

**AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
31 MART 2017 TARİHİNDE  
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

## **İÇİNDEKİLER**

## **SAYFA**

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

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

		<i>İncelemeden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari Dönem 31.03.2017</b>	<b>Geçmiş Dönem 31.12.2016</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	9,772	100,405
Finansal Yatırımlar	5	14,635,032	7,982,281
<i>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</i>	5	14,635,032	7,982,281
<i>Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar</i>	5	14,635,032	7,982,281
Ticari Alacaklar	6	3,889,149	3,803,606
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3-6	3,542,842	3,525,801
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	346,307	277,805
Diğer Alacaklar	7	575,917	8,044,846
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	3-7	33,190	8,023,862
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	542,727	20,984
Peşin Ödenmiş Giderler	8	183,604	64,452
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	8	183,604	64,452
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	10	23,006	24,757
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>19,316,480</b>	<b>20,020,347</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	116,167,712	94,760,000
Maddi Duran Varlıklar	12	5,001,385	5,041,742
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	12,657	14,872
Peşin Ödenmiş Giderler	8	-	11,961,199
<i>İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	8	-	11,961,199
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	8	-	-
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>121,181,754</b>	<b>111,777,813</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>140,498,234</b>	<b>131,798,160</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

		<i>Bağımsız</i> <i>Denetim'den</i> <i>Geçmiş</i>
	<i>İncelemeden</i> <i>Geçmemiş</i>	<i>Geçmiş</i> <i>Dönem</i>
	<b>Dipnot</b> <b>Referansları</b>	<b>Cari</b> <b>Dönem</b> <b>31.03.2017</b>
		<b>31.12.2016</b>
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımı	9	1,106,728
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	1,106,728
<i>Banka Kredileri</i>	9	1,106,728
Ticari Borçlar	6	144,078
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	3-6	15,470
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	128,608
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	21,436
Diğer Borçlar	7	197,436
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	3-7	64,207
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	133,229
Ertelenmiş Gelirler	8	50,242
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	3-8	50,000
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	8	242
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	37,507
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	14	23,807
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	14	13,700
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1,557,427</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	2,735,941
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	2,735,941
<i>Banka Kredileri</i>	9	2,735,941
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	64,044
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	16	64,044
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2,799,985</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>4,357,412</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>136,140,822</b>
Ödenmiş Sermaye	17	72,000,000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	17	8,485,793
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	17	(600)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>	17	(600)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	564,255
<i>Yasal Yedekler</i>	17	564,255
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	17	46,153,958
Net Dönem Karı/Zararı	24	8,937,416
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>	2.a	-
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKALAR</b>		<b>136,140,822</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>140,498,234</b>
		<b>131,798,160</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

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

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		<i>İncelemeden</i> <i>Geçmemiş</i>	<i>İncelemeden</i> <i>Geçmiş</i>
		Cari	Geçmiş
		Dönem	Dönem
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>	<b>Dipnot</b>	<b>01.01.2017-</b>	<b>01.01.2016-</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>	<b>Referansları</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
Hasılat	18	1,624,471	1,491,774
Satışların Maliyeti (-)	18	(1,710,148)	-
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>(85,677)</b>	<b>1,491,774</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(501,076)	(410,637)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(165,981)	(3,359)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	255,506	706,536
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(134,087)	(113,823)
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>(631,315)</b>	<b>1,670,491</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	12,843,223	4,228,052
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	21	(3,113,065)	(4,909,094)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>9,098,843</b>	<b>989,449</b>
Finansman Giderleri (-)	22	(161,427)	(221,509)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>8,937,416</b>	<b>767,940</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>		-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>8,937,416</b>	<b>767,940</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		-	-
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>8,937,416</b>	<b>767,940</b>
<b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	2.a	-	-
Ana Ortaklık Payları		8,937,416	767,940
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	24	0.124	0.011
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR:</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>	16	295	1,218
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>295</b>	<b>1,218</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>8,937,711</b>	<b>769,158</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		8,937,711	769,158

