

**AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
31 MART 2018 TARİHİNDE  
SONA EREN ÜÇ AYLIK  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLAR VE  
DİPNOTLARI**

|  |    |
|--|----|
| İÇİNDEKİLER .....  |    |
| NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....   | 8  |
| NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....  | 9  |
| NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....   | 23 |
| NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....  | 24 |
| NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR.....   | 24 |
| NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....  | 25 |
| NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....   | 25 |
| NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....   | 26 |
| NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR .....   | 26 |
| NOT 10 – CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR .....  | 27 |
| NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....  | 27 |
| NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR.....  | 30 |
| NOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....  | 31 |
| NOT 14 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER .....  | 31 |
| NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....   | 32 |
| NOT 16 – UZUN VADELİ ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR... 33  |    |
| NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR .....   | 34 |
| NOT 18 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ .....  | 35 |
| NOT 19 – GENEL YÖNETİM ve PAZARLAMA GİDERLERİ.....   | 36 |
| NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER .....  | 36 |
| NOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER ve GİDERLER.....  | 37 |
| NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ.....  | 37 |
| NOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....  | 37 |
| NOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ .....   | 38 |
| NOT 25 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....  | 38 |
| NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....  | 40 |
| NOT 27 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) ..... | 46 |
| NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....  | 47 |
| NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....   | 47 |

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| <b>VARLIKLAR</b>                                      | <b>Notlar</b> | <b>İncelemeden</b>  | <b>Bağımsız</b>       |
|---|---------------|---------------------|-----------------------|
|   |               | <b>Geçmemiş</b>     | <b>Denetimden</b>     |
|   |               | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
| <b>Dönen varlıklar</b>                                |               | <b>29.856.827</b>   | <b>47.799.846</b>     |
| Nakit ve nakit benzerleri                             | 4             | 145.835             | 3.211.238             |
| Finansal yatırımlar                                   | 5             | 25.007.539          | 34.808.528            |
| Ticari Alacaklar                                      |               | 810.101             | 588.110               |
| <i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>         | 6-25          | <i>453.865</i>      | <i>192.930</i>        |
| <i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | 6             | <i>356.236</i>      | <i>395.180</i>        |
| Diğer alacaklar                                       |               | 3.748.292           | 8.984.762             |
| <i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>          |               | -                   | -                     |
| <i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  | 7             | <i>3.748.292</i>    | <i>8.984.762</i>      |
| Peşin ödenmiş giderler                                | 8             | 55.956              | 117.008               |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar                | 7             | 89.104              | 90.200                |
| <b>Duran varlıklar</b>                                |               | <b>129.605.585</b>  | <b>127.661.010</b>    |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                         | 11            | 124.525.080         | 122.468.065           |
| Maddi duran varlıklar                                 | 12            | 5.075.887           | 5.176.508             |
| Maddi olmayan duran varlıklar                         | 13            | 4.618               | 6.012                 |
| Peşin ödenmiş giderler                                | 8             | -                   | 10.425                |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                               |               | <b>159.462.412</b>  | <b>175.460.856</b>    |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA**

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

| <b>KAYNAKLAR</b>  | <b>Notlar</b> | <b>İncelemeden<br/>Geçmemiş<br/>31 Mart 2018</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31 Aralık 2017</b> |
|---|---------------|--|--|
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler :</b>  |               | <b>2.010.559</b>                                 | <b>21.322.848</b>  |
| Kısa vadeli borçlanmalar  | 9             | 1.614.286  | 1.555.217  |
| Ticari borçlar  |               | 15.693   | 3.047  |
| -İlişkili taraflara ticari borçlar  | 6-25          | 10.564   | -  |
| -İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar  | 6             | 5.129  | 3.047  |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar  | 15            | 14.706   | 24.177   |
| Diğer borçlar   |               | 291.594  | 19.656.966   |
| -İlişkili taraflara diğer borçlar   | 7-25          | -  | -  |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar   | 7             | 291.594  | 19.656.966   |
| Ertelenmiş gelirler   | 8             | 21.600   | 54.000   |
| Kısa vadeli karşılıklar   | 14            | 52.680   | 29.441   |
| -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                             | 14            | 38.980   | 15.741   |
| -Diğer kısa vadeli karşılıklar  | 14            | 13.700   | 13.700   |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler :</b>  |               | <b>1.795.382</b>                                 | <b>2.210.458</b>   |
| Uzun vadeli borçlanmalar  | 9             | 1.723.806  | 2.149.159  |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                              | 16            | 71.576   | 61.299   |
| <b>Özkaynaklar :</b>  |               | <b>155.656.471</b>                               | <b>151.927.550</b>   |
| Ödenmiş sermaye   | 17            | 72.000.000                                       | 72.000.000   |
| Paylara ilişkin primler / iskontolar  |               | 8.485.793  | 8.485.793  |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)    |               | 2.086.905  | -  |
| Yabancı çevrim farkları   |               | 2.086.905  | -  |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler) |               | 16.490   | 8.788  |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)                           |               | 16.490   | 8.788  |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler   | 17            | 781.746  | 781.746  |
| Geçmiş yıl karları / zararları  |               | 70.651.223                                       | 45.936.467   |
| Net dönem karı  |               | 1.634.314  | 24.714.756   |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>   |               | <b>159.462.412</b>                               | <b>175.460.856</b>   |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

|   | Notlar    | İncelemeden<br>Geçmemiş<br>01.01. -<br>31.03.2018 | İncelemeden<br>Geçmemiş<br>01.01. -<br>31.03.2017 |
|---|-----------|---|---|
| Hasılat   | 18        | 2.815.790   | 1.624.471   |
| Satışların maliyeti   | 18        | -   | -   |
| <b>Brüt Kar</b>   |           | <b>2.815.790</b>                                  | <b>1.624.471</b>                                  |
| Genel yönetim giderleri   | 19        | (684.929)   | (501.076)   |
| Pazarlama giderleri   | 19        | (26.190)  | (165.981)   |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                    | 20        | 1.476.719   | 255.506   |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler                                    | 20        | (169.175)   | (134.087)   |
| <b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>                                  |           | <b>3.412.215</b>                                  | <b>1.078.833</b>                                  |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                     | 21        | 121.431   | 12.843.223  |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler                                     | 21        | (1.713.583)                                       | (4.823.213)                                       |
| <b>Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>                |           | <b>1.820.063</b>                                  | <b>9.098.843</b>                                  |
| Finansman giderleri   | 22        | (185.749)   | (161.427)   |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)</b>              |           | <b>1.634.314</b>                                  | <b>8.937.416</b>                                  |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir / (gideri)</b>                  |           |   |   |
| - Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)                                  | 23        | -   | -   |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)</b>                   |           | <b>1.634.314</b>                                  | <b>8.937.416</b>                                  |
| <b>Durdurulan faaliyetler</b>   |           | -   | -   |
| <b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>  |           | <b>1.634.314</b>                                  | <b>8.937.416</b>                                  |
| <b>Dönem Kar / Zararının dağılımı</b>                                 |           |   |   |
| Kontrol gücü olmayan paylar   |           | -   | -   |
| Ana Ortaklık payları  |           | 1.634.314   | 8.937.416   |
| <b>Pay başına kazanç</b>  | <b>24</b> |   |   |
| Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç                           |           | 0,00023   | 0,00124   |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>   |           |   |   |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar                      |           |   |   |
| <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları /Kayıpları</i> |           | 7.702   | 295   |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar                         |           | 2.086.905   | -   |
| <i>Yabancı çevrim farkları</i>  |           |   |   |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>  |           | <b>3.728.921</b>                                  | <b>8.937.711</b>                                  |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>                               |           |   |   |
| Kontrol gücü olmayan paylar   |           | -   | -   |
| Ana ortaklık payları  |           | <b>3.728.921</b>                                  | <b>8.937.711</b>                                  |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

