

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.**  
**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ**  
**AYLIK HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLolar VE DİPNOTLARI**

## İÇİNDEKİLER

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	8
NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	9
NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	24
NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	24
NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR .....	25
NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	26
NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....	26
NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	28
NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR.....	28
NOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	29
NOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	32
NOT 12 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	33
NOT 13 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER .....	34
NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR .....	35
NOT 15 – UZUN VADELİ ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR....	35
NOT 16 – ÖZKAYNAKLAR.....	36
NOT 17 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	38
NOT 18 – GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	38
NOT 19 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....	39
NOT 20 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	40
NOT 21 – FİNANSMAN GİDERLERİ.....	40
NOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	40
NOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ.....	41
NOT 24 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	41
NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	43
NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) .....	49
NOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	50
NOT 28 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	50

---

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

---

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>Denetimden</b>	<b>Denetimden</b>
		<b>Geçmemiş</b>	<b>Geçmiş</b>
		<b>30 Eylül 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>36.911.612</b>	<b>47.799.846</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	558.016	3.211.238
Finansal yatırımlar	5	34.673.915	34.808.528
<i>-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</i>		<i>34.673.915</i>	<i>34.808.528</i>
Ticari Alacaklar		786.137	588.110
<i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-24	<i>626.577</i>	<i>192.930</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	<i>159.560</i>	<i>395.180</i>
Diğer alacaklar		696.799	8.984.762
<i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>--</i>	<i>--</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	<i>696.799</i>	<i>8.984.762</i>
Peşin ödenmiş giderler	8	106.951	117.008
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7	89.794	90.200
<b>Duran varlıklar</b>		<b>137.000.264</b>	<b>127.661.010</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	133.202.143	122.468.065
Maddi duran varlıklar	11	3.795.463	5.176.508
Maddi olmayan duran varlıklar	12	2.658	6.012
Peşin ödenmiş giderler	8	--	10.425
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>173.911.876</b>	<b>175.460.856</b>

---

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>Denetimden</b>	<b>Denetimden</b>
		<b>Geçmemiş</b>	<b>Geçmiş</b>
		<b>30 Eylül 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler:</b>		<b>8.719.167</b>	<b>21.322.848</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	9	8.307.900	1.555.217
Ticari borçlar		82.153	3.047
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6-24	7.635	--
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	74.518	3.047
Çalışanlara sağlanan faydalara kapsamında borçlar	14	16.892	24.177
Diğer borçlar		237.594	19.656.966
-İlişkili taraflara diğer borçlar	7-24	--	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	237.594	19.656.966
Ertelenmiş gelirler	8	36.775	54.000
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	8-24	36.775	54.000
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	8	--	--
Kısa vadeli karşılıklar	13	37.853	29.441
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	24.153	15.741
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	13.700	13.700
<b>Uzun vadeli yükümlülükler:</b>		<b>947.029</b>	<b>2.210.458</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	9	827.432	2.149.159
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	58.305	61.299
Ertelenmiş gelirler		61.292	--
<b>Özkaynaklar:</b>		<b>164.245.680</b>	<b>151.927.550</b>
Ödenmiş sermaye	16	72.000.000	72.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	16	8.485.793	8.485.793
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		10.386.680	--
<i>Yabancı çevrim farkları</i>		<i>10.386.680</i>	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		26.362	8.788
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		<i>26.362</i>	<i>8.788</i>
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	1.302.448	781.746
Geçmiş yıl karları /zararları		70.130.521	45.936.467
Net dönem karı		1.913.876	24.714.756
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>173.911.876</b>	<b>175.460.856</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

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

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

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2018	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2017	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07- 30.09.2018	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07- 30.09.2017
Hasılat	17	5.560.986	4.927.584	2.000.566	1.758.820
Satışların maliyeti	17	(95.603)	(131.028)	(601)	(9.541)
<b>Brüt Kar</b>		<b>5.465.383</b>	<b>4.796.556</b>	<b>1.999.965</b>	<b>1.749.279</b>
Genel yönetim giderleri	18	(2.279.585)	(1.577.933)	(583.608)	(580.838)
Pazarlama giderleri	18	(35.347)	(300.635)	(1.563)	(98.196)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	5.248.742	460.983	1.525.513	45.018
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(4.407.008)	(1.182.813)	(2.584.859)	166.448
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>3.992.185</b>	<b>2.196.158</b>	<b>355.448</b>	<b>1.281.711</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	862.751	12.426.565	--	1.211.501
Yatırım faaliyetlerinden giderler	20	(1.706.210)	(2.198.589)	--	(2.198.589)
<b>Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>3.148.726</b>	<b>12.424.134</b>	<b>355.448</b>	<b>294.623</b>
Finansman giderleri	21	(1.234.850)	(492.144)	(679.574)	(160.706)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)</b>		<b>1.913.876</b>	<b>11.931.990</b>	<b>(324.126)</b>	<b>133.917</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir / (gideri)</b>					
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	22	--	--	--	--
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)</b>		<b>1.913.876</b>	<b>11.931.990</b>	<b>(324.126)</b>	<b>133.917</b>
<b>Durdurulan faaliyetler</b>		<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.913.876</b>	<b>11.931.990</b>	<b>(324.126)</b>	<b>133.917</b>
<b>Dönem Kar / Zararının dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık payları		1.913.876	11.931.990	(324.126)	133.917
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>23</b>				
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç		0,027	0,166	(0,005)	0,002