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

01 OCAK - 31 MART 2017 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

İncelemeden geçmemiş	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
						Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı			
<b>ÖNCEKİ DÖNEM</b>										
01.01.2016 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	17	72,000,000	8,485,793	(2,859)	564,255	33,154,779	8,883,075	123,085,043	-	123,085,043
Geçmiş yıllar karından transfer	17	-	-	-	-	8,883,075	(8,883,075)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	1,218	-	-	767,940	769,158	-	769,158
31.03.2016 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		72,000,000	8,485,793	(1,641)	564,255	42,037,854	767,940	123,854,201	-	123,854,201
<b>CARİ DÖNEM</b>										
01.01.2017 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	17	72,000,000	8,485,793	(895)	564,255	42,037,854	4,116,104	127,203,111	-	127,203,111
Geçmiş yıllar karından transfer	17	-	-	-	-	4,116,104	(4,116,104)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	16-17	-	-	295	-	-	8,937,416	8,937,711	-	8,937,711
31.03.2017 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		72,000,000	8,485,793	(600)	564,255	46,153,958	8,937,416	136,140,822	-	136,140,822

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

		İncelemeden Geçmemiş	İncelemeden Geçmiş
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansları	01.01.-31.03.2017	01.01.-31.03.2016
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>6,538,297</b>	<b>(558,995)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>8,937,416</b>	<b>767,940</b>
<b>Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(9,635,514)</b>	<b>16,525</b>
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12-13	48,542	44,803
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler		(283,645)	-
- Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımların Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5-21	(283,645)	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		6,033	9,470
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	6,033	9,470
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		40,069	(37,748)
- Faiz Geliri	9-20	(78,305)	(138,988)
- Faiz Gideri	5-20	118,374	101,240
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		(9,446,513)	-
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	11	(9,446,513)	-
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>7,290,054</b>	<b>(1,384,350)</b>
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(205,782)	617,166
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış / Azalış	3-5	(111,864)	576,197
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış / Azalış	6	(93,918)	40,969
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	7,468,929	(1,337,055)
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış /Azalış	3-5	7,990,672	(1,328,284)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış / Azalış	7	(521,743)	(8,771)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	(119,152)	9,708
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	91,680	(615,197)
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	3-5	93,775	(564,400)
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	6	(2,095)	(50,797)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	(10,070)	(13,641)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	64,207	(15,331)
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	5	64,207	(15,331)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	8	242	(30,000)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>6,591,956</b>	<b>(599,885)</b>
Ödenen Faiz	22	(154,260)	(101,240)
Alınan Faiz	20	98,850	138,988
Vergi Ödemeleri/İadeleri	10-23	1,751	3,142
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(6,375,076)</b>	<b>756,762</b>
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	-	757,430
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	5	(6,369,106)	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12-13	(5,970)	(668)
- Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12-13	(5,970)	-
- Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12-13	-	(668)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(253,854)</b>	<b>(206,911)</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	(253,854)	(206,911)
Kredi Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	(253,854)	(206,911)
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>		<b>(90,633)</b>	<b>(9,144)</b>
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>		<b>(90,633)</b>	<b>(9,144)</b>
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>100,405</b>	<b>254,966</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>	<b>4</b>	<b>9,772</b>	<b>245,822</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

---

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

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

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

Şirket'in Ana Faaliyet Alanı

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

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

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

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

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

Bağlı Ortaklığı

Gürcistanda 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.

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

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

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

### **2.a. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### **Uygunluk Beyanı**

Ana Ortaklık Şirket, yasal muhasebe kayıtlarını Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası ("TL") bazında hazırlamaktadır. Mali tablolar, kanuni kayıtlara Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları/Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TFRS/TMS") uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

#### **Konsolide Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli**

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, bu finansal tabloların hazırlanmasında ilgili tebliğin beşinci maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınmıştır. Ayrıca, Grup'un finansal tabloları ve açıklayıcı notları, SPK tarafından 07 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

#### **Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması**

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 10 Mayıs 2017 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Ana Ortaklık Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı TL olarak sunulmuştur.