|   | <b>İncelemeden<br/>Geçmemiş<br/>01.01. - 31.03.2018</b> | <b>İncelemeden<br/>Geçmemiş<br/>01.01. - 31.03.2017</b> |
|---|---|---|
| <b>Dönem karı /(zararı)</b>   | <b>1.634.314</b>  | <b>8.937.416</b>  |
| <b>Diğer kapsamlı gelir / (gider) :</b>   |   |   |
| <b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>                               | <b>7.702</b>  | <b>295</b>  |
| Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları                                 | -   | -   |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları                          | 7.702   | 295   |
| Vergi etkisi  | -   | -   |
| Duran varlıklar değer artışları üzerinden hesaplanan amortismanların vergi etkisi     | -   | -   |
| Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar | -   | -   |
| <b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</b>                                  | <b>2.086.905</b>  | <b>-</b>  |
| Yabancı para çevrim farkları  | 2.086.905   | -   |
| Finansal varlık değer artış/azalışları  | -   | -   |
| Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar | -   | -   |
| <b>Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)</b>                                   | <b>2.094.607</b>  | <b>295</b>  |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>  | <b>3.728.921</b>  | <b>8.937.711</b>  |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**

**KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

|  |                   |                    | Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler |                               | Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler |                                  |                              |                                     | Birikmiş karlar                    |                         |                          | kontrol gücü olmayan paylar | Toplam özkaynaklar |
|--|-------------------|--------------------|--|-------------------------------|---|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|
|  | Ödenmiş sermaye   | Pay ihraç primleri | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları                     | Duran varlık değer artış fonu | Riskten korunma kazanç/kayıpları  | Finansal varlık değer artış fonu | Yabancı para çevrim farkları | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıllar karları /(zararları) | Net dönem karı/(zararı) | Ana ortaklık özkaynaklar |                             |                    |
| <b>01 Ocak 2018 itibariyle bakiyeler</b> | <b>72.000.000</b> | <b>8.485.793</b>   | <b>8.788</b>   | -                             | -   | -                                | -                            | <b>781.746</b>                      | <b>45.936.467</b>                  | <b>24.714.756</b>       | <b>151.927.550</b>       | -                           | <b>151.927.550</b> |
| Transferler                              | -                 | -                  | -  | -                             | -   | -                                | -                            | -                                   | 24.714.756                         | (24.714.756)            | -                        | -                           | -                  |
| Toplam kapsamlı gelir / (gider)          | -                 | -                  | <b>7.702</b>   | -                             | -   | -                                | <b>2.086.905</b>             | -                                   | -                                  | <b>1.634.314</b>        | <b>3.728.921</b>         | -                           | <b>3.728.921</b>   |
| <b>31 Mart 2018 itibariyle bakiyeler</b> | <b>72.000.000</b> | <b>8.485.793</b>   | <b>16.490</b>  | -                             | -   | -                                | <b>2.086.905</b>             | <b>781.746</b>                      | <b>70.651.223</b>                  | <b>1.634.314</b>        | <b>155.656.471</b>       | -                           | <b>155.656.471</b> |

|  |                   |                    | Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler |                               | Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler |                                  |                              |                                     | Birikmiş karlar                    |                         |                          | kontrol gücü olmayan paylar | Toplam özkaynaklar |
|--|-------------------|--------------------|--|-------------------------------|---|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|
|  | Ödenmiş sermaye   | Pay ihraç primleri | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları                     | Duran varlık değer artış fonu | Riskten korunma kazanç/kayıpları  | Finansal varlık değer artış fonu | Yabancı para çevrim farkları | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıllar karları /(zararları) | Net dönem karı/(zararı) | Ana ortaklık özkaynaklar |                             |                    |
| <b>01 Ocak 2017 itibariyle bakiyeler</b> | <b>72.000.000</b> | <b>8.485.793</b>   | <b>(895)</b>   | -                             | -   | -                                | -                            | <b>564.255</b>                      | <b>42.037.854</b>                  | <b>4.116.104</b>        | <b>127.203.111</b>       | -                           | <b>127.203.111</b> |
| Transferler                              | -                 | -                  | 295  | -                             | -   | -                                | -                            | -                                   | 4.116.104                          | (4.116.104)             | 295                      | -                           | 295                |
| Toplam kapsamlı gelir / (gider)          | -                 | -                  | -  | -                             | -   | -                                | -                            | -                                   | -                                  | <b>8.937.416</b>        | <b>8.937.416</b>         | -                           | <b>8.937.416</b>   |
| <b>31 Mart 2017 itibariyle bakiyeler</b> | <b>72.000.000</b> | <b>8.485.793</b>   | <b>(600)</b>   | -                             | -   | -                                | -                            | <b>564.255</b>                      | <b>46.153.958</b>                  | <b>8.937.416</b>        | <b>136.140.822</b>       | -                           | <b>136.140.822</b> |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

| <b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>   | <b>Notlar</b> | <b>İncelemeden Geçmemiş<br/>01 Ocak -<br/>31 Mart 2018</b> | <b>İncelemeden Geçmemiş<br/>01 Ocak -<br/>31 Mart 2017</b> |
|--|---------------|--|--|
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>  |               | <b>(12.561.253)</b>  | <b>6.538.297</b>   |
| <b>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</b>   |               | <b>1.634.314</b>   | <b>8.937.416</b>   |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>   |               | <b>(960.434)</b>   | <b>(9.635.514)</b>   |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler   | 12            | 80.046   | 48.542   |
| Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler  |               | 112.285  | (283.645)  |
| <i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>            | 5             | 112.285  | (283.645)  |
| Karşılık ile İlgili Düzeltmeler  |               | 41.218   | 6.033  |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>                  | 16            | 41.218   | 6.033  |
| Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler  |               | (1.072.552)  | 40.069   |
| <i>Faiz geliri</i>   | 20            | (1.419.566)  | (78.305)   |
| <i>Faiz gideri</i>   | 20            | 347.014  | 118.374  |
| Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler      | 21            | (121.431)  | -  |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler  |               | -  | (9.446.513)  |
| <i>- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i> | 11            | -  | (9.446.513)  |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>   |               | <b>(13.155.090)</b>  | <b>7.290.054</b>   |
| Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler   | 6-25          | (221.991)  | (205.782)  |
| <i>- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>  |               | (260.935)  | (111.864)  |
| <i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>                                    |               | 38.944   | (93.918)   |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                 | 7             | 5.236.470  | 7.468.929  |
| <i>- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>   |               | -  | 7.990.672  |
| <i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>                                     |               | 5.236.470  | (521.743)  |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)  | 8             | 71.477   | (119.152)  |
| Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler   | 6-25          | 12.646   | 91.680   |
| <i>- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>                                |               | 10.564   | 93.775   |
| <i>- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>                        |               | 2.082  | (2.095)  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler                   | 15            | (9.471)  | (10.070)   |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler                                   |               | (18.211.821)   | 64.207   |
| <i>- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>   | 7             | -  | 64.207   |
| <i>- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>                                       | 7             | (18.211.821)   | -  |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler  | 8             | (32.400)   | 242  |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.



