Metrocity 05. kat C Blok	3.750.000	--	--	--	500.000	4.250.000
Arnavutköy 261 ve 941 Parseller	9.150.000	--	--	--	15.450.000	24.600.000
<b>Toplam</b>	<b>131.654.167</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>39.349.444</b>	<b>171.003.611</b>

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

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

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

Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

#### **Samsun Otogar**

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

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

Samsun Otogarı kaleminde yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri 30 Haziran 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 Haziran 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.

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

---

**Samsun Havza Otogar**

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

Samsun Havza Otogarı ray iç değeri 30 Haziran 2021 tarihi itibariyle 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 12.250.000 TL (31 Aralık 2020: 12.250.000TL) 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 Haziran 2021 tarihi itibariyle 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 Haziran 2021 tarihi itibariyle 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 Haziran 2021 tarihi itibariyle 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 Haziran 2021 tarihi itibariyle 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 4.250.000 TL (31 Aralık 2020: 4.250.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir.

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

**İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller**

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

İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller ray iç değeri 30 Haziran 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.

Parsel üzerinde yer alan yapıların otel olarak kullanılacağı bilgisi alınmıştır.

Şirket tarafından uygulanan mevcut yıllık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

<b>6 Aylık kira bedelleri</b>	<b>01.01.-30.06.2021</b>
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	2.750.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	349.576
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	385.000
Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)	145.388
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	65.550
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	69.120
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	72.694
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	300.000
Çarşamba okul binası	240.000
Alanya R-1 Blok	15.323
Alanya R-3 Blok	15.323
Alanya D-1 Blok	15.323
Alanya D-3 Blok	15.323
Arnavutköy 261-944 Parseller	181.963
<b>Toplam</b>	<b>4.620.583</b>

**NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla 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 Haziran 2021</b>
Binalar	4.505.278	--	--	--	4.505.278
Taşıtlar	862.587	--	--	--	862.587
Demirbaşlar	290.396	16.951	--	--	307.347
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
<b>Toplam</b>	<b>5.683.007</b>	<b>16.951</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>5.699.958</b>

  

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler</b>	<b>30 Haziran 2021</b>
Binalar	916.071	45.053	--	--	961.124
Taşıtlar	540.650	86.259	--	--	626.909
Demirbaşlar	191.307	16.038	--	--	207.345
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
<b>Toplam</b>	<b>1.672.774</b>	<b>147.350</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.820.124</b>

  

<b>Net defter değeri</b>	<b>4.010.233</b>	<b>3.879.834</b>

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

<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>

**NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Şirket'in 30 Haziran 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 Haziran 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 Haziran 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>

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

**NOT 15 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Kullanılmamış izin karşılıkları	42.394	49.362
Davalar karşılığı	193.669	126.155
Diğer Karşılıklar	--	2.571
<b>Toplam</b>	<b>236.063</b>	<b>178.088</b>

**Koşullu Yükümlülükler**

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle Şirket’in teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

<b>Koşullu yükümlülükler</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Şirket tarafından verilen teminat. rehin. ipotekler (TRİ)</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	0,1%	0,1%

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

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ödenecek sosyal yükümlülükler	17.531	14.395
<b>Toplam</b>	<b>17.531</b>	<b>14.395</b>

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

Şirket’in 30 Haziran 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 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	133.379	189.275
<b>Toplam</b>	<b>133.379</b>	<b>189.275</b>

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

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

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

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Net iskonto oranı	1,25%	2,09%
Faiz oranı	19,00%	17,00%
Tahmini enflasyon oranı	17,53%	14,60%

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>01 Ocak 2021- 30 Haziran 2021</b>	<b>01 Ocak 2020- 31 Aralık 2020</b>
Dönembaşı bakiye	189.275	36.184
Dönemiçi ödemeler	(72.497)	--
Cari dönem hizmet maliyeti	16.211	35.567
Faiz maliyeti	17.981	6.151
Aktüeryal (kazanç) / kayıplar	(17.591)	111.373
<b>Dönemsonu bakiye</b>	<b>133.379</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.

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>30 Haziran 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>

Şirket 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.

