

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
BİLGİLERE İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU	1-6
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	7
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI VE KAPSAMLI DİĞER GELİR TABLOLARI	8
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	9
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	10
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR	11-59

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu'na,

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen konsolide dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanakları

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

Kilit Denetim Konuları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin konsolide finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler

Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 122,468,065 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir.</p> <p>Grup'un toplam varlıklarının yaklaşık % 70'lik kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>(Muhasebe politikası için "Dipnot 2.j Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 11'e bakınız.)</p>	<ul style="list-style-type: none">- Denetim çalışmalarımız dahilinde, Şirket'in atamış olduğu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporları üzerinde yönetim tarafından gerçekleştirilen kilit kontrollerin tasarımı ve uygulamasını değerlendirdik.- Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Grup'un değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir.- Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 11'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir.- Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerinve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değer kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir.

İlişkili taraf işlemlerinin değerlendirilmesi

Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>İlişkili taraf işlemleri işletmenin olağan iş akışı içinde gerçekleşebileceği gibi bazı durumlarda ilişkili taraf ilişkileri ve işlemlerinin niteliği, ilişkili olmayan taraflarla gerçekleştirilen benzer işlemlere göre finansal tablolarda daha yüksek "önemli yanlışlık" riskine sebep olabilir. İlişkili taraflarla yapılan işlemler karmaşık olabilir veya ilişkili taraf işlemleri normal piyasa yapısı ve şartlarında gerçekleşmeyebilir.</p> <p>İlişkili taraflarla olan ilişkilerin, işlemlerin ve taahhütler dahil olmak üzere mevcut bakiyelerin bilinmesi, finansal tablo kullanıcılarının işletmenin karşılaştığı riskler ve fırsatlar ile işletmenin faaliyetleri hakkında yapacakları değerlendirmeleri etkileyebilir. Bu sebeple ilişkili taraf işlemleri ve bakiyeleri denetimimiz bakımından kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.</p> <p>İlişkili taraf işlemleri ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.j ve Not 3'e bakınız</p>	<ul style="list-style-type: none">- İşletmenin ilişkili taraf ilişkilerini ve işlemlerini anlayarak risk faktörünün bulunup bulunmadığı değerlendirilmiştir.- Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacak bakiyelerinin tahsil kabiliyetinin olup olmadığı değerlendirilmiştir.- Şirket'in ilişkili taraflara olan borç bakiyelerinin ödeme kabiliyetinin olup olmadığı değerlendirilmiştir.- İlişkili taraflardan alacak ve borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup’un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup’u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup’un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasını kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, şirket içerisindeki işletmelere veya işletmelerin faaliyetlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

Diğer Husus

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları bir başka Denetim Şirketi tarafından denetlenmiş ve söz konusu şirket 16 Ocak 2017 tarihli raporunda sözkonusu finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Şubat 2018 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 01 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

ATA Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Member Firm of Kreston International

Seyfettin Erol
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2018

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 31 ARALIK 2017 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
 (Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş Cari Dönem 31.12.2017</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş Dönem 31.12.2016</i>
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3,211,238	100,405
Finansal Yatırımlar	5	34,808,528	7,982,281
<i>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zararı Yansıtılan Finansal Varlıklar</i>	5	34,808,528	7,982,281
<i>Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar</i>	5	34,808,528	7,982,281
Ticari Alacaklar	6	588,110	3,803,606
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3-6	192,930	3,525,801
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	395,180	277,805
Diğer Alacaklar	7	8,984,762	8,044,846
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	3-7	-	8,023,862
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	8,984,762	20,984
Peşin Ödenmiş Giderler	8	117,008	64,452
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>		-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	8	117,008	64,452
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10	90,200	24,757
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		47,799,846	20,020,347
Duran Varlıklar			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	122,468,065	94,760,000
Maddi Duran Varlıklar	12	5,176,508	5,041,742
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	6,012	14,872
Peşin Ödenmiş Giderler	8	10,425	11,961,199
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	8	-	11,961,199
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	8	10,425	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		127,661,010	111,777,813
TOPLAM VARLIKLAR		175,460,856	131,798,160
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımı	9	1,555,217	1,091,554
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>	9	1,555,217	1,091,554
<i>Banka Kredileri</i>	9	1,555,217	1,091,554
Ticari Borçlar	6	3,047	40,703
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	3-6	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	3,047	40,703
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	24,177	31,506
Diğer Borçlar	7	19,656,966	280,504
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	3-7	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	19,656,966	280,504
Ertelenmiş Gelirler	8	54,000	50,000
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	3-8	54,000	50,000
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	29,441	35,226
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	14	15,741	21,526
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	14	13,700	13,700
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		21,322,848	1,529,493
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	2,149,159	3,004,969
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	9	2,149,159	3,004,969
<i>Banka Kredileri</i>	9	2,149,159	3,004,969
Ertelenmiş Gelirler		-	-
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	3	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	8	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	61,299	60,587
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	16	61,299	60,587
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2,210,458	3,065,556
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		23,533,306	4,595,049
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	17	72,000,000	72,000,000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	17	8,485,793	8,485,793
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	17	8,788	(895)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>	17	8,788	(895)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	781,746	564,255
<i>Yasal Yedekler</i>	17	781,746	564,255
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	17	45,936,467	42,037,854
Net Dönem Karı/Zararı	24	24,714,756	4,116,104
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKALAR		151,927,550	127,203,111
TOPLAM KAYNAKLAR		175,460,856	131,798,160