**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

| Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)   | Notlar | İncelemeden<br>Geçmemiş<br>01 Ocak - | İncelemeden<br>Geçmemiş<br>01 Ocak - |
|---|--------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|   |        | 31 Mart 2018                         | 31 Mart 2017                         |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>  |        | <b>(12.481.210)</b>                  | <b>6.591.956</b>                     |
| Ödenen faiz   | 22     | (177.979)                            | (154.260)                            |
| Alınan faiz   | 20     | 96.840                               | 98.850                               |
| Vergi ödemeleri / iadeleri  | 10     | 1.096                                | 1.751                                |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>   |        | <b>9.832.244</b>                     | <b>(6.375.076)</b>                   |
| Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları | 5      | 9.688.704                            | (6.369.106)                          |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                             |        | 157.962                              | -                                    |
| <i>Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>                                       | 12     | 157.962                              | -                                    |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                              |        | (14.422)                             | (5.970)                              |
| <i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>  | 12     | (14.422)                             | (5.970)                              |
| <i>Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>                                | 13     | -                                    | -                                    |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>   |        | <b>(366.284)</b>                     | <b>(253.854)</b>                     |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları  |        | (366.284)                            | (253.854)                            |
| <i>-Kredi Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>   | 9      | (366.284)                            | (253.854)                            |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>                          |        | 29.890                               | -                                    |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)</b>  |        | <b>(3.065.403)</b>                   | <b>(90.633)</b>                      |
| <b>D. Dönembaşı nakit ve nakit benzeri değerler</b>   | 4      | 3.211.238                            | 100.405                              |
| <b>Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>  | 4      | <b>145.835</b>                       | <b>9.772</b>                         |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

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

Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket ve/veya Ana Ortaklık"), 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.

### Ana ortaklık Faaliyet Alanı

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

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

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

Ana Ortaklık sermayesinin % 92,08 kısmı halka açık olup, 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla sermayesi 72.000.000 TL’dir. (31.12.2017: 72.000.000 TL). Şirket’in ana ortağı ve yönetim kontrolünü elinde tutan taraf Fatma Öztürk GÜMÜŞSU’dur.

Grup’un 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 9 kişidir. (31.12.2017: 7 kişi).

### Bağlı Ortaklık

Gürcistan’da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lirası) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’nin 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın alınmış olup %100 oranında iştirak edilmiştir. Şirket tarafından Gürcistan Metrocity’de bulunan gayrimenkullerin satışından kaynaklı alacak tutarları 26 Temmuz 2017 tarihi itibarıyla 10.048.220 GEL karşılığı bağlı ortaklık 14.500.993 TL sermayesine ilave edilmiştir.

Gürcistan Batum ilinde Metro Atlas Georgia A.Ş. tarafından Batum, Mtsvane Kucha Blv N1 adresinde yapılmış olan Metrocity inşaatından satın alınmış olan 2.,3. ve 4. Katlar bağlı ortaklığı Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne satılmıştır.

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

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

#### **Uygunluk Beyanı**

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“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.

Grup’un ilişikteki finansal tabloları SPK’nın 07 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin (“KHK”) 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi’ne uygun olarak sunulmuştur.

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

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

#### **Finansal Tabloların Onaylanması**

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından **12 Nisan 2018** tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

Grup’un fonksiyonel ve raporlama para birimi 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle TL olarak geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

#### **Konsolidasyon Esasları**

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

### **Tam Konsolidasyon Yöntemi**

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/IFRS ve TMS/IFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili graflarda açıklanmıştır.

### **1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

#### **IFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat**

KGK, Eylül 2016'da IFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da IFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. IFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. IFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir.

#### **IFRS 9 Finansal Araçlar - Sınıflandırma ve Açıklama**

KGK, Ocak 2016'da IFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. IFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. IFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, IFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. IFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece "gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan" olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler.

### **TFRS Yıllık İyileştirmeler - 2014-2016 Dönemi**

KGK, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmeleri yayınlamıştır:

- TFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması": Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri'nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar": Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir.

### **TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)**

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

### **TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)**

TMSK, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir.

### **UFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri**

Bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir. Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

### **UMSK tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS'deki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/ yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Ana Ortaklık konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

### **UFRS 10 ve UMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları-Değişiklik**

UMSK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2015'te UFRS 10 ve UMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

### **Yıllık İyileştirmeler - 2010-2012**

#### **Dönemi UFRS 13 Gerçeğe Uygun**

#### **Değer Ölçümü**

Karar Gerekçeleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

#### **UFRS 16 Kiralama İşlemleri**

UMSK Ocak 2016'da UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayımlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayırımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir.

#### **UFRS Yorum 23 "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler"**

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum UMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin UMS 12'ye göre değil UMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. UFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

### **2.3 Netleştirme / Mahsup**

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

### **2.4 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

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

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

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

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

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Grup’un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Mart 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosunu 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak - 31 Mart 2018 dönemine ait konsolide kar veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide nakit akış tablosu ve konsolide özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak - 31 Mart 2017 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

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

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

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

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



## 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. Grup’un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tablosu tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan önemli varsayımlar ve değerlendirmeler aşağıdaki gibidir:

*Sahip olunan gayrimenkullere ilişkin maddi duran varlık - yatırım amaçlı gayrimenkul ayrımı:*

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

Grup geçmiş dönemden devreden yatırım amaçlı gayrimenkulleri için 31 Aralık 2017 tarihli itibariyle, değerlendirme yaptırmış olup 31 Mart 2018 tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değerler kullanılmıştır.

*Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri*

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

*Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti*

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti 31 Mart 2018 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*

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

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

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

#### *Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler*

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

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

#### *Diğer gelirler ve giderler*

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

#### *Faiz gelirleri ve giderleri*

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

### Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası İşlemleri

Vadeli işlem ve opsiyon piyasasında işlem yapmak için verilen nakit teminatlar nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflandırılmaktadır. Dönem içinde yapılan işlemler sonucu oluşan kar ve zararlar gelir tablosunda “Hasılat” kalemi altındaki “Esas faaliyetlerden diğer gelirler” bölümünde raporlanmaktadır. Açık olan işlemlerin piyasa fiyatları üzerinden değerlendirilmesi sonucunda gelir tablosuna yansıyan değerlendirme farkları ve teminat tutarının nemalandırması sonucu oluşan faiz gelirleri netleştirilerek nakit ve nakit benzerleri olarak gösterilmektedir.

## 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

### Maddi Duran Varlıklar

Şirket'in, mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak üzere, başkalarına kiraya verilmek (yatırım amaçlı gayrimenkuller dışındaki duran varlıklar için) veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen fiziki kalemleri maliyet modeli çerçevesinde, maliyet değerleriyle ifade edilmektedir.

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

Özel maliyetler, 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 tabi tutulur.

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

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

### *Maliyet Yöntemi*

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

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

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

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

## 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

### 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:

|                                     | Ekonomik Ömrü |
|-------------------------------------|---------------|
| Haklar                              | 5 Yıl         |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 5 Yıl         |

### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağı belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden “ Gerçeğe uygun değer yöntemi”ne göre değerlendirilmektedir. Şirket, Türkiye’deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini SPK tarafından verilen Değerleme Lisans’ına sahip Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin hazırlamış olduğu 29 Aralık 2017 tarihinde muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerletmiştir.

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

## 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

### Nakit ve Nakit Benzerleri

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

### Varlıklarda değer düşüklüğü

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

### Kiralama İşlemleri

#### Faaliyet Kiralaması

- Şirket - kiralayan olarak

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

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

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

### Finansal araçlar

#### *(i) Finansal varlıklar*

Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değerinden alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırımlar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “alım-satım amaçlı finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır.

## 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

### Finansal araçlar

#### *Etkin faiz yöntemi*

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Alım-Satım amaçlı finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

#### Alım-satım amaçlı finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

#### Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

#### Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar (a) vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan veya (b) alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir.

#### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık Şirketleri, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık Şirket'inin güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

## 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

Bütün finansal varlıklarda (diğer alt başlıklarda tanımlanan alacak ve krediler hariç), değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir. Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

### (ii) Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

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

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

### Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

## 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

### Ticari Borçlar

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

### **Pay Başına Kazanç / (Zarar)**

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

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

### **Diğer Bilanço Kalemleri**

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

### **Nakit Akış Tablosu**

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

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

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

### **Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

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



### **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. Konsolide finansal tablolarda kur riski bulunmamaktadır.

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

|     | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
|-----|------------|------------|
| USD | 3,9489     | 3,7719     |
| GEL | 1.6414     | 1,4541     |

### **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.

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

Tek bir coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımları alanında faaliyette bulunmaktadır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Grup’un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Hazır Değerler</b> | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Kasa                  | 11                  | -                     |
| Bankalar              |                     |                       |
| - Vadeli              | -                   | 3.095.589             |
| - Vadesiz             | 118.307             | 107.928               |
| Diğer hazır değerler  | 27.517              | 7.721                 |
| <b>Toplam</b>         | <b>145.835</b>      | <b>3.211.238</b>      |

Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle vadesi 3 aydan kısa olan vadeli mevduata ilişkin detay bilgiler aşağıdaki gibidir;

| <b>Para Cinsi</b> | <b>Faiz Oranı</b> | <b>Tutar</b> |
|-------------------|-------------------|--------------|
| TL                | %10.50            | 3.095.589    |

**NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR**

Grup’un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

| <b>Finansal yatırımlar</b>                        | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Borçlanma araçları                                | 25.007.500          | 25.568.517            |
| Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri | 39                  | 9.240.011             |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>25.007.539</b>   | <b>34.808.528</b>     |

Grup’un 31 Mart 2018 tarihi itibariyle finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artışı/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

| <b>Gerçeğe uygun değer farkı Kar/Zarara yansıtılan</b> | <b>Değer</b>          |                    |                            |
|--|-----------------------|--------------------|----------------------------|
| <b>Finansal varlıklar</b>                              | <b>Maliyet Bedeli</b> | <b>Cari Değeri</b> | <b>Artışı /Azalışı (-)</b> |
| Borçlanma araçları                                     | 25.119.785            | 25.007.500         | (112.285)                  |

Grup’un 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artışı/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

| <b>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan</b> | <b>Maliyet Değeri</b> | <b>Cari Değeri</b> | <b>Değer Artışı / (Azalış)</b> |
|--|-----------------------|--------------------|--------------------------------|
| <b>Finansal Varlıklar</b>                              |                       |                    |                                |
| Alım-satım amaçlı finansal varlıklar                   |                       |                    |                                |
| - BİST’de işlem gören hisse senetleri                  | 10.502.978            | 9.240.008          | (1.262.970)                    |
| - Borçlanma Araçları                                   | 25.459.927            | 25.568.520         | 108.593                        |
| <b>Toplam</b>  | <b>35.962.905</b>     | <b>34.808.528</b>  | <b>(1.154.377)</b>             |

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Grup’un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

| <b>Ticari Alacaklar</b>                 | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Ticari Alacaklar                        | 367.782             | 369.027               |
| Alacak çekleri ve senetleri             | -                   | 43.750                |
| İlişkili taraflardan alacaklar (Not 25) | 453.865             | 192.930               |
| Alacaklar reeskontu                     | (11.546)            | (17.597)              |
| <b>Toplam</b>                           | <b>810.101</b>      | <b>588.110</b>        |

Grup’un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

| <b>Ticari Borçlar</b>      | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|----------------------------|---------------------|-----------------------|
| Satıcılar                  | 5.129               | 3.047                 |
| İlişkili taraflara borçlar | 10.564              | -                     |
| <b>Toplam</b>              | <b>15.693</b>       | <b>3.047</b>          |

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

Grup’un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

| <b>Diğer Alacaklar</b>                              | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Takas alacakları                                    | -                   | 8.256.999             |
| Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları | 3.673.117           | 705.811               |
| Personelden alacaklar                               | 16.416              | 20.740                |
| Verilen depozito ve teminatlar                      | 1.213               | 1.212                 |
| Diğer kısa vadeli alacaklar                         | 57.546              | -                     |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>3.748.292</b>    | <b>8.984.762</b>      |

(1) MKK nezdinde açılan takas havuz hesabında bulunan nakit takas alacakları olup T+2 kuralına göre Şirket hesaplarına aktarılmaktadır.

(2) VIOP teminatları Şirket’in Borsa Para Piyasasında nemalandırıldığı mevduatlarından oluşmaktadır.

Grup’un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle diğer borçları aşağıdaki gibidir:

| <b>Diğer Borçlar</b>          | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Takas borçları                | -                   | 19.452.939            |
| Ödenecek vergi ve fonlar      | 195.720             | 111.285               |
| Alınan depozito ve teminatlar | 90.000              | 90.000                |
| Diğer çeşitli borçlar         | 5.874               | 2.742                 |
| <b>Toplam</b>                 | <b>291.594</b>      | <b>19.656.966</b>     |

(1) Aracı kurum nezdinde gerçekleştirilen hisse alım emirlerine ilişkin doğan borçtur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b> | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Peşin ödenmiş giderler                    | 54.042              | 66.702                |
| İş avansları                              | -                   | 48.446                |
| Verilen sipariş avansları                 | 1.914               | 1.860                 |
| <b>Toplam</b>                             | <b>55.956</b>       | <b>117.008</b>        |

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b> | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul avansı         | -                   | 10.425                |
| <b>Toplam</b>                             | <b>-</b>            | <b>10.425</b>         |

Gürcistan Batum ilinde Metro Atlas Georgia A.Ş.'ye verilen avanstan oluşmaktadır. 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle proje tamamlanmış olup ilgili tutar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>                 | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflardan gelecek aylara ait kira gelirleri | 21.600              | 54.000                |
| <b>Toplam</b>  | <b>21.600</b>       | <b>54.000</b>         |

## NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle kısa vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

| <b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>       | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri | 1.606.516           | 1.537.006             |
| Faiz tahakkukları                         | 7.770               | 18.211                |
| <b>Toplam</b>                             | <b>1.614.286</b>    | <b>1.555.217</b>      |

Şirket'in kullandığı uzun vadeli krediye ilişkin faiz oranı %19,39'dur. (31 Aralık 2017 : %18,44)

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

| <b>Uzun vadeli finansal borçlar</b> | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Uzun vadeli krediler                | 1.723.806           | 2.149.159             |
| <b>Toplam</b>                       | <b>1.723.806</b>    | <b>2.149.159</b>      |

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 10 – CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR**

Grup’un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir:

| <b>Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar</b> | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Peşin ödenen vergiler                         | 89.104              | 90.200                |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>89.104</b>       | <b>90.200</b>         |

**NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Grup’un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b> | <b>1.Oca.18</b>    | <b>Giren</b> | <b>Çıkan</b> | <b>Gerçeğe uygun değer farkı</b> | <b>Yabancı çevrim farkı</b> | <b>31.Mar.18</b>   |
|--------------------------------------|--------------------|--------------|--------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Samsun Otogar                        | 56.025.000         | -            | -            | -                                | -                           | 56.025.000         |
| Çarşamba otogar                      | 13.900.000         | -            | -            | -                                | -                           | 13.900.000         |
| Havza otogar                         | 8.905.000          | -            | -            | -                                | -                           | 8.905.000          |
| Antalya 4 daire                      | 890.000            | -            | -            | -                                | -                           | 890.000            |
| Metocity 17 nci kat A Blok           | 14.105.000         | -            | -            | -                                | -                           | 14.105.000         |
| Metocity 05 nci kat C Blok           | 4.440.000          | -            | -            | -                                | -                           | 4.440.000          |
| Arnavutköy 261 ve 941 parseller      | 8.170.000          | -            | -            | -                                | -                           | 8.170.000          |
| Gürcistan Batum Metrocitiy           | 16.033.065         | -            | -            | -                                | 2.057.015                   | 18.090.080         |
| <b>Toplam</b>                        | <b>122.468.065</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>                         | <b>2.057.015</b>            | <b>124.525.080</b> |

Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b> | <b>1.Oca.17</b>   | <b>Giren</b>      | <b>Çıkan</b> | <b>Gerçeğe uygun değer farkı</b> | <b>Yabancı çevrim farkı</b> | <b>31.Ara.17</b>   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Samsun Otogar                        | 48.975.000        | -                 | -            | 7.050.000                        | -                           | 56.025.000         |
| Çarşamba otogar                      | 13.050.000        | -                 | -            | 850.000                          | -                           | 13.900.000         |
| Havza otogar                         | 8.300.000         | -                 | -            | 605.000                          | -                           | 8.905.000          |
| Antalya 4 daire                      | 850.000           | -                 | -            | 40.000                           | -                           | 890.000            |
| Metocity 17 nci kat A Blok           | 11.375.000        | 564.232           | -            | 2.165.768                        | -                           | 14.105.000         |
| Metocity 05 nci kat C Blok           | 4.250.000         | -                 | -            | 190.000                          | -                           | 4.440.000          |
| Arnavutköy 261 ve 941 parseller      | 7.960.000         | -                 | -            | 210.000                          | -                           | 8.170.000          |
| Gürcistan Batum Metrocitiy           | -                 | 11.961.199        | -            | 1.415.345                        | 2.656.521                   | 16.033.065         |
| <b>Toplam</b>                        | <b>94.760.000</b> | <b>12.525.431</b> | <b>-</b>     | <b>12.526.113</b>                | <b>2.656.521</b>            | <b>122.468.065</b> |

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                   | Maliyet Değeri    | Net Defter Değeri | Değer Artış/ (Azalışı) | Yabancı para çevirim farkı | Gerçeğe Uygun Değeri |
|---|-------------------|-------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|
| Samsun Otogar                                   | 35.628.325        | 32.837.439        | 23.187.561             | -                          | 56.025.000           |
| Çarşamba Otogar                                 | 9.275.562         | 8.548.977         | 5.351.023              | -                          | 13.900.000           |
| Havza Otogar                                    | 5.902.525         | 5.440.161         | 3.464.839              | -                          | 8.905.000            |
| Antalya 4 adet daire                            | 997.061           | 980.443           | (90.443)               | -                          | 890.000              |
| Metro City 17. Kat A Blok                       | 8.366.944         | 7.642.322         | 6.462.678              | -                          | 14.105.000           |
| Metro City 5. Kat C Blok                        | 3.315.000         | 3.265.275         | 1.174.725              | -                          | 4.440.000            |
| Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller - İstanbul | 5.500.000         | 5.404.447         | 2.765.553              | -                          | 8.170.000            |
| Batum - Metrocity (*)                           | 11.961.199        | 11.961.199        | 1.415.345              | 2.656.521                  | 16.033.065           |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>80.946.616</b> | <b>76.080.263</b> | <b>43.731.281</b>      | <b>2.656.521</b>           | <b>122.468.065</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 Değerleme Lisans’ına sahip Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin hazırlamış olduğu 29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporları esas almıştır. Şirket, cari dönem ve önceki dönem finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller için gerçeğe uygun değerleri kullanmıştır.

Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

**Samsun Otogar**

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

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

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 56.025.000 TL (31 Aralık 2017: 56.025.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

**Samsun Çarşamba Otogar**

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

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 13.900.000 TL (31 Aralık 2017: 13.900.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

**Samsun Havza Otogar**

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

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 8.905.000 TL (31 Aralık 2017: 8.905.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

## NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

### Antalya Daireler

Antalya ili, Alanya İlçesi,  
320 Ada 1 Parsel üzerinde 4 adet Dupleks mesken vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.  
Toplam taşınmazlar 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 890.000 TL (31 Aralık 2017: 890.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### İstanbul Metrocity 17. Kat

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,  
1946 ada,132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört Blokluk Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz bünyesinde konumlu A Blok 187 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.  
Toplam taşınmazlar 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 14.105.000 TL (31 Aralık 2017: 14.105.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### 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.  
Toplam taşınmazlar 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 4.440.000 TL (31 Aralık 2017: 4.440.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

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

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi,  
261 ve 944 Parsel Numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.  
Toplam taşınmazlar 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 8.170.000 TL (31 Aralık 2017: 8.170.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Şirket tarafından uygulanan mevcut yıllık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

| Aylık kira bedelleri   | 31.03.2018     | 31.03.2017     |
|--|----------------|----------------|
| Metrocity A Blok Kat 17  | 47.000         | 56.150         |
| Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali                            | 372.881        | 338.983        |
| Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu | 12.283         | 11.750         |
| Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali                          | 52.900         | 46.000         |
| Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali                             | 55.000         | 50.000         |
| Alanya Gökay Sitesi R Blok                                       | 5.400          | 5.000          |
| Alanya Gökay Sitesi D Blok                                       | 5.400          | 5.000          |
| Metrocity C Blok Kat 5   | 8.720          | 8.000          |
| <b>Toplam</b>  | <b>559.584</b> | <b>520.883</b> |

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Grup’un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

| <b>Maddi duran varlıklar</b> | <b>1.Oca.18</b>  | <b>Giren</b>  | <b>Çıkan</b>     | <b>Transferler</b> | <b>31.Mar.18</b> |
|------------------------------|------------------|---------------|------------------|--------------------|------------------|
| Binalar                      | 4.873.056        | -             | -                | -                  | 4.873.056        |
| Taşıtlar                     | 1.102.317        | -             | (239.730)        | -                  | 862.587          |
| Demirbaşlar                  | 215.800          | 14.422        | -                | -                  | 230.222          |
| Özel maliyetler              | 24.746           | -             | -                | -                  | 24.746           |
| <b>Toplam</b>                | <b>6.215.919</b> | <b>14.422</b> | <b>(239.730)</b> |                    | <b>5.990.611</b> |

| <b>Birikmiş amortismanlar</b> | <b>1.Oca.18</b>  | <b>Giren</b>  | <b>Çıkan</b>     | <b>Transferler</b> | <b>31.Mar.18</b> |
|-------------------------------|------------------|---------------|------------------|--------------------|------------------|
| Binalar                       | 698.470          | 24.365        | -                | -                  | 722.835          |
| Taşıtlar                      | 222.870          | 47.126        | (203.769)        | (8.720)            | 66.227           |
| Demirbaşlar                   | 93.325           | 7.591         | -                | 8.720              | 100.916          |
| Özel maliyetler               | 24.746           | -             | -                | -                  | 24.746           |
| <b>Toplam</b>                 | <b>1.039.411</b> | <b>79.082</b> | <b>(203.769)</b> |                    | <b>914.724</b>   |
| <b>Net defter değeri</b>      | <b>5.176.508</b> |               |                  |                    | <b>5.075.887</b> |

| <b>Maddi duran varlıklar</b> | <b>1.Oca.17</b>  | <b>Giren</b>   | <b>Çıkan</b>     | <b>31.Ara.17</b> |
|------------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| Binalar                      | 5.516.667        | -              | (643.611)        | 4.873.056        |
| Taşıtlar                     | 239.730          | 862.587        | -                | 1.102.317        |
| Demirbaşlar                  | 191.550          | 24.250         | -                | 215.800          |
| Özel maliyetler              | 24.746           | -              | -                | 24.746           |
| <b>Toplam</b>                | <b>5.972.693</b> | <b>886.837</b> | <b>(643.611)</b> | <b>6.215.919</b> |

| <b>Birikmiş amortismanlar</b> | <b>1.Oca.17</b>  | <b>Giren</b>   | <b>Çıkan</b>    | <b>31.Ara.17</b> |
|-------------------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Binalar                       | 680.388          | 97.461         | (79.379)        | 698.470          |
| Taşıtlar                      | 160.548          | 62.322         | -               | 222.870          |
| Demirbaşlar                   | 65.271           | 28.054         | -               | 93.325           |
| Özel maliyetler               | 24.744           | 2              | -               | 24.746           |
| <b>Toplam</b>                 | <b>930.951</b>   | <b>187.839</b> | <b>(79.379)</b> | <b>1.039.411</b> |
| <b>Net defter değeri</b>      | <b>5.041.742</b> |                |                 | <b>5.176.508</b> |

(\*) Şirket 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle İstanbul ili Metrocity binasında sahibi olduğu 17. Kat’taki 35 m2’lik bağımsız bölümü kiraya vermiş olup ilgili alana tekabül eden maliyet tutarı ile ayrılan birikmiş amortisman tutarı yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.



AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Grup’un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

| <b>Maddi olmayan duran varlıklar</b> | <b>1.Oca.18</b> | <b>Giren</b> | <b>Çıkan</b> | <b>31.Mar.18</b> |
|--------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|------------------|
| Haklar                               | 37.692          | -            | (430)        | 37.262           |
| Diğer                                | 27.092          | -            | -            | 27.092           |
| <b>Toplam</b>                        | <b>64.784</b>   | <b>-</b>     | <b>(430)</b> | <b>64.354</b>    |

| <b>Birikmiş amortismanlar</b> | <b>1.Oca.18</b> | <b>Giren</b> | <b>Çıkan</b> | <b>31.Mar.18</b> |
|-------------------------------|-----------------|--------------|--------------|------------------|
| Haklar                        | 31.680          | 964          | -            | 32.644           |
| Diğer                         | 27.092          | -            | -            | 27.092           |
| <b>Toplam</b>                 | <b>58.772</b>   | <b>964</b>   | <b>-</b>     | <b>59.736</b>    |
| <b>Net defter değeri</b>      | <b>6.012</b>    |              |              | <b>4.618</b>     |

| <b>Maddi olmayan duran varlıklar</b> | <b>1.Oca.17</b> | <b>Giren</b> | <b>Çıkan</b> | <b>31.Ara.17</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.Oca.17</b> | <b>Giren</b> | <b>Çıkan</b> | <b>31.Ara.17</b> |
|-------------------------------|-----------------|--------------|--------------|------------------|
| Haklar                        | 22.820          | 8.860        | -            | 31.680           |
| Diğer                         | 27.092          | -            | -            | 27.092           |
| <b>Toplam</b>                 | <b>49.912</b>   | <b>8.860</b> | <b>-</b>     | <b>58.772</b>    |
| <b>Net defter değeri</b>      | <b>14.872</b>   |              |              | <b>6.012</b>     |

**NOT 14 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER**

Grup’un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

| <b>Kısa vadeli karşılıklar</b>  | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Kullanılmamış izin karşılıkları | 38.980              | 15.741                |
| Davalar karşılığı               | 13.700              | 13.700                |
| <b>Toplam</b>                   | <b>52.680</b>       | <b>29.441</b>         |

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 14 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**

**Koşullu Yükümlülükler**

Grup’un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle Şirket’in teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

| <b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotekler (TRİ)</b>  | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı   | 23.640.000          | 23.640.000            |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı                                  |                     |                       |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı |                     |                       |
| D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı  |                     |                       |
| i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı   |                     |                       |
| ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı                          |                     |                       |
| iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı  |                     |                       |
| <b>Toplam</b>   | <b>23.640.000</b>   | <b>23.640.000</b>     |
| Şirket’in vermiş olduğu TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı  | 15,19%              | 15,56%                |

Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ’ler bankalardan kullanmış olduğu krediler karşılık verilmiş ipoteklerden oluşmaktadır.

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

Grup’un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

| <b>Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar</b> | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Ödenecek sosyal yükümlülükler                           | 14.706              | 23.740                |
| Personele borçlar                                       | -                   | 437                   |
| <b>Toplam</b>   | <b>14.706</b>       | <b>24.177</b>         |

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

Grup’un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

| <b>Uzun Vadeli Borç ve Gider Karşılıkları</b> | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı                     | 71.576              | 61.299                |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>71.576</b>       | <b>61.299</b>         |

Şirket’in her hizmet yılı için tavan 5.001,76 TL olmak üzere emeklilik veya ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL).

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

|                         | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|-------------------------|---------------------|-----------------------|
| Net iskonto oranı       | 4,34%               | 5,83%                 |
| Faiz oranı              | 14,57%              | 18,44%                |
| Tahmini enflasyon oranı | 9,80%               | 11,92%                |

Şirket, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                               | <b>01 Ocak 2017-<br/>31 Mart 2018</b> | <b>01 Ocak 2017-<br/>31 Mart 2017</b> |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Dönembaşı bakiye              | 61.299                                | 60.587                                |
| Dönemiçi ödemeler             | -                                     | (7.208)                               |
| Cari dönem hizmet maliyeti    | 15.001                                | 10.471                                |
| Faiz maliyeti                 | 2.978                                 | 489                                   |
| Aktüeryal (kazanç) / kayıplar | (7.702)                               | (295)                                 |
| Dönemsonu bakiye              | <b>71.576</b>                         | <b>64.044</b>                         |

## NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR

### Ödenmiş Sermaye

Şirket’in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 72.000.000 TL (31.12.2017: 72.000.000 TL) olup, nominal değeri 1 Krş olan 7.200.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

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

Şirket, 2499 sayılı kanun hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş ve bu sisteme geçmiştir. Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL’dir.

Grup’un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

| <b>Ödenmiş Sermaye</b>    | <b>31 Mart 2018</b> | <b>Pay (%)</b> | <b>31 Aralık 2017</b> | <b>Pay (%)</b> |
|---------------------------|---------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| Ayten Öztürk ÜNAL         | 5.703.616           | 7,92%          | 5.000.000             | 6,94%          |
| Halka açık kısım ve diğer | 66.296.384          | 92,08%         | 67.000.000            | 93,06%         |
| <b>Toplam</b>             | <b>72.000.000</b>   | <b>100%</b>    | <b>72.000.000</b>     | <b>100%</b>    |

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

| <b>Paylara ilişkin primler/iskontolar</b> | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Hisse senedi ihraç primleri               | 8.485.793           | 8.485.793             |
| <b>Toplam</b>                             | <b>8.485.793</b>    | <b>8.485.793</b>      |

| <b>Kardan kısıtlanmış yedekler</b> | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Yasal yedekler                     | 781.746             | 781.746               |
| <b>Toplam</b>                      | <b>781.746</b>      | <b>781.746</b>        |

### Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

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

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

---

**Geçmiş Yıllar Kar / Zararları (devamı)**

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

Ana sözleşmede yer alması kaydıyla, imtiyazlı pay veya intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, çalışanlar ve pay sahibi olmayan diğer kişilere kardan pay verilebilir. Ancak pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmeden intifa senedi sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, çalışanlar ve diğer kişilere kar payı ödenemez. Tebliğ, prensip olarak, imtiyazlı paylar hariç olmak üzere, sayılan kişilere ödenecek kar payı tutarına ilişkin ana sözleşmede bir belirleme yapılmamışsa, bunlara dağıtılacak tutarın en fazla pay sahiplerine dağıtılan kar payının ¼'ü kadar olabileceğini öngörmektedir. Pay sahibi dışındaki kişilere kar 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 imkan tanımaktadır. Ancak, bunun esas sözleşmelerde hüküm olması aranmaktadır. Bağışların tutarı genel kurullar tarafından belirlenebilecek olmakla birlikte SPK üst bir sınır getirebilecektir.