#### **Konsolidasyon Esasları**

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

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

---

### **Tam Konsolidasyon Yöntemi**

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

---

## **2.b Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları**

### **Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### **i) 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

##### **TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)**

TFRS 11, faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için değiştirilmiştir. Bu değişiklik, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri'nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu TFRS'de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, TFRS 3 ve diğer TFRS'lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, TFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer TFRS'lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

##### **TMS 16 ve TMS 38 – Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)**

TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

##### **TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)**

TMS 16'da, "taşıyıcı bitkiler" in muhasebeleştirilmesine ilişkin bir değişiklik yapılmıştır. Yayımlanan değişiklikte üzüm asma, kauçuk ağacı ya da hurma ağacı gibi canlı varlık sınıfından olan taşıyıcı bitkilerin, olgunlaşma döneminden sonra bir dönemden fazla ürün verdiği ve işletmeler tarafından ürün verme ömrü süresince tutulduğu belirtilmektedir. Ancak taşıyıcı bitkiler, bir kere olgunlaştıktan sonra önemli biyolojik dönüşümden geçmedikleri için ve işlevleri imalat benzeri olduğu için, değişiklik taşıyıcı bitkilerin TMS 41 yerine TMS 16 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğini ortaya koymakta ve "maliyet modeli" ya da "yeniden değerlendirme modeli" ile değerlendirilmesine izin vermektedir. Taşıyıcı bitkilerdeki ürün ise TMS 41'deki satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer modeli ile muhasebeleştirilecektir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

##### **TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'de Değişiklik)**

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK), işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için TMS 27'de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

- maliyet değeriyle
- TFRS 9 uyarınca

veya

- TMS 28'de tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Bunun sonucu olarak TFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanmasında da bir değişiklik yapılmıştır. TFRS 1'de yapılan değişiklik, ilk kez uygulama yapan işletmelerin, geçmişte gerçekleşen işletme birleşmeleri için yatırımın satın alınması sırasında TFRS 1 muafiyetini uygularken bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemini kullanarak yatırımlarını muhasebeleştirilmesine izin vermektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri olmamıştır.

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

---

**TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklikler**

TFRS 10 ve TMS 28'deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için TFRS 10 ve TMS 28'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, TFRS 3'te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşkil eden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişiksiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

**TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28'de Değişiklik)**

Şubat 2015'de, TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanması sırasında ortaya çıkan konuları ele almak için TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28'de değişiklikler yapmıştır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri olmamıştır.

**TMS 1: Açıklama İnisiyatifi (TMS 1'de Değişiklik)**

TMS 1'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; Önemlilik, Ayrıştırma ve alt toplamlar, Dipnot yapısı, Muhasebe politikaları açıklamaları, Özkaynakta muhasebeleştirilen yatırımlardan kaynaklanan diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri olmamıştır.

**TFRS 14 – Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları**

TFRS 14, TFRS'yi ilk kez uygulayan tarife düzenlemesine tabi faaliyetler yürüten işletmelerin, tarife düzenlemesi ile ilgili önceki mevzuata göre kayıtlarına aldıkları tutarları TFRS'ye göre hazırladıkları mali tablolarında taşımaya devam etmelerine izin vermektedir. Halen TFRS'ye göre finansal tablo hazırlayan şirketlerin bu standardı uygulaması yasaklanmıştır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri olmamıştır.

**TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi**

KGK, "TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi"ni yayınlamıştır. Doküman, değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili Gerekeçler hariç, dört standarda beş değişiklik getirmektedir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

- TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerindeki değişikliklerin (satış veya ortaklara dağıtım yoluyla) yeni bir plan olarak değil, eski planın devamı olarak kabul edileceğine açıklık getirilmiştir
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – bir finansal varlığın devredilmesinde hizmet sözleşmelerinin değerlendirilmesine ve netleştirmeye ilişkin TFRS 7 açıklamalarının ara dönem özet finansal tablolar için zorunlu olmadığına ilişkin açıklık getirilmiştir
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – yüksek kaliteli kurumsal senetlerin pazar derinliğinin, borcun bulunduğu ülkede değil borcun taşındığı para biriminde değerlendirileceğine açıklık getirilmiştir
- TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – gerekli ara dönem açıklamalarının ya ara dönem finansal tablolarda ya da ara dönem finansal tablolardan gönderme yapılarak sunulabileceğine açıklık getirilmiştir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiç bir etkisi olmamıştır.

**ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

Ara dönem finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

**TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama**

Yapılan değişikliklerle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları KGK tarafından kabul edildikten sonra değerlendirecektir.