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

01 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
		Cari	Geçmiş
		Dönem	Dönem
		01.01.2017-	01.01.2016-
	Dipnot Referansları	31.12.2017	31.12.2016
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	15,042,094	6,399,074
Satışların Maliyeti (-)	18	(235,140)	(494,397)
BRÜT KAR/ZARAR		14,806,954	5,904,677
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(2,297,630)	(1,804,308)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(451,421)	(15,942)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	478,843	1,958,184
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(1,195,503)	(423,391)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		11,341,243	5,619,220
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	15,193,961	5,715,386
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	21	(1,154,380)	(6,426,375)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		25,380,824	4,908,231
Finansman Gelirleri (+)	22	-	-
Finansman Giderleri (-)	22	(666,068)	(792,127)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		24,714,756	4,116,104
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	-	-
Ertelemiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		24,714,756	4,116,104
DÖNEM KARI/ZARARI		24,714,756	4,116,104
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	2.a	-	-
Ana Ortaklık Payları		24,714,756	4,116,104
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	24	0.343	0.057
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>	16	9,683	1,964
DİĞER KAPSAMLI GELİR		9,683	1,964
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		24,724,439	4,118,068
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		24,724,439	4,118,068

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı			
ÖNCEKİ DÖNEM										
01.01.2016 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	17	72,000,000	8,485,793	(2,859)	564,255	33,154,779	8,883,075	123,085,043	-	123,085,043
Transfer	17	-	-	-	-	8,883,075	(8,883,075)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	1,964	-	-	4,116,104	4,118,068	-	4,118,068
31.12.2016 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		72,000,000	8,485,793	(895)	564,255	42,037,854	4,116,104	127,203,111	-	127,203,111
CARİ DÖNEM										
01.01.2017 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	17	72,000,000	8,485,793	(895)	564,255	42,037,854	4,116,104	127,203,111	-	127,203,111
Transfer	17	-	-	-	217,491	3,898,613	(4,116,104)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	16-17	-	-	9,683	-	-	24,714,756	24,724,439	-	24,724,439
31.12.2017 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		72,000,000	8,485,793	8,788	781,746	45,936,467	24,714,756	151,927,550	-	151,927,550

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK - 31 ARALIK 2017 VE 2016 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetim'den Geçmiş Geçmiş Dönem
		01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2016
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		31,722,591	1,230,347
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		24,714,756	4,116,104
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(13,854,086)	1,007,368
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12-13	196,699	187,038
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler		1,154,382	(840,302)
- Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5-21	1,154,382	(840,302)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		4,610	21,868
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	4,610	21,868
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(27,144)	83,764
- Faiz Geliri	9-20	(78,134)	(73,420)
- Faiz Gideri	5-20	50,990	157,184
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		(15,182,633)	1,555,000
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	11	(15,182,633)	1,555,000
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		20,639,074	(3,811,983)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	3,164,506	454,866
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış / Azalış	3-5	3,317,687	301,242
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış / Azalış	6	(153,181)	153,624
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(1,876,062)	4,676,472
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış / Azalış	3-5	8,023,863	4,668,939
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış / Azalış	7	(9,899,925)	7,533
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	(62,981)	(3,909,066)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	40,478	(4,975,395)
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	3-5	78,134	(4,992,846)
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	6	(37,656)	17,451
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	(7,329)	(1,070)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	19,376,462	(53,555)
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	5	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	7	19,376,462	(53,555)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	8	4,000	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-	(4,235)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	17	-	(4,235)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		31,499,744	1,311,489
Ödenen Faiz	22	(647,857)	(157,184)
Alınan Faiz	20	936,147	73,420
Vergi Ödemeleri/İadeleri	10-23	(65,443)	2,622
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(28,867,468)	(488,234)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	-	-
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıktıları	5	(27,980,629)	(453,389)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	12-13	(886,839)	(34,845)
- Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	12-13	(886,839)	(34,177)
- Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	12-13	-	(668)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		255,710	(896,674)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	9	255,710	(896,674)
Kredi Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	9	255,710	(896,674)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		3,110,833	(154,561)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		4	254,966
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		4	100,405

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket ve/veya Ana Ortaklık Şirket"), 1 Mart 1996 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil ve 6 Mart 1996 tarih, 4714 Sayılı T. Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilerek kurulmuştur.

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

Şirket'in Ana Faaliyet Alanı

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

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

Şirket payları 1996 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 72,000,000 TL olan şirket sermayesinin % 99'u halka açıktır (31.12.2016: 72,000,000 TL). Şirket'in ana ortağı ve yönetim kontrolünü elinde tutan taraf Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU'dur.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla personel sayısı 7 kişidir. (31.12.2016: 8 kişi).

Bağlı Ortaklığı

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. 26 Temmuz 2017 tarihi itibarıyla aşağıda detayı verilen gayrimenkullerin satışından kaynaklı alacak tutarları 10,048,220 GEL karşılığı 14,500,993 TL sermayeye 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.

Raporun bundan sonraki bölümlerinde Ana Ortaklık Şirket ve Bağlı Ortaklığı birlikte 'Grup olarak sunulacaktır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.a. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

İlişikteki konsolide 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 konsolide finansal tabloları SPK’nın 07 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki konsolide 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. Finansal varlıklar ve yükümlülükler gerçeğe uygun değeriyle 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 Şirket’ in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 28 Şubat 2018 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Grup’un fonksiyonel ve raporlama para birimi geçmiş dönemlerle karşılaştırılmalı TL olarak sunulmuştur.