Payları borsada işlem gören şirketler:

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

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

**NOT 18 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ**

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

| <b>Hasılat</b>                     | <b>01.01.-31.03.2018</b> | <b>01.01.-31.03.2017</b> |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kira gelirleri                     | 1.668.454                | 1.525.621                |
| Vadeli işlemler faiz geliri        | 1.147.336                | 91.180                   |
| Borsa Para Piyasası faiz gelirleri | -                        | 7.670                    |
| <b>Toplam</b>                      | <b>2.815.790</b>         | <b>1.624.471</b>         |

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti yoktur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Genel Yönetim Giderleri</b> | <b>01.01.-31.03.2018</b> | <b>01.01.-31.03.2017</b> |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Personel giderleri             | (186.808)                | (167.224)                |
| Danışmanlık giderleri          | (160.316)                | (104.419)                |
| Yönetim Kurulu ücret giderleri | (37.470)                 | (26.709)                 |
| Bina ve aidat giderleri        | (11.871)                 | (29.752)                 |
| Vergi, resim ve harçlar        | (7.429)                  | (8.499)                  |
| Sigorta giderleri              | (17.837)                 | (22.394)                 |
| Temsil ağırlama giderleri      | (5.062)                  | (10.641)                 |
| Araç giderleri                 | (31.503)                 | (15.160)                 |
| Bilgi işlem giderleri          | (17.685)                 | (16.286)                 |
| Amortisman ve itfa giderleri   | (80.046)                 | (48.542)                 |
| Diğer                          | (128.902)                | (51.450)                 |
| <b>Toplam</b>                  | <b>(684.929)</b>         | <b>(501.076)</b>         |

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Pazarlama Giderleri (-)</b>           | <b>01.01.-31.03.2018</b> | <b>01.01.-31.03.2017</b> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Menkul kıymetler alım-satım komisyonları | (4.751)                  | (155.435)                |
| Borsa İstanbul giderleri                 | (15.076)                 | (7.593)                  |
| Merkezi kayıt Kuruluşu saklama giderleri | (6.363)                  | (2.953)                  |
| <b>Toplam</b>                            | <b>(26.190)</b>          | <b>(165.981)</b>         |

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

**Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b> | <b>01.01.-31.03.2018</b> | <b>01.01.-31.03.2017</b> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Adat gelirleri                            | -                        | 171.267                  |
| Menkul kıymet reeskont gelirleri          | 1.322.726                | 78.305                   |
| Gider karşılıkları iptali                 | 148.375                  | -                        |
| Diğer gelirler                            | 5.618                    | 5.934                    |
| <b>Toplam</b>                             | <b>1.476.719</b>         | <b>255.506</b>           |

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER (devamı)**

**Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler**

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</b> | <b>01.01.-31.03.2018</b> | <b>01.01.-31.03.2017</b> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Menkul kıymet reeskont giderleri              | (169.175)                | (111.207)                |
| Kur farkı giderleri                           | -                        | (22.803)                 |
| Diğer giderler                                | -                        | (77)                     |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>(169.175)</b>         | <b>(134.087)</b>         |

**NOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER ve GİDERLER**

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>       | <b>01.01.-31.03.2018</b> | <b>01.01.-31.03.2017</b> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı        | -                        | 9.446.514                |
| Menkul kıymetler gerçeğe uygun değer artışları | -                        | 3.396.709                |
| Sabit kıymet satış karları                     | 121.431                  | -                        |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>121.431</b>           | <b>12.843.223</b>        |

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde yatırım faaliyetlerinden giderleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Yatırım faaliyetlerinden giderler</b>        | <b>01.01.-31.03.2018</b> | <b>01.01.-31.03.2017</b> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Menkul kıymetler gerçeğe uygun değer azalışları | (112.285)                | (3.113.065)              |
| Hisse senedi alım-satım zararları               | (1.601.298)              | (1.710.148)              |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>(1.713.583)</b>       | <b>(4.823.213)</b>       |

**NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Finansman Giderleri (-)</b> | <b>01.01.-31.03.2018</b> | <b>01.01.-31.03.2017</b> |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kredi faiz giderleri           | (185.749)                | (161.427)                |
| <b>Toplam</b>                  | <b>(185.749)</b>         | <b>(161.427)</b>         |

**NOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ**

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

| <b>Hisse başına kazanç / zarar</b>   | <b>01.01.-31.03.2018</b> | <b>01.01.-31.03.2017</b> |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Net dönem karı /(zararı)             | 1.634.314                | 8.937.416                |
| Toplam hisse adedi                   | 7.200.000.000            | 7.200.000.000            |
| 100 adet pay başına kazanç / (zarar) | 0,0227                   | 0,1241                   |

**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 Alım Satım amaçlı Finansal Yatırımlar altında sınıflandırılan İlişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar**

Grup'un 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlarda ilişkili taraflara ait borsada işlem gören kıymetleri yoktur (31 Aralık 2017 : yoktur).

**25.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar**

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacakları aşağıdaki gibidir:

| <b>İlişkili taraflardan alacaklar</b>             | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş. | 155.243             | 151.020               |
| Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.    | 102.750             | 57.093                |
| Metro Atlas Georgia JSC                           | 205.749             | -                     |
| Alacaklar reeskontu                               | (9.877)             | (15.183)              |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>453.865</b>      | <b>192.930</b>        |

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçları aşağıdaki gibidir:

| <b>İlişkili taraflara borçlar</b>          | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.         | 7.635               | -                     |
| Metro Turizm Seyahat Organizasyon Tic.A.Ş. | 2.929               | -                     |
| <b>Toplam</b>                              | <b>10.564</b>       | <b>-</b>              |

**25.3.İlişkili Taraflardan ertelenmiş gelirler**

| <b>Gelecek aylara ait kira gelirleri</b>              | <b>31 Mart 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırımları A.Ş. | 21.600              | 54.000                |
| <b>Toplam</b>   | <b>21.600</b>       | <b>54.000</b>         |



**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 25 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

**25.4. İlişkili Taraflara Satışlar**

| İlişkili taraflara satışlar                | 31.Mar.18        |              |                           | 31.Mar.17        |                |                           |
|--|------------------|--------------|---------------------------|------------------|----------------|---------------------------|
|  | Kira             | Faiz         | Yat.amaçlı<br>gayrimenkul | Kira             | Faiz           | Yat.amaçlı<br>gayrimenkul |
| Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.           | 1.118.644        | -            | -                         | 1.016.949        | 26.547         | -                         |
| Metro Yatırım Menkul Değ. A.Ş.             | 79.200           | -            | -                         | 72.550           | 1.850          | -                         |
| Atlas Menkul Kıym.Yat.Ortaklığı A.Ş.       | 39.500           | -            | -                         | 36.250           | -              | -                         |
| Mepet Metro Petrol ve Tesisl.San.Tic. A.Ş. | 36.850           | 1.842        | -                         | 33.750           | 1.238          | -                         |
| Avrasya Petrol ve Turistik Tesisl.Yat.A.Ş. | 32.400           | 3.578        | -                         | -                | 1.602          | -                         |
| Metro Ticari ve Mali Yat.Hold.A.Ş.         | -                | -            | -                         | 52.600           | 91.156         | -                         |
| Metro Portföy Yönetimi A.Ş.                | 12.000           | -            | -                         | -                | -              | -                         |
| Metro Atlas Georgia JSC                    | 46.483           | -            | -                         | -                | -              | -                         |
| Metro Turizm Otelc.ve Petr.Ürünl.Tic.A.Ş.  | -                | -            | -                         | -                | 43.488         | -                         |
| <b>Toplam</b>                              | <b>1.365.077</b> | <b>5.420</b> | <b>-</b>                  | <b>1.212.099</b> | <b>165.881</b> | <b>-</b>                  |

**25.5.İlişkili Taraflardan Alımlar**

| İlişkili taraflardan alımlar       | 31.Mar.18             |                           |                   | 31.Mar.17             |                           |                   |
|------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------|
|                                    | Komisyon<br>giderleri | Likitide<br>Sağl. Hizmeti | Danışm.<br>gideri | Komisyon<br>giderleri | Likitide<br>Sağl. Hizmeti | Danışm.<br>gideri |
| Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 4.751                 | -                         | 22.500            | 155.435               | 22.500                    | 22.500            |

**25.6.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler**

| Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler | 01.01.-31.03.2018 | 01.01.-31.03.2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ödenen ücret ve benzeri menfaatler         | 97.240            | 95.679            |

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

### Finansal Varlıklar

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

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

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

Finansal yatırımlar gerçeğe uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle sınıflandırıldığı seviyeler aşağıdaki gibidir.

| <b>31 Mart 2018</b>                               | Seviye 1   | Seviye 2 | Seviye 3 |
|---|------------|----------|----------|
| Borçlanma araçları                                | 25.007.500 |          |          |
| Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri | 39         |          |          |
| <b>31 Aralık 2017</b>                             | Seviye 1   | Seviye 2 | Seviye 3 |
| Borçlanma araçları                                | 25.658.520 | -        | -        |
| BİST’te işlem gören hisse senetleri               | 9.240.008  | -        | -        |

## NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

### Finansal Araçlar

#### Gerçeğe uygun değer ölçümleri

##### Samsun Otogar

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "Emsal karşılaştırma" yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, cephe boyu, ticari kabiliyeti, yapılaşma şartları ve manzara gibi kriterler dâhilinde, karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yan sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır. Yapılan piyasa araştırmalarından ve hesaplamalarından hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü konumlandığı parselin imar durumu ve değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti dikkate alınmıştır.