**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 hasılatın 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. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki 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/yayımlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

**TFRS 10 ve TMS 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 TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

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

---

**Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi**

*TFRS 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 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)**

UMSK, Temmuz 2014'te UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçecek olan ve sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesi aşamalarından oluşan projesi UFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai olarak yayınlamıştır. UFRS 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 zamanında 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, UFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonun 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 sorunu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. UFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir; ancak, erken uygulamaya izin verilmektedir. Ayrıca, finansal araçların muhasebesi değiştirilmeden 'kendi kredi riski' ile ilgili değişikliklerinin tek başına erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**UFRS 16 Kiralama İşlemleri**

UMSK Ocak 2016'da UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoaya 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. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**UMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)**

UMSK Ocak 2016'da, UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Şirket bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

---

**UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)**

UMSK Ocak 2016'da, UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, şirketin finansman faaliyetleri konusunda finansal tablo kullanıcılarına sağlanan bilgilerin iyileştirilmesi için UMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

UMSK Haziran 2016'da, UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili UFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

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

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler);**

UMSK Eylül 2016'da, UFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayınlamıştır. UFRS 4'de yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtük yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Yeni değiştirilmiş standart:

- Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce UFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasından oluşabilecek dalgalanmayı kar veya zarardan ziyade diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirme hakkı sağlayacaktır, ve
- Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere UFRS 9 Finansal Araçlar standardını isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici uygulama muafiyeti getirecektir. UFRS 9 Finansal Araçlar standardını uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan UMS 39 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**2.c Netleştirme / Mahsup**

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

**2.d İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

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

**2.e Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü, Ek Dipnot**

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

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

---

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

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

### **2.g. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

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

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

### **2.h. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

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

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

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

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

31 Mart 2017 tarihli itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket geçmiş dönemden devreden yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamış olup 31 Aralık 2016 tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değerler kullanılmıştır.

*Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri*

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

*Kıdem tazminatı karşılığı*

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklara ilişkin detaylar Not 16'de yer almaktadır.

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

---

*Dava karşılığı*

Dava karşılıkları ayrılırken, ilgili davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Grup hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir. Grup Yönetiminin elindeki verileri kullanarak yaptığı en iyi tahminler doğrultusunda gerekli gördüğü karşılığa ilişkin açıklamalar Not 14'da yer almaktadır.

*İzin karşılıkları:*

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

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

**2.1. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

Dönem sonu finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Grup'un durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

**2.j. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

**Hasılat**

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

*Satış gelirleri*

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

*Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

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

*Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler*

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

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

*Diğer gelirler ve giderler*

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

*Faiz gelirleri ve giderleri*

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

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

---

**Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası İşlemleri**

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

**Maddi Duran Varlıklar**

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

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, 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, kiralanmış gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortisman tabii tutulur.

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

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

*Maliyet Yöntemi*

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

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

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

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

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

---

## **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

### *Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar*

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

### *Bilgisayar yazılımı*

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

### *Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması*

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

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

## **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar 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, UMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden " Gerçeğe uygun değer yöntemi"ne göre değerlendirilmektedir. Ana Ortaklık Şirket, Türkiye'deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini SPK tarafından verilen Değerleme Lisans'ına sahip Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin hazırlamış olduğu 26 Aralık – 30 Aralık 2016 tarihler arası muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerletmiştir. Gürcistan'daki yatırım amaçlı gayrimenkulleri ise 02 Aralık 2016 tarihli Liudmila Zinhenko değerlendirme raporlarına göre değerletmiş ve 31 Mart 2017 tarihli finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleriyle yansıtmıştır.