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. - 30.09.2018	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. - 30.09.2017	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07- 30.09.2018	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.074- 30.09.2017
<b>Dönem karı /(zararı)</b>	<b>1.913.876</b>	<b>11.931.990</b>	<b>(324.126)</b>	<b>133.917</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir / (gider):</b>				
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>17.574</b>	<b>(698)</b>	<b>(13.527)</b>	<b>(403)</b>
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	17.574	(698)	(13.527)	(403)
Vergi etkisi	--	--	--	--
Duran varlıklar değer artışları üzerinden hesaplanan amortismanların vergi etkisi	--	--	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--	--	--
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</b>	<b>10.386.680</b>	<b>--</b>	<b>5.182.462</b>	<b>--</b>
Yabancı para çevrim farkları	10.386.680	--	5.182.462	--
Finansal varlık değer artış/azalışları	--	--	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--	--	--
<b>Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)</b>	<b>10.404.254</b>	<b>(698)</b>	<b>5.168.935</b>	<b>(403)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>12.318.130</b>	<b>11.931.292</b>	<b>4.844.809</b>	<b>133.514</b>

**Toplam Kapsamlı gelir / giderinin dağılımı**

Kontrol gücü olmayan paylar	--	--	--	--
Ana Ortaklık payları	<b>12.318.130</b>	<b>11.931.292</b>	<b>4.844.809</b>	<b>133.514</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

			Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler				Birikmiş karlar			Toplam özkaynaklar	
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Duran varlık değer artış fonu	Riskten korunma kazanç/kayıpları	Finansal varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı /(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar		Kontrol gücü olmayan paylar
<b>01 Ocak 2018 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>8.788</b>	--	--	--	--	<b>781.746</b>	<b>45.936.467</b>	<b>24.714.756</b>	<b>151.927.550</b>	--	<b>151.927.550</b>
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	520.702	24.194.054	(24.714.756)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	<b>17.574</b>	--	--	--	<b>10.386.680</b>	--	--	<b>1.913.876</b>	<b>12.318.130</b>	--	<b>12.318.130</b>
<b>30 Eylül 2018 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>26.362</b>	--	--	--	<b>10.386.680</b>	<b>1.302.448</b>	<b>70.130.521</b>	<b>1.913.876</b>	<b>164.245.680</b>	--	<b>164.245.680</b>

			Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler				Birikmiş karlar			Toplam özkaynaklar	
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Duran varlık değer artış fonu	Riskten korunma kazanç/kayıpları	Finansal varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı /(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar		Kontrol gücü olmayan paylar
<b>01 Ocak 2017 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>(895)</b>	--	--	--	--	<b>564.255</b>	<b>42.037.854</b>	<b>4.116.104</b>	<b>127.203.111</b>	--	<b>127.203.111</b>
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	217.491	3.898.613	(4.116.104)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	<b>(698)</b>	--	--	--	--	--	--	<b>11.931.990</b>	<b>11.931.292</b>	--	<b>11.931.292</b>
<b>30 Eylül 2017 itibariyle bakiyeler</b>	<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	<b>(1.593)</b>	--	--	--	--	<b>781.746</b>	<b>45.936.467</b>	<b>11.931.990</b>	<b>139.134.403</b>	--	<b>139.134.403</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

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

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

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak - 30 Eylül 2018	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak-- 30 Eylül 2017
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(13.294.670)</b>	<b>14.681.346</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>1.913.876</b>	<b>11.931.990</b>
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(6.654.329)</b>	<b>(7.008.046)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12	232.801	136.518
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler		(4.150.248)	2.187.578
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	5	(4.150.248)	2.187.578
Karşılık ile ilgili Düzeltmeler		22.992	2.070
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	14	22.992	2.070
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	14	--	--
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler		(2.638.443)	(50.777)
<i>Faiz geliri</i>	20	(3.873.293)	(78.684)
<i>Faiz gideri</i>	20	1.234.850	27.907
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		--	(9.283.435)
<i>- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>		--	(9.283.435)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		(121.431)	--
<i>Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler</i>		(121.431)	--
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(11.193.066)</b>	<b>9.759.247</b>
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(198.027)	3.000.092
<i>- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(433.647)	3.231.945
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		235.620	(231.853)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	8.287.963	6.911.973
<i>- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		--	8.023.863
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		8.287.963	(1.111.890)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	8	20.482	(215.207)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	79.106	83.425
<i>- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		7.635	93.884
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		71.471	(10.459)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	(7.285)	(8.607)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(19.419.372)	(48.829)
<i>- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		--	--
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	7	(19.419.372)	(48.829)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	8	44.067	36.400
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(15.933.519)</b>	<b>14.683.191</b>
Ödenen faiz	22	(1.234.850)	(484.027)
Alınan faiz	20	3.873.293	508.432
Vergi ödemeleri / iadeleri	7	406	(26.250)

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.



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

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

	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		01 Ocak --	01 Ocak --
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>		<b>30 Eylül 2018</b>	<b>30 Eylül 2017</b>
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>4.438.015</b>	<b>(1.218.195)</b>
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	4.284.861	--
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		--	(1.207.699)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		157.391	--
<i>Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>		157.391	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(4.237)	(10.496)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	12	(4.237)	(10.496)
<i>Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	13	--	--
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>5.430.956</b>	<b>(294.652)</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		5.430.956	(294.652)
<i>-Kredi Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	9	5.430.956	(294.652)
<b>Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>		772.477	--
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)</b>		<b>(2.653.222)</b>	<b>13.168.499</b>
<b>D. Dönembaşı nakit ve nakit benzeri değerler</b>	4	3.211.238	100.405
<b>Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>	<b>4</b>	<b>558.016</b>	<b>13.268.904</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

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

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

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

### Grup’un Ana Faaliyet Alanı

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

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

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

Grup’un sermayesinin %92,08 kısmı halka açık olup, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla sermayesi 72.000.000 TL’dir (31.12.2017: 72.000.000 TL). Şirket’in ana ortağı ve yönetim kontrolünü elinde tutan taraf Fatma Öztürk GÜMÜŞSU’dur.