##### Çarşamba Otogar

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı bir mülk olması sebebiyle değer takdirinde "Maliyet Oluşumları Analizi" yapılmıştır. Tek yöntem kullanıldığı için uyumlaştırmaya gidilmemiştir

##### Havza Otogar

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı bir mülk olması sebebiyle değer takdirinde "Maliyet Oluşumları Analizi" yapılmıştır. Tek yöntem kullanıldığı için uyumlaştırmaya gidilmemiştir. Taşınmaza mevcutta kat irtifakı tesis edilmediği göz önüne alınarak değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmamıştır. Değerlemeye konu taşınmaz tek bir gelir kalemine sahiptir. Tek yılda elde ettiği kira geliri ile direkt kapitalizasyon uygulanabilir. Ancak taşınmazın konumlandığı bölgede birebir emsal olabilecek niteliklere sahip gayrimenkuller bulunamamıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılacak kapitalizasyon oranı da bölgedeki benzer nitelikte kiralık ve satılık gayrimenkullerden elde edilebileceğinden, kesin ve sağlıklı bir kapitalizasyon oranı belirlenememiş olup Nakit / Gelir Akımları Analizi yapılamamıştır.

##### Antalya Daireler

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

## **NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

### **Gerçeğe uygun değer ölçümleri (devamı)**

#### **İstanbul Metrocity 17. Kat**

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

#### **İstanbul Metrocity 5. Kat**

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

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

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

### **Kredi riski**

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

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

**Kredi riski (devamı)**

Grup’un 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

|   | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Nakit ve nakit benzeri | Finansal Yatırımlar |
|---|------------------|-------------|-----------------|-------------|------------------------|---------------------|
|   | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf | Mevduat                | Pay Senedi          |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>  | 453.865          | 356.236     | -               | 3.748.292   | 23.785.835             | 25.007.539          |
| Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri   | 453.865          | 356.236     | -               | 3.748.292   | 145.835                | 25.007.539          |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**) | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri  | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı   | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri   | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)  | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| Değer düşüklüğü (-)   | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)  | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| Değer düşüklüğü (-)   | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar   | -                | -           | -               | -           | 23.640.000             | -                   |

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

**Kredi riski (devamı)**

Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

|   | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | Nakit ve nakit benzeri | Finansal Yatırımlar |
|---|------------------|-------------|-----------------|-------------|------------------------|---------------------|
|   | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf | Mevduat                | Pay Senedi          |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>  | 192.930          | 395.180     | -               | 8.984.762   | 26.851.238             | 34.808.528          |
| Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri   | 192.930          | 395.180     | -               | 8.984.762   | 3.211.238              | 34.808.528          |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**) | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri  | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı   | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri   | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)  | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| Değer düşüklüğü (-)   | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)  | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| Değer düşüklüğü (-)   | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                | -           | -               | -           | -                      | -                   |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (Not 14)  | -                | -           | -               | -           | 23.640.000             | -                   |

(\*) 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.**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

**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

Grup’un 31 Mart 2018 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                      | 3.338.092     | 4.054.679  | 537.590          | 1.612.771          | 1.904.318           | -                  |
| Ticari borçlar                       | 15.693        | 15.693   | 15.693           | -                  | -                   | -                  |
| Diğer borçlar                        | 291.594       | 291.594  | -                | 291.594            | -                   | -                  |

Şirket’in 31 Aralık 2017 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                      | 3.704.376     | 3.704.376  | 541.816          | 1.576.016          | 1.586.544           | -                  |
| Ticari borçlar                       | 3.047         | 3.047  | -                | 3.047              | -                   | -                  |
| Diğer borçlar                        | 19.656.966    | 19.656.966   | 19.656.966       | -                  | -                   | -                  |

**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.

## **NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

### **Kur Riski**

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

### **Piyasa Riski**

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

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

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

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

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

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

### ***Finansal varlıklar***

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

### ***Finansal yükümlülükler***

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

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.



**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

**NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

| <b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b> |  | <b>İlgili</b>    | <b>31 Mart 18</b>  | <b>31.12.2017</b>  |
|---|--|------------------|--------------------|--------------------|
|   |  | <b>Düzenleme</b> |                    |                    |
| A   | A Para ve sermaye piyasası araçları  | Md.24/(b)        | 25.153.374         | 38.019.766         |
| B   | B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | Md.24/(a)        | 128.675.301        | 127.654.998        |
| C   | C İştirakler   | Md.24/(b)        | -                  | -                  |
|   | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                            | Md.23/(f)        | -                  | -                  |
|   | Diğer varlıklar  |                  | 5.633.737          | 9.786.092          |
| <b>D</b>  | <b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                    | <b>Md.3/(k)</b>  | <b>159.462.412</b> | <b>175.460.856</b> |
| E   | Finansal borçlar   | Md.31            | 3.338.092          | 3.704.376          |
| F   | Diğer finansal yükümlülükler   | Md.31            | -                  | -                  |
| G   | Finansal kiralama borçları   | Md.31            | -                  | -                  |
| H   | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                | Md.23/(f)        | -                  | -                  |
| I   | Özkaynaklar  | Md.31            | 155.656.471        | 151.927.550        |
|   | Diğer kaynaklar  |                  | 467.849            | 19.828.930         |
| <b>D</b>  | <b>Toplam kaynaklar</b>  | <b>Md.3/(k)</b>  | <b>159.462.412</b> | <b>175.460.856</b> |

| <b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b> |   | <b>İlgili</b>    | <b>31 Mart 18</b> | <b>31.12.2017</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)        | 145.835           | 3.211.238         |
| 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)        | -                 | -                 |
| C2  | İşletmeci şirkete iştirak   | Md.28            | -                 | -                 |
| J   | Gayrinakdi krediler   | Md.31            | -                 | -                 |
| K   | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                 | Md.22/(e)        | -                 | -                 |
| L   | Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı   | Md.22/(1)        | -                 | -                 |
|   | - Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.  |                  | -                 | -                 |
|   | - Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.   |                  | -                 | -                 |

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (devamı)**

|   | Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri  | İlgili            |            |            | Azami/<br>Asgari<br>Oran |
|---|---|-------------------|------------|------------|--------------------------|
|   |   | Düzenleme         | 31 Mart 18 | 31.12.2017 |                          |
| 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),<br>(b) | 80,69%     | 72,75%     | ≥%51                     |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)   | Md.24/(b)         | 15,77%     | 21,67%     | ≤%49                     |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D) | Md.24/(d)         | 0,00%      | 0,00%      | ≤%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             | 2,14%      | 2,44%      | ≤%500                    |
| 8 | Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D)          | Md.24/(b)         | 0,09%      | 1,83%      | ≤%10                     |
| 9 | Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)   | Md.22/(1)         |            |            |                          |
|   | - Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.  |                   | 0,00%      | 0,00%      | ≤%10                     |
|   | - Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.   |                   | 0,00%      | 0,00%      | ≤%10                     |