Konsolidasyon Esasları

Ana Ortaklık Şirket’in 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 Şirket kendi yararına mali ve idari politikaları belirleme hakkına sahipse kontrol söz konusu olmaktadır. Ana Ortaklık Şirket’in, 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Tam Konsolidasyon Yöntemi

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

- Konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin uyguladıkları muhasebe politikaları Ana Ortaklık Şirket’in muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiştir.
- Ana Ortaklık Şirket’inin konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın özkaynaklarında sahip olduğu payların elde etme maliyeti, bu payların bağlı ortaklığın Ana Ortaklık Şirket’in muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiş finansal durum tablosunun özkaynaklarında temsil ettiği değerden mahsup edilmiştir.
- Ana Ortaklık Şirket 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 Şirket 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 Şirket’in bir bağlı ortaklığı olup %100 iştirak edildiği için azınlık payı bulunmamaktadır.

Türkiye Dışında Başka Ülkede Faaliyet Gösteren Bağlı Ortaklığın Finansal Tabloları

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.b Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 7 Nakit akış tabloları’ndaki değişiklikler

1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu’nun (“UMSK”) ‘açıklama inisiyatifi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır. Değişiklik uygulanmış ancak Grup’un konsolide finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 Gelir vergileri’ndeki değişiklikler

1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerin Grup’un konsolide finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

2014–2016 dönemi yıllık iyileştirmeler

TFRS 12 Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Bu değişiklik, özet finansal bilgiler haricinde TFRS 12’nin açıklama gerekliliklerinin satılmaya hazır olarak sınıflandırılan işletmelerdeki paylara uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerin Grup’un konsolide finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan TFRS’ler

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK, Eylül 2016’da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayınlanan bu standart, UMSK’nın Nisan 2016’da UFRS 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. TFRS 15’in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 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.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

KGK, Ocak 2016’da TFRS 9 Finansal Araçlar’ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 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, TFRS 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. TFRS 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

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.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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. Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 Gereçekleri’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 yayınlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmiş 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.c 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.d İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.e 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.f Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Grup'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal durum tablosunu 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak - 31 Aralık 2017 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 Aralık 2016 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır:

-Önceki dönem finansal durum tablosunda "ticari borçlar" içerisinde sınıflanan toplam 90,000 TL tutarındaki alınan depozito ve teminatlar "diğer kısa vadeli borçlar" içerisinde sınıflandırılmıştır.

-Önceki dönem kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Genel Yönetim Giderleri" içerisinde sınıflanan toplam 157,647 TL tutarındaki (149,215 TL tutarındaki emlak vergisi gideri, 4,495 TL tutarındaki bakım onarım gideri, 2,099 TL tutarındaki tapu masrafları ve 1,838 TL tutarındaki ekspertiz gideri) giderler "Satışların Maliyeti" içerisinde sınıflandırılmıştır.

Yapılan bu sınıflamaların net dönem karına etkisi bulunmamaktadır.

2.g. 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.h. 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:

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

31 Aralık 2017 tarihli itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket geçmiş dönemden devreden yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmış olup 31 Aralık 2017 tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değerler kullanılmıştır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Ana Ortaklık Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarının üzerinden dipnot 2.j'de belirtilen faydalı ömürleri dikkate alarak amortisman ayırmaktadır. Faydalı ömürlere ilişkin açıklamalar dipnot 2.j'de açıklanmıştır.

Hisse senetlerinin gerçeğe uygun değer tespiti

İşlem gören hisse senetlerinin gerçeğe uygun değer tespiti 31 Aralık 2017 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. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklara ilişkin detaylar Not 16'de yer almaktadır.

Dava karşılığı

Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Grup hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir. Grup Yönetiminin elindeki verileri kullanarak yaptığı en iyi tahminler doğrultusunda gerekli gördüğü karşılığa ilişkin açıklamalar Not 14'da 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.j. 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 Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Maddi Duran Varlıklar

Grup'un, 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, oluştukları dönemde gider olarak gelir tablosunda raporlanmaktadır. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Özel maliyetler, kiralanın gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortisman tabii tutulur.

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

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

Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu 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, UMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden " Gerçeğe uygun değer yöntemi"ne göre değerlendirilmektedir. Ana Ortaklık Şirket, Türkiye'deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini SPK tarafından verilen Değerleme Lisans'ına sahip Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırlanmış olduğu 29 Aralık 2017 tarihinde muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerletmiştir. Gürcistan'daki yatırım amaçlı gayrimenkulleri ise 22 Şubat 2018 tarihli Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarına göre değerlendirilmiş ve 31 Aralık 2017 tarihli finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleriyle yansıtılmıştır.

Ana Ortaklık Şirket'in kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller maddi duran varlıklar içerisinde gösterilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Kiralama İşlemleri

Faaliyet Kiralaması

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

Faaliyet kiralamasına ilişkin kira gelirleri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri 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.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlenmesi 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 kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Grup'un 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 grupları, 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 grubunun 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.

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 azalırsa 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

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Ticari Borçlar

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

Pay Başına Kazanç / (Zarar)

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

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

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

Nakit Akış Tablosu

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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, Ana Ortaklık 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, Ana Ortaklık 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:

	31.12.2017	31.12.2016
USD	3.7719	3.5192
GEL	1.4541	1.3290

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır;

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

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Grup, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir (Not 3).

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

	31.12.2017	31.12.2016
<i>İlişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar</i>		
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	-	1,558,930
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.	-	5,840,822
Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş	-	582,500
İlişkili Taraflar Finansal Yatırımlar	-	7,982,252

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
<u>Kısa Vadeli Alacaklar</u>				
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yat.A.Ş.	151,020	-	62,011	-
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.	57,093	-	36,799	-
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	74,601	-
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	-	-	411,455	8,023,862
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.	-	-	2,279,269	-
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	-	-	737,454	-
Reeskont Gideri (-)	(15,183)	-	(75,788)	-
Kısa Vadeli Alacaklar Toplamı	192,930	-	3,525,801	8,023,862

İlişkili taraflardan alacaklar kira alacaklarından oluşmakta olup aylık kira bedelleri SPK tarafından onaylı gayrimenkul değerlendirme kuruluşu olan Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan kira değeri analizi sonucu tespit edilen tutarlar üzerinden uygulanmaktadır.