Grup’un 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 9 kişidir (31.12.2017: 7 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. Grup tarafından Gürcistan Metrocity’de bulunan gayrimenkullerin satışından kaynaklı alacak tutarları 26 Temmuz 2017 tarihi itibarıyla 10.048.220 GEL karşılığı bağlı ortaklık 14.500.993 TL sermayesine ilave edilmiştir.

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

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### Uygunluk Beyanı

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

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

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

Konsolide finansal tablolar Şirket’in 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.

#### Finansal Tabloların Onaylanması

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

#### Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle TL olarak geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

#### Konsolidasyon Esasları

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

### **Tam Konsolidasyon Yöntemi**

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

## 2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

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

#### TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK, Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan 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 hasılatla 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.

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

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

- TFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması": Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri'nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

- TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar": Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir.

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

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

Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Yıllık İyileştirmeler--2010--2012

### Dönemi UFRS 13 Gerçeğe Uygun

#### Değer Ölçümü

Karar 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 değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir.

### UFRS Yorum 23 "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler"

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

### 2.3 Netleştirme / Mahsup

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

### 2.4 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

### 2.5 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü, Ek Dipnot

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

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

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Grup’un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, 30 Eylül 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosunu 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak-30 Eylül 2018 dönemine ait Konsolide kar veya zarar ve Konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, Konsolide nakit akış tablosu ve Konsolide özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak-30 Eylül 2017 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

## 2.7. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılınmıyorsa veya
- 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.

### **TFRS 9 “Finansal araçlar” standardının ilk defa uygulanması:**

Şirket TFRS 9 “Finansal araçlar” standardını, sınıflandırma ve ölçüm değişikliklerini, beklenen kredi risk modeli de dahil olmak üzere 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla uygulamıştır. Şirket standardın geçiş etkisini kolaylaştırılmış yöntemle göre muhasebeleştirilmiş, bu nedenle geçmiş yıllara ait finansal tabloların yeniden düzenlenmesine gerek kalmamış ve geçmiş yıl finansal tabloları TMS 39’a uygun olarak sunulmuştur. İlk defa uygulama sonucunda oluşan kümülatif etki 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla önemlilik ilkesi dahilinde geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmesi gereken bir fark yaratmamıştır.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiş olup söz konusu sınıflama farklılıklarının, Şirket’in sahip olduğu finansal varlıkların sınıflama ve ölçümleri üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır:

<b>Finansal Varlıklar</b>	<b>TMS 39’a göre önceki sınıflandırma</b>	<b>TFRS 9’a göre yeni sınıflandırma</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	Kredi ve alacaklar	İtfa etmiş maliyet
Ticari Alacaklar	Kredi ve alacaklar	İtfa etmiş maliyet
Finansal Yatırımlar	Alım satım amaçlı finansal yatırımlar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan
Diğer Alacaklar	Kredi ve alacaklar	İtfa etmiş maliyet
<b>Finansal Yükümlülükler</b>	<b>TMS 39’a göre önceki sınıflandırma</b>	<b>TFRS 9’a göre yeni sınıflandırma</b>
Ticari Borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Diğer Borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

İlişikteki finansal tabloları etkileyebilecek önemli bir muhasebe politikası değişikliği olmamıştır.



## 2.8. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

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

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

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

Grup geçmiş dönemden devreden yatırım amaçlı gayrimenkulleri için 29 Aralık 2017 tarihli itibariyle, değerlendirme yaptırmış olup 30 Eylül 2018 tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değerlerin tespitinde 29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporları kullanılmıştır.

*Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri*

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

*Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti*

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti 30 Eylül 2018 tarihinde BİST tarafından açıklanan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınarak hesaplanmıştır.

*Kıdem tazminatı karşılığı*

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

*Dava karşılığı*

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

*İzin karşılıkları:*

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

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

## 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

### Hasılat

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

#### Satış gelirleri

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

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

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 "Yatırım faaliyetlerden gelirler" bölümünde raporlanmaktadır. Açık olan işlemlerin piyasa fiyatları üzerinden değerlendirilmesi sonucunda gelir tablosuna yansıyan değerlendirme farkları ve teminat tutarının nemalandırması sonucu oluşan faiz gelirleri netleştirilerek nakit ve nakit benzerleri olarak gösterilmektedir.

## 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

### Maddi Duran Varlıklar

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 maddi duran varlık kalemleri maliyet modeli çerçevesinde, maliyet değerleriyle ifade edilmektedir.

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

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

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

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağılı 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 diğeri amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşüldükten gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğeri sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

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

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

## 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

#### *Bilgisayar yazılımı*

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

## 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

### Nakit ve Nakit Benzerleri

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

### Varlıklarda değer düşüklüğü

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

### Kiralama İşlemleri

#### Faaliyet Kiralaması

- 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, Şirket'in finansal kiralama net yatırımına sabit dönemsel getiri oranı sağlayacak şekilde muhasebe dönemlerine dağıtılır.

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

### Finansal Araçlar

#### *(i) Finansal Varlıklar*

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

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

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

## 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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

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

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

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

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

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

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

### **Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

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

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

### **(ii) Finansal yükümlülükler**

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.