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

**18.2 Paylara ilişkin primler/iskontolar**

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

**18.3 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

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

**18.4 Değer artış fonları**

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

**18.5 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları**

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

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

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

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

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

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

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

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

Payları borsada işlem gören şirketler:

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

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

**NOT 19 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

<b>Hasılat</b>	<b>01.01.-30.06.2021</b>	<b>01.01.-30.06.2020</b>	<b>01.04.-30.06.2021</b>	<b>01.04.-30.06.2020</b>
Kira gelirleri	4.620.583	2.987.832	2.158.492	903.087
<b>Toplam</b>	<b>4.620.583</b>	<b>2.987.832</b>	<b>2.158.492</b>	<b>903.087</b>

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

<b>Satışların maliyeti</b>	<b>01.01.-30.06.2021</b>	<b>01.01.-30.06.2020</b>	<b>01.04.-30.06.2021</b>	<b>01.04.-30.06.2020</b>
Emlak vergisi	(138.610)	(135.034)	(138.610)	(135.034)
<b>Toplam</b>	<b>(138.610)</b>	<b>(135.034)</b>	<b>(138.610)</b>	<b>(135.034)</b>

**NOT 20 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>01.01.-30.06.2021</b>	<b>01.01.-30.06.2020</b>	<b>01.04.-30.06.2021</b>	<b>01.04.-30.06.2020</b>
Personel giderleri	(390.594)	(407.065)	(197.155)	(181.423)
Danışmanlık giderleri	(360.547)	(345.636)	(180.371)	(168.747)
Yönetim Kurulu ve genel kurul ücret giderleri	(144.961)	(95.396)	(78.783)	(53.920)
Bina ve çeşitli aidat giderleri	(156.641)	(80.767)	(83.692)	(28.012)
Kıdem tazminatı karşılık gideri	(34.192)	(12.558)	(16.508)	(5.810)
Kullanılmayan izin karşılık giderleri	--	(2.769)	--	(2.769)
Vergi, resim ve harçlar	(8.560)	(10.191)	50.560	(3.571)
Sigorta giderleri	(66.317)	(49.465)	(33.239)	(24.892)
Temsil ağırlama giderleri	(11.057)	(6.339)	(4.411)	(296)
Araç giderleri	(71.062)	(42.560)	(39.682)	(18.772)
Bilgi işlem giderleri	(83.156)	(73.866)	(43.619)	(36.122)
Amortisman ve itfa giderleri	(147.361)	(147.075)	(73.394)	(73.487)
Bedelsiz Sermaye Artırımı Kurul Kayıt Ücreti	(157.950)	--	(78.750)	--
Diğer	(105.801)	(137.121)	(76.551)	(94.834)
<b>Toplam</b>	<b>(1.738.199)</b>	<b>(1.410.808)</b>	<b>(855.595)</b>	<b>(692.655)</b>

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

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

**Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>01.01.- 30.06.2021</b>	<b>01.01.- 30.06.2020</b>	<b>01.04.- 30.06.2021</b>	<b>01.04.- 30.06.2020</b>
Faiz gelirleri	455.308	1.517.915	258.205	283.793
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme artışları	--	14.715.000	--	14.350.000
Menkul kıymet reeskont gelirleri	844.388	6.993.378	--	5.877.276
Kupon faiz gelirleri	286.800	--	156.000	--
Borç reeskont gelirleri	313.480	7.627	6.594	499
Hisse senedi alım-satım karı	--	--	--	--
Temettü gelirleri	2	1	1	1
Konusu kalmayan izin ve kıdem karşılığı gideri	6.968	--	(4.435)	--
Vadeli işlemler faiz geliri	477.438	--	195.996	--
Diğer gelirler	12.227	9.049	10.711	(1.592)
<b>Toplam</b>	<b>2.396.611</b>	<b>23.242.970</b>	<b>623.072</b>	<b>20.509.977</b>

**Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler**

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</b>	<b>01.01.- 30.06.2021</b>	<b>01.01.- 30.06.2020</b>	<b>01.04.- 30.06.2021</b>	<b>01.04.- 30.06.2020</b>
Menkul kıymet reeskont giderleri	(3.680.820)	(223.430)	(2.971.042)	1.112.014
Menkul kıymet alım-satım zararı	(403.459)	(2.997.941)	--	1.118.592
Alacaklar reeskont giderleri	(215.721)	(21.097)	(52.716)	(11.001)
Dava karşılık giderleri	(67.514)	--	(67.514)	--
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	--	(35.000)	--	(35.000)
Diğer giderler	(33.535)	(126.338)	(18.260)	(28.397)
<b>Toplam</b>	<b>(4.401.049)</b>	<b>(3.403.806)</b>	<b>(3.109.532)</b>	<b>2.156.208</b>

**NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Finansman Giderleri (-)</b>	<b>01.01.- 30.06.2021</b>	<b>01.01.- 30.06.2020</b>	<b>01.04.- 30.06.2021</b>	<b>01.04.- 30.06.2020</b>
Kredi faiz giderleri	--	(6.951)	--	--
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>(6.951)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL 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, Şirket'in kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergisi doğmamıştır.

**NOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ**

Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazanç aşağıdaki gibidir:

<b>Hisse başına kazanç / zarar</b>	<b>01.01.-30.06.2021</b>	<b>01.01.-30.06.2020</b>	<b>01.04.-30.06.2021</b>	<b>01.04.-30.06.2020</b>
Net dönem karı /(zararı)	739.336	21.274.203	(1.322.173)	22.741.583
Toplam hisse adedi	9.928.000.000	7.200.000.000	11.160.000.000	7.200.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,007	0,296	(0,012)	0,316

**NOT 25 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

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

Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	13.332.075	11.440.000
<b>Toplam</b>	<b>13.332.075</b>	<b>11.440.000</b>

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

Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	317.094	229.385
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	456.197	274.499
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	2.085.504	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	3.791.151	4.030.592
Alacaklar reeskontu	(203.947)	(306.113)
<b>Toplam</b>	<b>6.445.999</b>	<b>4.228.363</b>

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

Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari borçları aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	12.652	13.722
Atlas Yazılım A.Ş.	--	41
Metro Yatırım Menkul Değerler	7.635	25.170
Metro Turizm Seyahat Organizasyon Tic. A.Ş.	826	--
Borçlar reeskontu	(325)	(584)
<b>Toplam</b>	<b>20.788</b>	<b>38.349</b>

Şirket'in 30 Haziran 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 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Çağla Öztürk	3.958	--
<b>TOPLAM</b>	<b>3.958</b>	<b>--</b>

<b>İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	34.983	81.800
<b>TOPLAM</b>	<b>34.983</b>	<b>81.800</b>

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

Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri bulunmamaktadır.

#### 25.5.İlişkili Taraflara Satışlar

Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.-30.06.2021</b>		<b>01.01.-30.06.2020</b>		<b>Yansıtma</b>
	<b>Kira</b>	<b>Adat</b>	<b>Kira</b>	<b>Adat</b>	
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	145.388	--	132.400	--	--
Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.	2.750.000	103.532	--	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	385.000	278.694	2.121.333	--	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	61.920	13.040	73.554	2.663	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	72.694	--	66.700	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	300.000	20.775	82.700	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	65.550	--	69.000	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	69.120	--	67.908	--	--
<b>Toplam</b>	<b>3.849.672</b>	<b>330.524</b>	<b>2.613.595</b>	<b>2.663</b>	<b>--</b>

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

### 25.6. İlişkili Taraflardan Alımlar

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.06.2021					01.01.-30.06.2020				
	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Diğer	Mdv alımı	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Diğer	Mdv alımı
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	45.000	--	2.832	--	--	45.000	--	2.400	--
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Tic.A.Ş.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	68.704	--	--	--	--	46.654	--	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	41.247	--	--	--	--	36.991	--	1.196
AV. Ahmet PULATOĞLU	--	--	12.500	--	--	--	--	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>45.000</b>	<b>122.451</b>	<b>2.832</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>45.000</b>	<b>83.645</b>	<b>2.400</b>	<b>1.196</b>

### 25.7. Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Şirket’in 30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 tarihleri itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler aşağıdaki gibidir:

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01.01.-30.06.2021	01.01.-30.06.2020
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler (*)	264.446	278.775

(\*) 30.06.2021 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 125.984 TL huzur hakkı bulunmaktadır. (30.06.2020: 95.396 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 Haziran 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	2.893.500	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	15.152.075	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	171.003.611	--
31 Aralık 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	2.959.200	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	11.440.000	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	171.003.611	--

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

---

## **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 Haziran 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 Haziran 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 Haziran 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.

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

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

**Kredi riski**

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

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

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

Şirket’in 30 Haziran 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>	6.445.999	578.419	--	2.210.210	371.634	18.045.575
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	6.445.999	578.419	--	2.210.210	196.634	18.045.575
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 değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	175.000	--

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

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

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

Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Hisse Senedi / Bono
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	4.228.363	426.811	--	7.981.130	269.143	14.399.200
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.228.363	426.811	--	7.981.130	142.988	14.399.200
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri (**)	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	617.788	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	(617.788)	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (Not 14)	--	--	--	--	126.155	--

### Likidite riski

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

Şirket’in 30 Haziran 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	89.878	91.281	91.281	--	--	--
Diğer borçlar	234.172	234.172	109.189	--	124.983	--