3.3. İlişkili Taraflardan ertelenmiş gelirler

İlişkili taraflardan ertelenmiş kira gelirleri	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yat.A.Ş.	54,000	-	50,000	-

3.4. İlişkili Taraflara Satışlar

	Kira	Adat
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	4,203,390	85,348
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	299,800	1,850
Atlas Menkul Kıymetler Y.O. A.Ş.	149,650	-
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.	139,500	9,055
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yat.A.Ş.	125,600	12,781
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	107,500	94,546
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	35,200	-
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.	-	65,795
Toplam Satışlar	5,060,640	269,375

İlişkili taraflardan olan alacaklara ilişkin adet hesaplamaları faiz oranı %9.75'tir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3.5. İlişkili Taraflardan Alımlar

İlişkili taraflardan alışlar	31 Aralık 2017				31 Aralık 2016		
	Komisyon giderleri	Likidite Sağ Hizmeti	Danışmanlık gideri	Komisyon gideri	Diğer	Likidite sağ.hizmeti	Danışmanlık gideri
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	436,323	90,000	90,000	541	668	90,000	90,000
Toplam Alışlar	436,323	90,000	90,000	541	668	90,000	90,000

3.6. Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	410,405	346,815

31.12.2017 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 145,656 TL huzur hakkı bulunmaktadır (01.01-31.12.2016: 109,602 TL).

3.7. İlişkili taraflara borçlar

	31.12.2017	31.12.2016
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	10,778	-
Toplam	10,778	-

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla hazır değerler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2017	31.12.2016
Bankalar		
Vadeli (*)	3,095,589	-
Vadesiz	107,928	98,059
Diğer hazır değerler	7,721	2,346
Toplam	3,211,238	100,405

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa olan vadeli mevduata ilişkin detay bilgiler aşağıdaki gibidir;

Para Cinsi	Faiz Oranı	Tutar
TL	% 10.50	3,095,589
Toplam		3,095,589

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımlar gerçeğe uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle sınıflandırıldığı seviyeler aşağıdaki gibidir. 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren dönem içerisinde Grup, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir değişiklik yapmamıştır.

31 Aralık 2017	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	25,658,520	-	-
BİST’te işlem gören hisse senetleri	9,240,008	-	-

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar:

	31.12.2017	31.12.2016
Finansal yatırımlar	34,808,528	7,982,281
- <i>İlişkili taraflara ait finansal yatırımlar</i>	-	7,982,252
- <i>İlişkili olmayan taraflara ait finansal yatırımlar</i>	34,808,528	29
Toplam	34,808,528	7,982,281

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	Maliyet Değeri	Cari Değeri	Değer Artışı / (Azalış)
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar			
- <i>BİST’de işlem gören hisse senetleri</i>	10,502,978	9,240,008	(1,262,970)
- <i>Borçlanma Araçları</i>	25,459,927	25,568,520	108,593
Toplam	35,962,905	34,808,528	(1,154,377)

İşlem gören hisse senetlerinin gerçeğe uygun değer tespiti 31 Aralık 2017 tarihinde BİST tarafından açıklanan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınarak hesaplanmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2017	31.12.2016
Alıcılar	369,027	137,418
Alacak çek ve senetleri	43,750	142,733
Alacak reeskontları (-)	(17,597)	(2,346)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	395,180	277,805
İlişkili taraf alıcıları	208,114	1,217,719
İlişkili taraflardan alacak çek ve senetleri	-	2,383,870
İlişkili taraflar alacak reeskontları (-)	(15,184)	(75,788)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	192,930	3,525,801
Toplam Ticari Alacaklar	588,110	3,803,606

Ticari alacakların yaşlandırması aşağıda sunulmuştur:

	31.12.2017	31.12.2016
Vadesi geçmemiş	620,891	3,846,740
Vadesi geçmiş 0-30 gün	-	35,000
	620,891	3,881,740

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibariyle alacak senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2017	31.12.2016
Vadesi geçmiş	-	35,000
1 - 30 gün arası vadeli çek ve senetler	43,750	22,000
31 - 60 gün arası vadeli çek ve senetler	-	22,000
61 - 90 gün arası vadeli çek ve senetler	-	665,870
91 - 120 gün arası vadeli çek ve senetler	-	606,000
121 - 150 gün arası vadeli çek ve senetler	-	605,733
151 - 180 gün arası vadeli çek ve senetler	-	570,000
	43,750	2,526,603

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

	31.12.2017	31.12.2016
Satıcılar	3,047	40,703
Toplam Ticari Borçlar	3,047	40,703

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Diğer Kısa Vadeli Alacaklar

	31.12.2017	31.12.2016
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	8,023,862
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (dipnot 3.2)	-	8,023,862
Takas alacakları (*)	8,256,999	-
VIOP teminatları (**)	705,811	-
Personelden alacaklar	20,740	19,771
Verilen depozito ve teminatlar	1,212	1,213
Diğer alacaklar	8,984,762	20,984
Toplam Diğer Alacaklar	8,984,762	8,044,846

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

(**) VIOP teminatları Grup'un Borsa Para Piyasasında nemalandırıldığı mevduatlarından oluşmaktadır.