## 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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

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

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

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

### Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

### Ticari Borçlar

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

### **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.

## 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

### Nakit Akış Tablosu

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

### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

### Temettüler

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



## 2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

### Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2018	31.12.2017
USD	5,9902	3,7719
GEL	2,3271	1,4541

### 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 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket iki farklı coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımları alanında faaliyette bulunmaktadır.

	Türkiye	Gürcistan	Dağıtılamayan	Toplam
Satış gelirleri	5.184.493	376.493	--	5.560.986
Satışların Maliyeti (-)	(95.603)	--	--	(95.603)
<b>Brüt Faaliyet Karı</b>	<b>5.088.890</b>	<b>376.493</b>	<b>--</b>	<b>5.465.383</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(35.347)	--	--	(35.347)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.717.414)	(562.171)	--	(2.279.585)
Diğer Faaliyet Gelirleri	5.249.159	(417)	--	5.248.742
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(4.306.868)	(100.140)	--	(4.407.008)
<b>Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>4.278.420</b>	<b>(286.235)</b>	<b>--</b>	<b>3.992.185</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	862.751	--	--	862.751
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(1.706.210)	--	--	(1.706.210)
<b>Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı</b>	<b>3.434.961</b>	<b>(286.235)</b>	<b>--</b>	<b>3.148.726</b>
Finansal Gelirler	--	--	--	--
Finansal Giderler (-)	(1.234.850)	--	--	(1.234.850)
<b>Vergi Öncesi Kar/Zarar</b>	<b>2.200.111</b>	<b>(286.235)</b>	<b>--</b>	<b>1.913.876</b>

### NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kasa	16	--
Bankalar		
- Vadeli	--	3.095.589
- Vadesiz	551.745	107.928
Diğer hazır değerler	6.255	7.721
<b>Toplam</b>	<b>558.016</b>	<b>3.211.238</b>

Grup'un 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa olan vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

Grup'un 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

## NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	34.673.915	34.808.528
<i>Borçlanma araçları</i>	25.028.750	25.568.517
<i>Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri</i>	9.645.165	9.240.011
<b>Toplam</b>	<b>34.673.915</b>	<b>34.808.528</b>

Grup'un 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	25.000.000	25.028.750	28.750
BİST'de işlem gören hisse senetleri	13.824.163	9.645.165	(4.178.998)
<b>Toplam</b>	<b>38.824.163</b>	<b>34.673.915</b>	<b>(4.150.248)</b>

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

	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	25.459.927	25.568.520	108.593
BİST'de işlem gören hisse senetleri	10.502.978	9.240.008	(1.262.970)
<b>Toplam</b>	<b>35.962.905</b>	<b>34.808.528</b>	<b>(1.154.377)</b>

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

## NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar	3.246	369.027
Ticari alacaklar reeskontu	(59)	(17.597)
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 25)	636.409	208.114
İlişkili taraflardan alacaklar reeskontu (Not 25)	(9.832)	(15.184)
Alacak çekleri ve senetleri	160.605	43.750
Alacak çekleri ve senetleri reeskontu	(4.232)	--
<b>Toplam</b>	<b>786.137</b>	<b>588.110</b>

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Satıcılar	74.518	3.047
İlişkili taraflara borçlar	7.635	--
<b>Toplam</b>	<b>82.153</b>	<b>3.047</b>

## NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Takas alacakları*	--	8.256.999
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları**	520.693	705.811
Personelden alacaklar	16.642	20.740
Verilen depozito ve teminatlar	1.213	1.212
Diğer kısa vadeli alacaklar	158.251	--
<b>Toplam</b>	<b>696.799</b>	<b>8.984.762</b>

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

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

## NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Takas borçları*	--	19.452.939
Ödenecek vergi ve fonlar	144.103	111.285
Alınan depozito ve teminatlar	90.000	90.000
Diğer çeşitli borçlar	3.491	2.742
<b>Toplam</b>	<b>237.594</b>	<b>19.656.966</b>

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

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle cari dönem vergi varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenen vergiler	89.794	90.200
<b>Toplam</b>	<b>89.794</b>	<b>90.200</b>

## NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenmiş giderler	84.797	66.702
İş avansları	--	48.446
Verilen sipariş avansları	22.154	1.860
<b>Toplam</b>	<b>106.95</b>	<b>117.008</b>

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkul avansı	--	10.425
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>10.425</b>

#### NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan gelecek aylara ait kira gelirleri	36.775	54.000
<b>Toplam</b>	<b>36.775</b>	<b>54.000</b>

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan gelecek aylara ait kira gelirleri	61.292	--
<b>Toplam</b>	<b>61.292</b>	<b>--</b>

#### NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle kısa vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri	8.299.727	1.537.006
Faiz tahakkukları	8.173	18.211
<b>Toplam</b>	<b>8.307.900</b>	<b>1.555.217</b>

Grup'un kullandığı uzun vadeli krediye ilişkin faiz oranı %29,88'dur (31 Aralık 2017: %18,44).