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

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

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

### Sermaye yönetimi

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

Şirket’in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

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

	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Toplam borçlar	711.023	941.784
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(196.634)	(142.988)
Net borç	514.389	798.796
Toplam özsermaye	241.465.892	240.708.965
Toplam sermaye	241.980.281	241.507.761
Net borç / Toplam sermaye oranı	0,002	0,003

### Kur Riski

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

### Piyasa Riski

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

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

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

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

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

---

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 metodlar 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**

- a. 15.07.2021 tarihinde Şirket'in Bağlı Ortaklığı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC'ye ait olan Metro City 108 Apartments'ın Çin menşeli LIXIN LLC şirketine kiralanması hususunda karar alınmıştır. İmzalanan kiralama sözleşmesi 5 yıl+ 5 yıl olmak üzere toplam 10 yıl süre ile yıllık brüt 858.000 USD olmak üzere 10 yıl toplamı brüt 8.580.000 USD' dir. Şirket imzalanan sözleşme çerçevesinde, kira garantörlüğü ve aracılık hizmeti karşılığında toplam gelirin %3 'lük oranında hizmet bedeli maliyeti çıkarıldıktan sonra 10 yıl sonunda elde edeceği net geliri 8.322.600 USD olarak hesaplanmaktadır.
- b. 07.07.2021 tarihinde Ankara ili, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi 6024 Ada 17 nolu parselde kayıtlı "Kargir Apartman" vasıflı taşınmazın alım işlemi 07.07.2021 tarihinde tamamlanmıştır.
- c. 07.07.2021 tarihinde Şirket, portföyünde bulunan Ankara İli Yenimahalle İlçesi Orman Çiftliği Mahallesi 6024 Ada 17 nolu parselde kayıtlı Kargir Apartmanın 09.07.2021 tarihinden itibaren yıllığına aylık 12.000 TL+ KDV bedelle, ilk yıl için yıllık 144.000 TL+KDV peşin ödeme alınarak kiraya verilmesine karar verilmiştir.
- d. Şirket 06.08.2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile portföyünde yer alan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 1946 Ada 132 no'lu parselde bulunan Metrocity C blok 5.katta konumlu 316 bağımsız bölüm numaralı dairenin 25.08.2021 tarihinden geçerli olmak üzere 1 (bir) yıllığına Sn. Takashi Usui'ye aylık 25.000 TL+ KDV bedelle kiraya verilmesine karar verilmiştir.
- e. Şirket 02.07.2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Antalya ili Alanya ilçesi Türkler Beldesi Kargıçiftliği mevki Gökay sitesinde bulunan D blok 3 nolu dairenin eşyalı olarak 02.07.2021 tarihinden geçerli olmak üzere Karım Bouhessane'ye 1 (bir) yıllığına aylık 3.500TL (kdv dahil) bedelden kiraya verilmesine karar verilmiştir.
- f. Şirket 01.07.2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Antalya ili Alanya ilçesi Türkler Beldesi Kargıçiftliği mevki Gökay sitesinde bulunan R blok 1 nolu dairenin eşyalı olarak 01.07.2021 tarihinden geçerli olmak üzere 2(iki) aylığına 5.500+kdv bedelle Ahmet Pulatoğlu'na kiraya verilmesine karar vermiştir.
- g. Şirket 01.07.2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Antalya ili Alanya ilçesi Türkler Beldesi Kargıçiftliği mevki Gökay sitesinde bulunan D blok 1 nolu dairenin 01.07.2021 tarihinden geçerli olmak üzere 1(Bir) yıllığına, eşyalı olarak aylık 3.000 TL+ kdv bedelle Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş'ye kiraya verilmesine karar vermiştir.

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

**NOT 29- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA 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>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
		<b>Düzenleme</b>		
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	18.242.209	14.542.188
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	177.813.242	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		9.700.483	13.249.790
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>242.176.915</b>	<b>241.650.749</b>
E	Finansal borçlar	Md.31	--	--
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	38.941	81.800
I	Özkaynaklar	Md.31	241.465.892	240.708.965
	Diğer kaynaklar		672.082	859.984
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>242.176.915</b>	<b>241.650.749</b>

<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>		<b>İlgili</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
		<b>Düzenleme</b>		
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	--
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	İşletmecisi şirkete iştirak	Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı - Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	Md.22/(1)	13.332.075 13.332.075	11.440.000 11.440.000

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

	<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30.06.2021</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)	73,42%	73,43%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	22,57%	21,09%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	15,04%	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	0,02%	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.		5,51%	4,73%	≤%10