Diğer Kısa Vadeli Borçlar

	31.12.2017	31.12.2016
Takas borçları (*)	19,452,939	-
Ödenecek vergi ve fonlar	111,285	190,504
Alınan depozito ve teminatlar	90,000	90,000
Diğer çeşitli borçlar	2,742	-
Toplam Diğer Kısa Vadeli Borçlar	19,656,966	280,504

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31.12.2017	31.12.2016
Peşin ödenmiş giderler	66,702	64,219
İş avansları	48,446	-
Verilen sipariş avansları	1,860	233
	117,008	64,452

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31.12.2017	31.12.2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul avansı (*)	10,425	11,961,199
	10,425	11,961,199

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31.12.2017	31.12.2016
İlişkili taraflardan gelecek aylara ait kira gelirleri (Dipnot 3.3)	54,000	50,000
	54,000	50,000

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR

	31.12.2017	31.12.2016
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri	1,537,006	1,083,249
Faiz tahakkukları	18,211	8,305
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1,555,217	1,091,554
Uzun vadeli banka kredileri	2,149,159	3,004,969
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2,149,159	3,004,969
Toplam finansal borçlar	3,704,376	4,096,523

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla TL faiz oranı %18.44'dir. (31 Aralık 2016: %14.6)

NOT 10 – CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

	31.12.2017	31.12.2016
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	90,200	24,757
	90,200	24,757

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	31 Aralık 2015	Değerleme Farkı	31 Aralık 2016	İlaveler / Transferler	Değerleme Farkı	Yabancı para çevirim farkı	31 Aralık 2017
Samsun Otogar	51,025,000	(2,050,000)	48,975,000	-	7,050,001	-	56,025,001
Çarşamba Otogar	13,130,000	(80,000)	13,050,000	-	850,000	-	13,900,000
Havza Otogar	8,560,000	(260,000)	8,300,000	-	604,999	-	8,904,999
Antalya 4 adet daire	1,270,000	(420,000)	850,000	-	40,000	-	890,000
Metro City 17. kat	10,500,000	875,000	11,375,000	564,232	2,165,768	-	14,105,000
Metro City 5. kat	4,000,000	250,000	4,250,000	-	190,000	-	4,440,000
Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller - İstanbul	7,830,000	130,000	7,960,000	-	210,000	-	8,170,000
Batum - Metrocity (*)	-	-	-	11,961,199	1,415,345	2,656,521	16,033,065
Toplam	96,315,000	(1,555,000)	94,760,000	12,525,431	12,526,113	2,656,521	122,468,065

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
Toplam	80,946,616	76,080,263	43,731,281	2,656,521	122,468,065

(*) Gürcistan Batum ilindeki Metrocity projesi 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren dönem içerisinde tamamlanmış ve ilgili gayrimenkul yatırım amaçlı olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, UMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden " Gerçeğe uygun değer yöntemi"ne göre değerlendirilmektedir. Ana Ortaklık Şirket, Türkiye'deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini SPK tarafından verilen Değerleme Lisans'ına sahip Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin hazırlanmış olduğu 29 Aralık 2017 tarihinde muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerletmiştir. Gürcistan'daki yatırım amaçlı gayrimenkulleri ise 22 Şubat 2018 tarihli Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarına göre değerlendirilmiş ve 31 Aralık 2017 tarihli finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleriyle yansıtılmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

Batum Metrocity

Leh ve Maria Kachinskiler Cad. No:1A Batum / Gürcistan adresinde
8,095 m2 arsa üzerinde kurulu 54 adet rezidans'tan oluşmaktadır.

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 22 Şubat 2018 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 16,033,065 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

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 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 56,025,000 TL (31 Aralık 2016: 32,837,439 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Çarşamba Otogar

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

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 13,900,000 TL (31 Aralık 2016: 8,548,977 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Havza Otogar

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

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 8,905,000 TL (31 Aralık 2016: 8,300,000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Antalya Daireler

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

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 890,000 TL (31 Aralık 2016: 850,000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 14,105,001 TL (31 Aralık 2016: 11,375,000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

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 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 4,440,000 TL (31 Aralık 2016: 4,250,000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller – İstanbul

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

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 8,170,000 TL (31 Aralık 2016: 7,960,000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket tarafından uygulanan mevcut yıllık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

Yıllık kira bedelleri (KDV Hariç)	2017
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	4,203,390
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	620,000
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	592,088
Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)	299,800
Metrocity A Blok Kat 17 (135 m2 kısmı)	107,500
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	149,650
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	139,500
Metrocity C Blok	97,000
Alanya R-1 Blok	31,400
Alanya R-3 Blok	31,400
Alanya D-1 Blok	31,400
Alanya D-3 Blok	31,400
Metrocity A Blok Kat 17 (35 m2 kısmı)	35,200
Toplam	6,369,728

İlişkili taraflardan alacaklar kira alacaklarından oluşmakta olup aylık kira bedelleri SPK tarafından onaylı gayrimenkul değerlendirme kuruluşu olan Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan kira değeri analizi sonucu tespit edilen tutarlar üzerinden uygulanmaktadır.

NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değerleri	Binalar	Taşıtlar	Döşeme ve demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
01.01.2016 açılış bakiyesi	5,516,667	239,730	157,373	24,746	5,938,516
Girişler	-	-	34,177	-	34,177
31.12.2016 kapanış bakiyesi	5,516,667	239,730	191,550	24,746	5,972,693
Girişler	-	862,587	24,250	-	886,837
Transfer (*)	(643,611)	-	-	-	(643,611)
31.12.2017 kapanış bakiyesi	4,873,056	1,102,317	215,800	24,746	6,215,919
Birikmiş Amortismanlar					
01.01.2016 açılış bakiyesi	572,063	112,602	43,582	24,343	752,590
Girişler	108,325	47,946	21,689	401	178,361
31.12.2016 kapanış bakiyesi	680,388	160,548	65,271	24,744	930,951
Girişler	97,461	62,322	28,054	2	187,839
Transfer (*)	(79,379)	-	-	-	(79,379)
31.12.2017 kapanış bakiyesi	698,470	222,870	93,325	24,746	1,039,411
31.12.2016 Net Defter Değeri	4,836,279	79,182	126,279	2	5,041,742
31.12.2017 Net Defter Değeri	4,174,586	879,447	122,475	-	5,176,508

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

(*) Grup 31.12.2017 tarihi itibarıyla 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.

NOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değerleri	Programlar ve yazılımlar	Diğer maddi olmayan haklar	Toplam
01.01.2016 açılış bakiyesi	37,024	27,092	64,116
Girişler	668	-	668
31.12.2016 kapanış bakiyesi	37,692	27,092	64,784
Girişler	-	-	-
31.12.2017 kapanış bakiyesi	37,692	27,092	64,784
Birikmiş Amortismanlar			
01.01.2016 açılış bakiyesi	14,143	27,092	41,235
Girişler	8,677	-	8,677
31.12.2016 kapanış bakiyesi	22,820	27,092	49,912
Girişler	8,860	-	8,860
31.12.2017 kapanış bakiyesi	31,680	27,092	58,772
31.12.2016 Net Defter Değeri	14,872	-	14,872
31.12.2017 Net Defter Değeri	6,012	-	6,012

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları

	31.12.2017	31.12.2016
Kullanılmayan izin karşılıkları	15,741	21,526
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15,741	21,526
Dava karşılıkları (*)	13,700	13,700
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13,700	13,700
Kısa Vadeli Karşılıklar	29,441	35,226

(*) Grup'a karşı zaman zaman ticari faaliyetleri ile ilgili dava açılabilir. Bunlarla ilgili risklerin gerçekleşebilirliği analiz edilmektedir. Grup'a açılan 2 adet personel davası bulunmakta olup avukat görüşlerine göre bu davaların tamamına karşılık ayrılmıştır.

Koşullu Yükümlülükler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibariyle Grup'un teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

Ana Ortaklık Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31.12.2017	31.12.2016
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 Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	23,640,000	23,640,000
Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	%15.56	18.58%

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31.12.2017	31.12.2016
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	23,741	31,506
Personele borçlar	436	-
	24,177	31,506

NOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

	31.12.2017	31.12.2016
Kıdem tazminatı karşılıkları	61,299	60,587
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	61,299	60,587

Ana Ortaklık Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı dipnot 2'de açıklandığı şekilde hesaplanmıştır. 31 Aralık 2017 tarihinde karşılık, her hizmet yılı için maksimum 4,732 TL olmak üzere 30 günlük ücret üzerinden ve emeklilik ya da ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır (31 Aralık 2016: 4,297 TL).

Ana Ortaklık Şirket, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren 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 gününde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal durum tablosu gününde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2017	31.12.2016
Reeskont oranı	%18.44	%10.50
Enflasyon oranı	%11.92	%7.00
Reel iskonto oranları	%5.83	%3.27
Emekli olma olasılığı	%100	%100

Ana Ortaklık Şirket, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2017	31.12.2016
1 Ocak bakiyesi	60,587	42,949
Hizmet Maliyeti	18,353	18,197
Faiz Maliyeti	3,643	1,405
Dönem içindeki ödemeler	(11,601)	-
Aktüeryal Fark	(9,683)	(1,964)
Dönem sonu bakiyesi	61,299	60,587

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Ana Ortaklık Şirket'in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 72,000,000 TL (31.12.2016: 72,000,000 TL) olup, nominal değeri 1Krş olan 7,200,000,000 adet paydan oluşmaktadır.

6,000 adet A grubu hisselerinin tamamı Fatma Öztürk Gümüşsu'ya aittir. (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.

Ana Ortaklık Şirket 2499 sayılı kanun hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş ve bu sisteme geçmiştir. Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 360,000,000 TL'dir.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2017		31.12.2016	
	Tutar TL	Pay (%)	Tutar TL	Pay (%)
Ayten Öztürk Ünal	5,000,000	%6.94	-	%0.00
Diğer ortaklar	67,000,000	%93.06	72,000,000	%100.00
Toplam Ödenmiş Sermaye	72,000,000	%100.00	72,000,000	%100.00

“Kamuyu Aydınlatma Platformunda yer alan veriler dikkate alınarak hazırlanmıştır”

Paylara İlişkin Primler/İskontolar

	31.12.2017	31.12.2016
Hisse senedi ihraç primleri	8,485,793	8,485,793
	8,485,793	8,485,793

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31.12.2017	31.12.2016
Yasal yedekler	781,746	564,255
	781,746	564,255

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31.12.2017	31.12.2016
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	8,788	(895)
	8,788	(895)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 dağıtım yapıp yapılmayacağını da kararlaştıracaklardır. Bu çerçevede kar dağıtım prensip olarak ihtiyaridir. SPK şirketlerin niteliklerine göre kar dağıtım politikalarına ilişkin farklı esaslar belirleyebilecektir.

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

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

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

Ana sözleşmede yer alması kaydıyla, imtiyazlı pay veya intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, çalışanlar ve pay sahibi olmayan diğer kişilere kardan pay verilebilir. Ancak pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmeden intifa senedi sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, çalışanlar ve diğer kişilere kar payı ödenemez. Tebliğ, prensip olarak, imtiyazlı paylar hariç olmak üzere, sayılan kişilere ödenecek kar payı tutarına ilişkin ana sözleşmede bir belirleme yapılmamışsa, bunlara dağıtılacak tutarın en fazla pay sahiplerine dağıtılan kar payının $\frac{1}{4}$ '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.