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli krediler	827.432	2.149.159
<b>Toplam</b>	<b>827.432</b>	<b>2.149.159</b>

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

**NOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Grup’un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	Giren	Çıkan	Transferler(*)	Yabancı Para Çevrim Farkı	30 Eylül 2018
Samsun Otogar	56.025.000	--	--	--	--	56.025.000
Çarşamba otogar	13.900.000	--	--	--	--	13.900.000
Havza otogar	8.905.000	--	--	--	--	8.905.000
Antalya 4 daire	890.000	--	--	--	--	890.000
Metocity 17 nci kat A Blok	14.105.000	--	--	1.119.875	--	15.224.875
Metrocity 05 nci kat C Blok	4.440.000	--	--	--	--	4.440.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	8.170.000	--	--	--	--	8.170.000
Gürcistan Batum Metrocity	16.033.065	--	--	--	4.621.611	20.654.676
<b>Toplam</b>	<b>122.468.065</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1.119.875</b>	<b>4.621.611</b>	<b>128.209.551</b>

(\*) Grup, 30 Eylül 2018 tarihi itibariyle İstanbul ili Metrocity binasında sahibi olduğu 17. Kat’taki 95 m<sup>2</sup>’lik bağımsız bölümü kiraya vermiş olup ilgili alana tekabül eden maliyet tutarı ile ayrılan birikmiş amortisman tutarı yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

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

	1 Ocak 2017	Giren	Çıkan	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2017
Samsun Otogar	48.975.000	--	--	7.050.000	56.025.000
Çarşamba otogar	13.050.000	--	--	850.000	13.900.000
Havza otogar	8.300.000	--	--	605.000	8.905.000
Antalya 4 daire	850.000	--	--	40.000	890.000
Metocity 17 nci kat A Blok	11.375.000	564.232	--	2.165.768	14.105.000
Metrocity 05 nci kat C Blok	4.250.000	--	--	190.000	4.440.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	7.960.000	--	--	210.000	8.170.000
Gürcistan Batum Metrocity	--	11.961.119	--	1.415.345	16.033.065
<b>Toplam</b>	<b>94.760.000</b>	<b>12.525.431</b>	<b>--</b>	<b>12.526.113</b>	<b>122.468.065</b>

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

Grup, Türkiye’deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini SPK tarafından verilen Değerleme Lisans’ına sahip Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin hazırlamış olduğu 29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporları esas almıştır. Grup, cari dönem ve önceki dönem finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller için gerçeğe uygun değerleri kullanmıştır.

## NOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER(Devamı)

Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

### **Samsun Otogar**

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

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

Toplam taşınmazlar 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 56.025.000 TL (31 Aralık 2017: 56.025.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### **Samsun Çarşamba Otogar**

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

Toplam taşınmazlar 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 13.900.000 TL (31 Aralık 2017: 13.900.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### **Samsun Havza Otogar**

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

Toplam taşınmazlar 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 8.905.000 TL (31 Aralık 2017: 8.905.000 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 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 890.000 TL (31 Aralık 2017: 890.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### **İstanbul Metrocity 17. Kat**

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

Toplam taşınmazlar 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 15.224.875 TL (31 Aralık 2017: 14.105.001 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### **İstanbul Metrocity 5. Kat**

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

Toplam taşınmazlar 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 4.440.000 TL (31 Aralık 2017: 4.440.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

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

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



## NOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER(Devamı)

### 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.

Toplam taşınmazlar 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2017 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 8.170.000 TL (31 Aralık 2017: 8.170.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Grup tarafından uygulanan mevcut aylık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

Aylık kira bedelleri	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	410.169	372.881
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	57.750	55.000
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	58.720	52.900
Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)	28.700	25.250
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	14.300	--
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	14.300	--
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	14.300	12.600
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 Adet Akaryakıt İstasyonu	13.350	11.750
Metrocity C Blok	--	8.000
Alanya R-1 Blok	3.065	2.700
Alanya R-3 Blok	3.065	2.700
Alanya D-1 Blok	3.065	2.700
Alanya D-3 Blok	3.065	2.700
Metrocity A Blok Kat 17 (35 m2 kısmı)	--	4.000
<b>Toplam</b>	<b>623.849</b>	<b>553.181</b>

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

**NOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler*</b>	<b>30 Eylül 2018</b>
Binalar	4.873.056	--	--	(1.322.687)	3.550.369
Taşıtlar	1.102.317	--	(239.730)	--	862.587
Demirbaşlar	215.800	4.237	--	--	220.037
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
<b>Toplam</b>	<b>6.215.919</b>	<b>4.237</b>	<b>(239.730)</b>	<b>(1.322.687)</b>	<b>4.657.739</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler*</b>	<b>30 Eylül 2018</b>
Binalar	698.470	568.754	568.754	568.754	568.754
Taşıtlar	222.870	152.483	152.483	152.483	152.483
Demirbaşlar	93.325	116.293	116.293	116.293	116.293
Özel maliyetler	24.746	24.746	24.746	24.746	24.746
<b>Toplam</b>	<b>1.039.411</b>	<b>229.447</b>	<b>(203.770)</b>	<b>(202.812)</b>	<b>862.276</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>5.176.508</b>				<b>3.795.463</b>

(\*) Grup, 30 Eylül 2018 tarihi itibariyle İstanbul ili Metrocity binasında sahibi olduğu 17. Kat'taki 95 m<sup>2</sup>'lik bağımsız bölümü kiraya vermiş olup ilgili alana tekabül eden maliyet tutarı ile ayrılan birikmiş amortisman tutarı yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2017</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler*</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Binalar	5.616.667	--	(643.611)	--	4.873.056
Taşıtlar	239.730	862.587	--	--	1.102.317
Demirbaşlar	191.550	24.250	--	--	215.800
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
<b>Toplam</b>	<b>6.072.693</b>	<b>886.837</b>	<b>(643.611)</b>	<b>--</b>	<b>6.215.919</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2017</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>Transferler*</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Binalar	680.388	97.461	(79.379)	--	698.470
Taşıtlar	160.548	62.322	--	--	222.870
Demirbaşlar	65.271	28.054	--	--	93.325
Özel maliyetler	24.744	2	--	--	24.746
<b>Toplam</b>	<b>930.951</b>	<b>187.839</b>	<b>(79.379)</b>	<b>--</b>	<b>1.039.411</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>5.141.742</b>				<b>5.176.508</b>

(\*) Grup 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle İstanbul ili Metrocity binasında sahibi olduğu 17. Kat'taki 35 m<sup>2</sup>'lik bağımsız bölümü kiraya vermiş olup ilgili alana tekabül eden maliyet tutarı ile ayrılan birikmiş amortisman tutarı yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

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

**NOT 12 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>30 Eylül 2018</b>
Haklar	37.692	--	(430)	37.262
Diğer	27.092	--	--	27.092
<b>Toplam</b>	<b>64.784</b>	<b>--</b>	<b>(430)</b>	<b>64.354</b>

  

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>30 Eylül 2018</b>
Haklar	31.680	3.354	(430)	34.604
Diğer	27.092	--	--	27.092
<b>Toplam</b>	<b>58.772</b>	<b>3.354</b>	<b>(430)</b>	<b>61.696</b>

  

<b>Net defter değeri</b>	<b>6.012</b>			<b>2.658</b>
--------------------------	--------------	--	--	--------------

  

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2017</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Haklar (yazılımlar)	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
<b>Toplam</b>	<b>64.784</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>64.784</b>

  

<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2017</b>	<b>Giren</b>	<b>Çıkan</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Haklar	22.820	8.860	--	31.680
Diğer	27.092	--	--	27.092
<b>Toplam</b>	<b>49.912</b>	<b>8.860</b>	<b>--</b>	<b>58.772</b>

  

<b>Net defter değeri</b>	<b>14.872</b>			<b>6.012</b>
--------------------------	---------------	--	--	--------------

## NOT 13 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kullanılmamış izin karşılıkları	24.153	15.741
Davalar karşılığı	13.700	13.700
Diğer Karşılıklar	--	--
<b>Toplam</b>	<b>37.853</b>	<b>29.441</b>

### Koşullu Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	23.640.000	23.640.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
<b>Toplam</b>	<b>23.640.000</b>	<b>23.640.000</b>

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'ler bankalardan kullanmış olduğu krediler karşılık verilmiş ipoteklerden oluşmaktadır.

#### NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek sosyal yükümlülükler	16.194	23.740
Personele Borçlar	698	437
<b>Toplam</b>	<b>16.892</b>	<b>24.177</b>

#### NOT 15 – UZUN VADELİ ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	58.305	61.299
<b>Toplam</b>	<b>58.305</b>	<b>61.299</b>

Grup'un her hizmet yılı için tavan 5.434,42 TL olmak üzere emeklilik veya ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL).

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Net iskonto oranı	4,51%	5,83%
Faiz oranı	25,00%	18,44%
Tahmini enflasyon oranı	19,61%	11,92%

Grup, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2018- 30 Eylül 2018	01 Ocak 2017- 30 Eylül 2017
Dönembaşı bakiye	61.299	60.587
Dönemiçi ödemeler	--	(17.758)
Cari dönem hizmet maliyeti	9.472	20.799
Faiz maliyeti	5.109	1.442
Aktüeryal (kazanç) / kayıplar	(17.575)	698
<b>Dönemsonu bakiye</b>	<b>58.305</b>	<b>65.768</b>

## NOT 16 – ÖZKAYNAKLAR

### Ödenmiş Sermaye

Grup'un çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 72.000.000 TL (31.12.2017: 72.000.000 TL) olup, nominal değeri 1 Krş olan 7.200.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Grup'un A grubu 6,000 adet hisselerinin tamamı Fatma Öztürk Gümüşsu'ya aittir. Grup, "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.

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

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Ödenmiş Sermaye	30 Eylül 2018	Pay (%)	31 Aralık 2017	Pay (%)
Ayten Öztürk ÜNAL	5.703.616	7,92%	5.000.000	6,94%
Halka açık kısım ve diğer	66.296.384	92,08%	67.000.000	93,06%
<b>Toplam</b>	<b>72.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>72.000.000</b>	<b>100%</b>

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

### Paylara ilişkin primler/iskontolar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Hisse senedi ihraç primleri	8.485.793	8.485.793
<b>Toplam</b>	<b>8.485.793</b>	<b>8.485.793</b>

### Kardan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Yasal yedekler	1.302.448	781.746
<b>Toplam</b>	<b>1.302.448</b>	<b>781.746</b>

### Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

Kar dağıtımı, genel kurul tarafından belirlenecek Kar Payı Dağıtım Politikası çerçevesinde yine genel kurul kararı ile dağıtılacaktır. Ortaklıklar kar dağıtım politikalarını belirlerken, kar dağıtım yapıları 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.

### Geçmiş Yıllar Kar / Zararları (devamı)

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 ¼'ü kadar olabileceğini öngörmektedir. Pay sahibi dışındaki kişilere kar payı dağıtılacak ise ve taksitle ödeme söz konusu ise, taksit tutarları, pay sahiplerine yapılacak taksit ödemeleri ile orantılı ve aynı esaslara göre ödenir.