Şirket, 2017 yılı içerisinde, kar payı dağıtımını yapmamıştır. Geçmiş yıllar karlarına transferler aşağıdadır:

	31.12.2017	31.12.2016
Dönem Başı	42,037,854	33,154,779
Net dönem karından transfer	3,898,613	8,883,075
	<u>45,936,467</u>	<u>42,037,854</u>

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
Hisse senedi alım-satım karı	7,478,488	337,327
Kira gelirleri	6,627,459	6,061,747
Vadeli İşlemler faiz geliri	925,276	-
Faiz gelirleri (BPP)	10,871	-
	15,042,094	6,399,074

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satılan malın maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
Emlak vergisi	154,837	149,215
Bakım onarım giderleri	44,804	4,495
Ekspertiz gideri	31,529	1,838
Hisse senedi alım-satım zararı	-	336,750
Diğer giderler	3,970	2,099
	235,140	494,397

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 – GENEL YÖNETİM ve PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
Danışmanlık giderleri	779,204	445,071
Personel giderleri	642,583	574,635
Amortisman ve itfa giderleri	196,701	187,038
Yönetim kurulu ücret giderleri	145,656	109,602
Bina ve aidat giderleri	132,382	81,648
Sigorta giderleri	96,876	96,699
Araç giderleri	72,542	68,849
Bilgi işlem giderleri	69,356	57,043
Vergi, resim ve harçlar	40,387	28,238
Temsil ağırlama giderleri	32,711	63,261
Diğer giderler	89,232	92,224
	2,297,630	1,804,308

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
Menkul kıymetler alım-satım komisyonları	438,433	1,744
BİST giderleri	7,135	11,317
MKK saklama giderleri	3,058	2,881
Diğer giderler	2,795	-
	451,421	15,942

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
Adat gelirleri	298,075	1,800,295
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	78,134	73,420
Gider karşılıkları iptali	10,266	-
Kur farkı gelirleri	114	44,793
Diğer gelirler	92,254	39,676
	<hr/> 478,843	<hr/> 1,958,184

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
SPK tebliği no VI-103.1'e istinaden yapılan ödemeler (*)	1,162,724	-
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	32,779	157,184
Kur farkı giderleri	-	266,207
	<hr/> 1,195,503	<hr/> 423,391

(*) SPK tebliği no VI-103.1'e istinaden Grup yönetimi, Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding hisselerinden elde etmiş olduğu 1,162,724 TL tutarındaki kazancı 16.03.2017 tarihinde 33,190 TL ve 19.04.2017 tarihinde 1,129,533 TL olmak üzere Metro Ticari ve Mali Yatırım Holding'e ödemiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER ve GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (*)	15,182,332	1,255,000
Temettü gelirleri	11,629	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer artışları	-	4,456,677
Faiz gelirleri	-	3,709
	15,193,961	5,715,386

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer azalışları	1,154,380	3,616,375
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	-	2,810,000
	1,154,380	6,426,375

NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
Kredi faiz giderleri	666,068	792,127
	666,068	792,127

NOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi Kanununun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar vergisinden müstesnadır. 31.12.2017 itibariyle Ana Ortaklık Şirket'in kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (2016: Bulunmamaktadır).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç / zarar kazanç ve zararın ilgili yıl içinde mevcut hisseleri ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
Dönem net karı / (zararı)	24,714,756	4,116,104
Pay adedi	7,200,000,000	7,200,000,000
Tam TL Cinsinden Yüz Pay başına kazanç	0.343	0.057

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLAR

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Finansal varlıklar</i>		
Hazır değerler	3,211,238	100,405
Ticari alacaklar	588,110	3,803,606
Finansal yatırımlar	34,808,528	7,982,281
<i>Finansal yükümlülükler</i>		
Finansal borçlar	3,704,376	4,096,523
Ticari borçlar	3,047	40,703

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. 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren dönem içerisinde Grup, belirlenen seviyeler arasında herhangi bir değişiklik yapmamıştır.

31 Aralık 2017	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	122,468,065	-
Borçlanma araçları	25,658,520	-	-
BİST'te işlem gören hisse senetleri	9,240,008	-	-

Finansal Araçlar

Gerçeğe uygun değer ölçümleri

Batum Metrocity

Batum şehrinde konu mülklere emsal teşkil edebilecek satışa sunulmuş benzer niteliklere sahip birçok proje bulunmaktadır. Bu sebepten dolayı değerlendirme çalışmasında "Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma" yöntemi ana değerlendirme metodu olarak belirlenirken; taşınmazların kira geliri getiren mülkler olması sebebiyle gelir yöntemi de uygulanmıştır. Gürcistan'da tapu kayıtlarında bağımsız bölümler için arsa payı olacak şekilde bir kavram bulunmamaktadır. Bu sebepten dolayı konu mülkler için maliyet analiz yöntemi ile değer yaklaşımında bulunulmamıştır. Her iki yöntem sonucunda birbirine paralel toplam değer sonuçlarına ulaşılmıştır. Uyumlaştırma yapılırken ana değerlendirme metodu olan emsal karşılaştırma yöntemi sonucu hesaplanan bağımsız bölüm değerleri ağırlıklı olarak gözönünde bulundurulmuştur. Bu durumun sebebi özellikle yılın büyük bölümünü oluşturan sezon dışı aylarda elde edilen gelirlere konu mülklerin konum, cephe ve alan farkının yansıtılmadığı gerçeğidir.

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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

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.

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.