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

Payları borsada işlem gören şirketler:

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

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

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

**NOT 17 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ**

Grup’un 30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

<b>Hasılat</b>	<b>01.01.- 30.09.2018</b>	<b>01.01.- 30.09.2017</b>	<b>01.07.- 30.09.2018</b>	<b>01.07.- 30.09.2017</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri	--	4.927.584	--	1.758.820
Kira gelirleri	5.560.986	--	2.000.566	--
<b>Toplam</b>	<b>5.560.986</b>	<b>4.927.584</b>	<b>2.000.566</b>	<b>1.758.820</b>

Grup’un 30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.- 30.09.2018</b>	<b>01.01.- 30.09.2017</b>	<b>01.07.- 30.09.2018</b>	<b>01.07.- 30.09.2017</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	--	--	--	--
Emlak vergisi	(87.386)	(77.427)	--	--
Ekspertiz gideri	--	(23.762)	--	--
Bakım onarım giderleri	(8.217)	(25.868)	(601)	(9.449)
Diğer giderler	--	(3.971)	--	(92)
<b>Toplam</b>	<b>(95.603)</b>	<b>(131.028)</b>	<b>(601)</b>	<b>(9.541)</b>

**NOT 18 – GENEL YÖNETİM ve PAZARLAMA GİDERLERİ**

Grup’un 30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.- 30.09.2018</b>	<b>01.01.- 30.09.2017</b>	<b>01.07.- 30.09.2018</b>	<b>01.07.- 30.09.2017</b>
Personel giderleri	(474.950)	(492.930)	(165.966)	(156.364)
Danışmanlık giderleri	(351.489)	(419.080)	(84.336)	(173.313)
Yönetim Kurulu ücret giderleri	(116.154)	(104.590)	(40.280)	(39.842)
Bina ve aidat giderleri	(59.759)	(89.787)	(22.533)	(33.011)
Kıdem tazminatı karşılık gideri	(14.581)	--	(4.389)	--
Kullanılmayan izin karşılık giderleri	(8.412)	--	5.270	--
Vergi, resim ve harçlar	(111.198)	(59.285)	(10.983)	(36.532)
Sigorta giderleri	(63.960)	(72.787)	(24.745)	(23.796)
Temsil ağırlama giderleri	(16.605)	(44.250)	(4.447)	(18.331)
Araç giderleri	(91.158)	(48.453)	(28.904)	(24.211)
Bilgi işlem giderleri	(55.672)	(51.403)	(18.815)	(16.879)
Amortisman ve itfa giderleri	(232.803)	(136.518)	(76.142)	(45.641)
Diğer	(682.844)	(58.850)	(107.338)	(12.918)
<b>Toplam</b>	<b>(2.279.585)</b>	<b>(1.577.933)</b>	<b>(583.608)</b>	<b>(580.838)</b>



**NOT 18 – GENEL YÖNETİM ve PAZARLAMA GİDERLERİ (devamı)**

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2018	01.01.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2017
Menkul kıymetler alım--satım komisyonları	(11.675)	(287.699)	(335)	(98.142)
Borsa İstanbul giderleri	(16.784)	(7.135)	(860)	--
Merkezi kayıt Kuruluşu saklama giderleri	(6.783)	(3.006)	(263)	(53)
Diğer giderler	(105)	(2.795)	(105)	(1)
<b>Toplam</b>	<b>(35.347)</b>	<b>(300.635)</b>	<b>(1.563)</b>	<b>(98.196)</b>

**NOT 19 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER**

**Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2018	01.01.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2017
Adat gelirleri	3.873.293	284.709	1.530.114	38.257
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	--	78.684	--	505
Menkul kıymet reeskont gelirleri	1.291.720	--	(14.220)	--
Gider karşılıkları iptali	51.855	10.266	--	--
Diğer gelirler	31.874	87.324	9.619	6.256
<b>Toplam</b>	<b>5.248.742</b>	<b>460.983</b>	<b>1.525.513</b>	<b>45.018</b>

**Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler**

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2018	01.01.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2017
SPK tebliği no VI--103.1' e istinaden yapılan ödemeler*	--	(1.162.724)	--	--
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	--	(19.790)	--	144.431
Menkul kıymet reeskont giderleri	(4.287.591)	--	(2.565.946)	--
Kur farkı giderleri	--	(299)	--	22.017
Alacaklar reeskont giderleri	(14.122)	--	3.219	--
Önceki dönem gider ve zararları	(88.746)	--	(8.286)	--
Diğer giderler	(16.549)	--	(13.846)	--
<b>Toplam</b>	<b>(4.407.008)</b>	<b>(1.182.813)</b>	<b>(2.584.859)</b>	<b>166.448</b>

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

(\*) 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.

**NOT 20 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER ve GİDERLER**

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2018	01.01.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2017
Hisse senedi alım-satım karı	741.319	2.623.072	--	551.001
Sabit kıymet satış karları	121.431	--	--	--
Temettü gelirleri	1	11.627	--	11.627
Vadeli İşlemler faiz geliri	--	243.220	--	128.006
Faiz gelirleri (BPP)	--	265.212	--	256.588
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	--	9.283.434	--	264.279
<b>Toplam</b>	<b>862.751</b>	<b>12.426.565</b>	<b>--</b>	<b>1.211.501</b>

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde yatırım faaliyetlerinden giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2018	01.01.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2017
Menkul kıymetler gerçeğe uygun değer azalışları	--	(2.198.589)	--	(2.198.589)
Hisse senedi alım-satım zararı	(1.706.210)	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>(1.706.210)</b>	<b>(2.198.589)</b>	<b>--</b>	<b>(2.198.589)</b>

**NOT 21 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2018	01.01.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2017
Kredi faiz giderleri	(1.234.850)	(492.144)	(679.574)	(160.706)
<b>Toplam</b>	<b>(1.234.850)</b>	<b>(492.144)</b>	<b>(679.574)</b>	<b>(160.706)</b>

**NOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

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

## NOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

Hisse başına kazanç / zarar	01.01.- 30.09.2018	01.01.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2017
Net dönem karı /(zararı)	1.913.876	11.931.990	(324.126)	133.917
Toplam hisse adedi	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,0266	0,1657	(0,0045)	0,0019

## NOT 24 – 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.

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

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlarda ilişkili taraflara ait borsada işlem gören kıymetleri yoktur (31 Aralık 2017: yoktur).

### 24.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	198.570	151.020
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	16.402	57.093
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	326.000	--
Metro Atlas Georgia	95.436	--
Alacaklar reeskontu	(9.832)	(15.183)
<b>Toplam</b>	<b>626.576</b>	<b>192.930</b>

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	7.635	--
<b>Toplam</b>	<b>7.635</b>	<b>--</b>

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

### 24.3.İlişkili Taraflardan ertelenmiş gelirler

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırımları A.Ş.	36.775	54.000
<b>Toplam</b>	<b>36.775</b>	<b>54.000</b>

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırımları A.Ş.	61.292	--
<b>Toplam</b>	<b>61.292</b>	<b>--</b>

### 24.4.İlişkili Taraflara Satışlar

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2018		01.01.-30.09.2017		
	Kira	Adat	Kira	Adat	YAGM
Metro Atlas Georgia A. Ş.	--	--	--	--	15.746.800
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	251.400	--	224.050	1.850	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	3.393.220	--	3.084.746	85.348	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	125.300	--	111.850	--	--
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	--	--	107.500	94.546	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	116.950	6.488	104.250	6.219	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	71.023	--	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	54.642	--	23.200	--	--
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.	--	--	--	65.795	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	103.032	20.315	93.200	9.123	--
<b>Toplam</b>	<b>4.115.567</b>	<b>26.803</b>	<b>3.748.796</b>	<b>262.881</b>	<b>15.746.800</b>

#### 24.5.İlişkili Taraflardan Alımlar

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2018			01.01.-30.09.2017		
	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Likidete Sağlık Hiz.
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	11.678	67.500	--	286.133	67.500	70.875
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	25.599	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>11.678</b>	<b>67.500</b>	<b>25.599</b>	<b>286.133</b>	<b>67.500</b>	<b>70.875</b>

#### 24.6.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

	01.01.- 30.09.2018	01.01.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2017
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	312.706	305.440	110.000	96.974

#### NOT 25 – 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.

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

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

<b>30 Eylül 2018</b>	<b>Seviye 1</b>	<b>Seviye 2</b>	<b>Seviye 3</b>
Borçlanma araçları	25.042.970	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	11.300.580	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	133.202.143	--

  

<b>31 Aralık 2017</b>	<b>Seviye 1</b>	<b>Seviye 2</b>	<b>Seviye 3</b>
Borçlanma araçları	25.658.520	--	--
BİST'te işlem gören hisse senetleri	9.240.008	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	122.468.065	--

## **Finansal Araçlar**

### **Gerçeğe uygun değer ölçümleri**

#### **Samsun Otogar**

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

#### **Çarşamba Otogar**

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

#### **Havza Otogar**

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

## **Antalya Daireler**

Konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Konu taşınmazların değerlendirilmesinde 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.

## **İstanbul Metrocity 17. Kat**

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

## **İstanbul Metrocity 5. Kat**

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

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

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazın değerlendirilmesinde 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.

## **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.

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

## Kredi riski

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Finansal Yatırımlar
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	626.577	159.560	--	696.799	24.198.016	34.673.915
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	626.577	159.560	--	696.799	558.016	34.673.915
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	--	--	--	--	23.640.000	--

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

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



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

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	Finansal Yatırımlar
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	192.930	395.180	--	8.984.762	3.211.238	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 değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (--)	--	--	--	--	--	--
Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	23.640.000	--

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

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

## NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

### Likidite riski

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

Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3--12 ay arası (II)	1--5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	9.135.332	9.738.207	574.313	8.273.236	890.658	--
Ticari borçlar	82.153	82.153	82.153	--	--	--
Diğer borçlar	237.594	237.594	--	237.594	--	--

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3--12 ay arası (II)	1--5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	3.704.376	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	--	--	--

### Sermaye yönetimi

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

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

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

## NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

### **Kur Riski**

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

### **Piyasa Riski**

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

## NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

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

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

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

### ***Finansal varlıklar***

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

### ***Finansal yükümlülükler***

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

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

## NOT 27 -- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

## NOT 28 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

<b>Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri</b>		<b>İlgili</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
		<b>Düzenleme</b>		
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	34.683.564	37.913.548
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	110.536.491	110.609.587
C	C İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		16.789.279	25.147.881
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>162.009.334</b>	<b>173.671.016</b>
E	Finansal borçlar	Md.31	9.135.332	3.704.376
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	Md.31	152.359.913	150.142.228
	Diğer kaynaklar		514.089	19.824.412
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>162.009.334</b>	<b>173.671.016</b>

<b>Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri</b>		<b>İlgili</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
		<b>Düzenleme</b>		
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari--Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	9.649	3.105.020
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)		
	-- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		--	--
	-- Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.		--	--

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

**NOT 28 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (devamı)**

<b>Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Azami/ Asgari Oran</b>
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	68,23%	63,69%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C--A1)/D)	Md.24/(b)	21,41%	21,83%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	6,00%	2,47%	≤%500
8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari--Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2--A1)/D	Md.24/(b)	0,01%	1,79%	≤%10
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)			
-- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		0,00%	0,00%	≤%10
-- Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.		0,00%	0,00%	≤%10