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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kredi riski

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

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

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
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	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 takdirde 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 10)	-	-	-	-	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 ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Alacaklar		Bankalardaki	Finansal
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Mevduat	Yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	3,803,606	8,044,846	23,738,059	7,982,281
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3,803,606	8,044,846	98,059	7,982,281
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 ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Likidite riski

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

Şirket'in 31 Aralık 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	23,442,566	24,258,861	20,276,959	1,579,063	2,402,839	-
Banka kredileri	3,704,376	4,520,671	541,816	1,576,016	2,402,839	-
Ticari Borçlar	3,047	3,047	-	3,047	-	-
Diğer Borçlar	19,735,143	19,735,143	19,735,143	-	-	-

Şirket'in 31 Aralık 2016 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	4,417,730	5,524,350	731,974	1,232,301	3,560,075	-
Banka kredileri	4,096,523	5,203,143	410,767	1,232,301	3,560,075	-
Ticari Borçlar	130,703	130,703	130,703	-	-	-
Diğer Borçlar	190,504	190,504	190,504	-	-	-

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.

Kur Riski

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Piyasa Riski

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

Menkul kıymet piyasası riski

Şirket yatırımlarından Borsa İstanbul'da işlem gören paylardan dolayı menkul kıymet piyasası riskine maruz kalmaktadır. Buna göre;

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket portföyünde bulunan hisse senetleri % 10 oranında artsaydı/azalsaydı diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla satılmaya hazır finansal varlıkların rayiç değerinde ve Şirket'in vergi öncesi dönem karı/zararında 3,480,853 TL (31 Aralık 2016 : 798,228 TL) artış/azalış olmaktadır.

Faiz Oranı Riski

Şirket'in değişken faizli finansal borç tutarı 3,036,649 TL'dir. Şirket'in değişken faizli finansal yükümlülüklerinin, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla mevcut finansal durum pozisyonuna göre TL faiz oranlarında %1'lik bir düşüş / yükseliş olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, vergi öncesi kar yaklaşık 64,191 TL yüksek/düşük olacaktır.(31 Aralık 2016: 60,000 TL)

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

Makul değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satıma konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın makul değerini en iyi yansıtan değerdir. Şirket'in finansal araçların makul değerleri Türkiye'deki finansal piyasalardan ilgili ve güvenilir bilgiler edinilebileceği ölçüde, tahmin edilmiştir. Burada sunulan tahminler, Şirket'in bir piyasa işleminde edinebileceği tutarları yansıtmayabilir. Şirket'in finansal araçlarının makul değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır:

Rayiç değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların rayiç değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal Aktifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

- Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmektedir.
- Bilançoda maliyet bedeli üzerinden gösterilen bazı finansal aktiflerin (kasa-banka) makul değerlerinin bilanço değerlerine yaklaşık oldukları varsayılmaktadır.
- Ticari alacakların makul değerinin, karşılıklar ayrıldıktan sonra, taşındıkları değere yakın olduğu tahmin edilmektedir.

Finansal Pasifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

- Kısa vadeli krediler ve diğer parasal pasiflerin makul değerlerinin, kısa dönemli olmaları dolayısıyla, defter değerlerinin yaklaşık olduğu varsayılmaktadır.
- Yabancı para cinsinden olan ve dönem sonu kurları üzerinden çevrilen uzun vadeli borçlarının makul değerinin defter değerine eşit olduğu varsayılmaktadır.
- Üçüncü şahıslara ödenecek tahmini tutarları temsil eden ticari borçlar ile tahakkuk etmiş giderlerin bilançoda taşınan defter değerlerinin piyasa değerlerine yaklaşık olduğu varsayılmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket sermayeyi borç / toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kısa vadeli ve uzun vadeli finansal borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibariyle net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2017	31.12.2016
Toplam borçlar	23,533,306	4,595,049
Eksi: Hazır değerler	(3,211,238)	(100,405)
Net borç	20,322,068	4,494,644
Toplam öz sermaye	151,927,550	127,203,111
Toplam sermaye	172,249,618	131,697,755
Net Borç / Toplam Sermaye oranı	%12	%3

NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
A A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	38,019,766	8,082,686
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	127,654,998	111,762,941
C İştirakler	Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		9,786,092	11,952,533
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(p)	175,460,856	131,798,160
E Finansal borçlar	Md.31	3,704,376	4,096,523
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	151,927,550	127,203,111
Diğer kaynaklar		19,828,930	498,526
D Toplam kaynaklar	Md.3/(p)	175,460,856	131,798,160

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
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)	3,211,238	100,405
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.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.24/(e)	-	-
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)		
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		-	1,558,930
	- Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.		-	5,840,822
	- Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.		-	582,500

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016	Asgari / Azami Oran
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri				
1 (K/D)	Md.22/(e)	%0.00	%0.00	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	%72.75	%84.80	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	%21.67	%6.13	≤%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.28/1(a)	%0.00	%0.00	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	%2.44	%3.22	≤%500
Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D)	Md.24/(b)	%1.83	%0.08	≤%10
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)			
		%0.00	%1.18	≤%10
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		%0.00	%4.43	≤%10
- Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.		%0.00	%0.44	≤%10
- Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.		%0.00	%0.44	≤%10

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un faaliyetleri TFRS 8'e istinaden, Grup bağlı ortaklığı Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'nin Gürcistan'da faaliyet göstermesinden dolayı faaliyet sonuçları ayrı olarak raporlanmıştır.

Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi	31.12.2017
Hasılat (*)	257,731
Faaliyet giderleri	(4,480)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	1,415,345
Dönem net karı	1,668,596

(*) Şirket hasılatı Leh ve Maria Kachinskiler Cad. No:1A Batum / Gürcistan adresinde 8,095 m2 arsa üzerinde kurulu 54 adet rezidans'tan elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.