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

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

---

### **Nakit ve Nakit Benzerleri**

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

### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

### **Kiralama İşlemleri**

#### **Faaliyet Kiralaması**

- Grup - kiralayan olarak

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

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

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

### **Finansal araçlar**

#### ***(i) Finansal varlıklar***

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

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

#### ***Etkin faiz yöntemi***

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

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

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

---

*Alım-satım amaçlı finansal varlıklar*

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

*Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar*

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

*Satılmaya hazır finansal varlıklar*

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

*Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

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

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

*(ii) Finansal yükümlülükler*

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

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

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

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

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

---

*Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması*

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

*Diğer finansal yükümlülükler*

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

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

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

*Ticari Borçlar*

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

**Pay Başına Kazanç / (Zarar)**

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

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

**Diğer Bilanço Kalemleri**

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

**Nakit Akış Tablosu**

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

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

---

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

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

### **Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

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

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

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

### **Temettüleri**

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

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

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

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2017	31.12.2016
USD	3.6452	3.5192
GEL	1.4908	N/A

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

---

### **İlişkili Taraflar**

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Grup ile ilişkili sayılır;

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

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

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

**NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

	31.03.2017	31.12.2016
<i>İlişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar</i>		
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	-	1,558,930
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.	-	5,840,822
Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.	-	582,500
<b>İlişkili Taraflar Finansal Yatırımlar</b>	<b>-</b>	<b>7,982,252</b>

**3.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar**

<b>İlişkili taraflardan alacaklar</b>	<b>31 Mart 2017</b>		<b>31 Aralık 2016</b>	
	<b>Ticari</b>	<b>Diğer</b>	<b>Ticari</b>	<b>Diğer</b>
<b><u>Kısa Vadeli Alacaklar</u></b>				
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yat.A.Ş.	63,901	-	62,011	-
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	548	-	74,601	-
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	485,901	33,190	411,455	8,023,862
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.	1,761,317	-	2,279,269	-
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	1,247,914	-	737,454	-
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.	78,084	-	36,799	-
Reeskont Gideri (-)	(94,823)	-	(75,788)	-
<b>Kısa Vadeli Alacaklar Toplamı</b>	<b>3,542,842</b>	<b>33,190</b>	<b>3,525,801</b>	<b>8,023,862</b>

**3.3. İlişkili Taraflara Borçlar**

<b>İlişkili taraflara borçlar</b>	<b>31 Mart 2017</b>		<b>31 Aralık 2016</b>	
	<b>Ticari</b>	<b>Diğer</b>	<b>Ticari</b>	<b>Diğer</b>
<b><u>Kısa Vadeli Borçlar</u></b>				
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	15,510	64,207	-	-
Reeskont Geliri (-)	(40)	-	-	-
<b>Kısa Vadeli Borçlar Toplamı</b>	<b>15,470</b>	<b>64,207</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>Ertelenmiş Gelirler</u></b>				
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yat.A.Ş.	50,000	-	50,000	-

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

**3.4. İlişkili Taraflara Satışlar**

İlişkili taraflara satışlar	31 Mart 2017		31 Mart 2016	
	Kira	Adat	Kira	Adat
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yat.A.Ş.	-	1,602	30,000	-
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	72,550	1,850	66,650	-
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	52,600	91,156	48,350	357,679
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	1,016,949	26,547	1,016,949	23,838
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.	33,750	1,238	31,000	547
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.	-	43,488	-	49,634
Atlas Menkul Kıymetler A.Ş.	36,250	-	33,325	-
			-	-
<b>Toplam Satışlar</b>	<b>1,212,099</b>	<b>165,881</b>	<b>1,226,274</b>	<b>431,698</b>

**3.5. İlişkili Taraflardan Alımlar**

İlişkili taraflardan alımlar	Komisyon Giderleri	31 Mart 2017		31 Mart 2016	
		Likidite Sağ.Hizmeti	Danışmanlık Gideri	Likidite Sağ.Hizmeti	Danışmanlık Gideri
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	155,435	22,500	22,500	23,625	22,500
<b>Toplam Alışlar</b>	<b>155,435</b>	<b>22,500</b>	<b>22,500</b>	<b>23,625</b>	<b>22,500</b>

**3.6. Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler**

	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	95,679	80,910

31.03.2017 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 26,709 TL huzur hakkı bulunmaktadır (01.01-31.03.2016: 26,709 TL).

**NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

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

	31.03.2017	31.12.2016
Bankalar		
Vadesiz	9,772	98,059
Diğer hazır değerler	-	2,346
	<b>9,772</b>	<b>100,405</b>

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

**NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR**

**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar:**

	31.03.2017	31.12.2016
Finansal yatırımlar	14,635,032	7,982,281
- İlişkili taraflara ait finansal yatırımlar	-	7,982,252
- İlişkili olmayan taraflara ait finansal yatırımlar	14,635,032	29
<b>Toplam</b>	<b>14,635,032</b>	<b>7,982,281</b>

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

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	Maliyet Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Değer Artışı / (Azalış)
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar - BİST'de işlem gören hisse senetleri	17,748,097	14,635,032	(3,113,065)

**NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

**Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

	31.03.2017	31.12.2016
Alıcılar	263,958	137,418
Alacak çek ve senetleri	98,733	142,733
Alacak reeskontları (-)	(16,384)	(2,346)
<b>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</b>	<b>346,307</b>	<b>277,805</b>
İlişkili taraf alıcıları	1,897,665	1,217,719
İlişkili taraflardan alacak çek ve senetleri	1,740,000	2,383,870
İlişkili taraflar alacak reeskontları (-)	(94,823)	(75,788)
<b>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Dipnot 3.2)</b>	<b>3,542,842</b>	<b>3,525,801</b>
<b>Toplam Ticari Alacaklar</b>	<b>3,889,149</b>	<b>3,803,606</b>

Ticari alacakların yaşlandırması aşağıda sunulmuştur:

	31.03.2017	31.12.2016
Vadesi geçmemiş	3,978,356	3,846,740
Vadesi geçmiş 0-30 gün	22,000	35,000
<b>Toplam</b>	<b>4,000,356</b>	<b>3,881,740</b>

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

Alacak çek ve senetlerinin vadesel dağılımı:

	31.03.2017	31.12.2016
Vadesi geçmiş	22,000	35,000
1 - 30 gün arası vadeli çek ve senetler	606,000	22,000
31 - 60 gün arası vadeli çek ve senetler	605,733	22,000
61 - 90 gün arası vadeli çek ve senetler	605,000	665,870
91 - 120 gün arası vadeli çek ve senetler	-	606,000
121 - 150 gün arası vadeli çek ve senetler	-	605,733
151 - 180 gün arası vadeli çek ve senetler	-	570,000
	<b>1,838,733</b>	<b>2,526,603</b>

**Kısa Vadeli Ticari Borçlar**

	31.03.2017	31.12.2016
Satıcılar	38,739	40,703
Alınan depozito ve teminatlar	90,000	90,000
İlişkili olmayan taraflar borç reeskontları (-)	(131)	-
<b>İlişkili Olmayan Taraflar Ticari Borçlar</b>	<b>128,608</b>	<b>130,703</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar	15,510	-
İlişkili taraflar borç reeskontları (-)	(40)	-
<b>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (dipnot 3.3)</b>	<b>15,470</b>	<b>-</b>
<b>Toplam Ticari Borçlar</b>	<b>144,078</b>	<b>130,703</b>

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

**NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

**Diğer Kısa Vadeli Alacaklar**

	31.03.2017	31.12.2016
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	33,190	8,023,862
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (dipnot 3.2)	33,190	8,023,862
Personelden alacaklar	17,750	19,771
Takas alacakları	205,200	-
VIOP teminatları	318,564	-
Verilen depozito ve teminatlar	1,213	1,213
Diğer alacaklar	542,727	20,984
Toplam Diğer Alacaklar	575,917	8,044,846

**Diğer Kısa Vadeli Borçlar**

	31.03.2017	31.12.2016
İlişkili taraflara diğer borçlar	64,207	-
İlişkili taraflara diğer borçlar (dipnot 3.3)	64,207	-
Ödenecek vergi ve fonlar	133,067	190,504
Diğer çeşitli borçlar	162	-
Diğer borçlar	133,229	190,504
Toplam Diğer Kısa Vadeli Borçlar	197,436	190,504

**NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

**Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	31.03.2017	31.12.2016
Verilen sipariş avansları	116,182	233
Peşin ödenmiş giderler	46,378	64,219
İş avansları	21,044	-
	183,604	64,452

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

**Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler**

	31.03.2017	31.12.2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul avansı	-	11,961,199
	-	11,961,199

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

**Kısa vadeli ertelenmiş gelirler**

<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	31.03.2017	31.12.2016
Alınan avanslar	242	-
İlişkili taraflardan gelecek aylara ait gelirler (Dipnot 3.3)	50,000	50,000
	50,242	50,000

**NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR**

	31.03.2017	31.12.2016
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri	1,099,561	1,083,249
Faiz tahakkukları	7,167	8,305
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1,106,728	1,091,554
Uzun vadeli banka kredileri	2,735,941	3,004,969
Uzun Vadeli Borçlanmalar	2,735,941	3,004,969
Toplam finansal borçlar	3,842,669	4,096,523

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla TL faiz oranı %16.8'dir. (31 Aralık 2016: %14.6)

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

	31.03.2017	31.12.2016
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	23,006	24,757
	23,006	24,757

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

**NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Şirket'in 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2017 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Maliyet Değeri	Net Defter Değeri	Değer Artış/ (Azalışı)	Gerçeğe Uygun Değeri
Samsun Otogar	35,628,325	32,837,439	16,137,561	48,975,000
Çarşamba Otogar	9,275,562	8,548,977	4,501,023	13,050,000
Havza Otogar	5,902,525	5,440,161	2,859,839	8,300,000
Antalya 4 adet daire	997,061	980,443	(130,443)	850,000
Metro City 17. Kat	7,723,333	7,078,090	4,296,910	11,375,000
Metro City 5. Kat	3,315,000	3,265,275	984,725	4,250,000
Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller - İstanbul	5,500,000	5,404,447	2,555,553	7,960,000
Batum - Metrocity	11,961,199	11,961,199	9,446,513	21,407,712
<b>Toplam</b>	<b>80,303,005</b>	<b>75,516,031</b>	<b>40,651,681</b>	<b>116,167,712</b>

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren dönemler içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	Değerleme Farkı	31 Aralık 2016	İlaveler / Transferler	Değerleme Farkı	31 Mart 2017
Samsun Otogar	51,025,000	(2,050,000)	48,975,000	-	-	48,975,000
Çarşamba Otogar	13,130,000	(80,000)	13,050,000	-	-	13,050,000
Havza Otogar	8,560,000	(260,000)	8,300,000	-	-	8,300,000
Antalya 4 adet daire	1,270,000	(420,000)	850,000	-	-	850,000
Metro City 17. Kat	10,500,000	875,000	11,375,000	-	-	11,375,000
Metro City 5. Kat	4,000,000	250,000	4,250,000	-	-	4,250,000
Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller - İstanbul	7,830,000	130,000	7,960,000	-	-	7,960,000
Batum - Metrocity (*)	-	-	-	11,961,199	9,446,513	21,407,712
<b>Toplam</b>	<b>96,315,000</b>	<b>(1,555,000)</b>	<b>94,760,000</b>	<b>11,961,199</b>	<b>9,446,513</b>	<b>116,167,712</b>

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

Şirket tarafından uygulanan mevcut aylık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

	<b>2017</b>
	<b>TL</b>
Metrocity İş Merkez 187 Nolu Bağımsız Bölüm (420 m2'lik kısım)	56,150
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	338,983
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	11,750
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	46,000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	50,000
Alanya R Blok	5,000
Alanya D Blok	5,000
Metrocity C Blok	8,000
<b>Toplam</b>	<b>520,883</b>

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

**NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

<b>Maliyet Değerleri</b>	<b>Binalar</b>	<b>Taşıtlar</b>	<b>Döşeme ve demirbaşlar</b>	<b>Özel maliyetler</b>	<b>Toplam</b>
01.01.2016 açılış bakiyesi	5,516,667	239,730	157,373	24,746	5,938,516
Girişler	-	-	34,177	-	34,177
31.12.2016 kapanış bakiyesi	5,516,667	239,730	191,550	24,746	5,972,693
Girişler	-	-	5,970	-	5,970
31.03.2017 kapanış bakiyesi	5,516,667	239,730	197,520	24,746	5,978,663
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>					
01.01.2016 açılış bakiyesi	572,063	112,602	43,582	24,343	752,590
Girişler	108,325	47,946	21,689	401	178,361
31.12.2016 kapanış bakiyesi	680,388	160,548	65,271	24,744	930,951
Girişler	27,583	11,987	6,755	2	46,327
31.12.2016 kapanış bakiyesi	707,971	172,535	72,026	24,746	977,278
<b>31.12.2016 Net Defter Değeri</b>	<b>4,836,279</b>	<b>79,182</b>	<b>126,279</b>	<b>2</b>	<b>5,041,742</b>
<b>31.03.2017 Net Defter Değeri</b>	<b>4,808,696</b>	<b>67,195</b>	<b>125,494</b>	<b>-</b>	<b>5,001,385</b>

**NOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

<b>Maliyet Değerleri</b>	<b>Programlar ve yazılımlar</b>	<b>Diğer maddi olmayan haklar</b>	<b>Toplam</b>
01.01.2016 açılış bakiyesi	37,024	27,092	64,116
Girişler	668	-	668
31.12.2016 kapanış bakiyesi	37,692	27,092	64,784
Girişler	-	-	-
31.03.2017 kapanış bakiyesi	37,692	27,092	64,784
<b>Birikmiş İtfi Payları</b>			
01.01.2016 açılış bakiyesi	14,143	27,092	41,235
Girişler	8,677	-	8,677
31.12.2016 kapanış bakiyesi	22,820	27,092	49,912
Girişler	2,215	-	2,215
31.12.2016 kapanış bakiyesi	25,035	27,092	52,127
<b>31.12.2016 Net Defter Değeri</b>	<b>14,872</b>	<b>-</b>	<b>14,872</b>
<b>31.03.2017 Net Defter Değeri</b>	<b>12,657</b>	<b>-</b>	<b>12,657</b>

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

**NOT 14 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Kısa vadeli borç karşılıkları**

	31.03.2017	31.12.2016
Kullanılmayan izin karşılıkları	23,807	21,526
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	23,807	21,526
Dava karşılıkları	13,700	13,700
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13,700	13,700
<b>Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>37,507</b>	<b>35,226</b>

**Koşullu Yükümlülükler**

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

<b>Ana Ortaklık Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	23,640,000	23,640,000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup 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>
<b>Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı</b>	<b>17.36%</b>	<b>18.58%</b>

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

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

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

	31.03.2017	31.12.2016
Personele borçlar	-	-
Ödenecek vergi ve fonlar	-	-
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	21,436	31,506
	21,436	31,506

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

	31.03.2017	31.12.2016
Kıdem tazminatı karşılıkları	64,044	60,587
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	64,044	60,587

Ana Ortaklık Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı dipnot 2'de açıklandığı şekilde hesaplanmıştır. 31 Mart 2017 tarihinde karşılık, her hizmet yılı için maksimum 4,426 TL olmak üzere 30 günlük ücret üzerinden ve emeklilik ya da ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır (31 Aralık 2016: 4,297 TL).

Ana Ortaklık Şirket, 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü finansal tablolarına yansıtmıştır. Finansal durum tablosu gününde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

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

	31.03.2017	31.12.2016
Reeskont oranı	% 12.50	% 10.50
Enflasyon oranı	% 9.00	% 7.00
Reel iskonto oranları	% 3.21	% 3.27
Emekli olma olasılığı	% 100	% 100

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

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.03.2017	31.12.2016
1 Ocak bakiyesi	60,587	42,949
Hizmet Maliyeti	10,471	18,197
Faiz Maliyeti	489	1,405
Dönem içindeki ödemeler	(7,208)	-
Aktüeryal Fark	(295)	(1,964)
Dönem sonu bakiyesi	64,044	60,587

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

**NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR**

**Ödenmiş Sermaye**

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

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

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

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

	31.03.2017		31.12.2016	
	Tutar TL	Pay (%)	Tutar TL	Pay (%)
Galip Öztürk	8,500,000	11.81%	8,500,000	11.81%
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	35,825,674	49.76%	35,825,674	49.76%
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	8,756,297	12.16%	1,681,625	2.34%
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	5,843,269	8.12%	-	0.00%
Diğer ortaklar	13,074,760	18.16%	25,992,701	36.10%
<b>Toplam Ödenmiş Sermaye</b>	<b>72,000,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>72,000,000</b>	<b>100.00%</b>

**Paylara İlişkin Primler/İskontolar**

	31.03.2017	31.12.2016
Hisse senedi ihraç primleri	8,485,793	8,485,793
	8,485,793	8,485,793

**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

	31.03.2017	31.12.2016
Yasal yedekler	564,255	564,255
	564,255	564,255

**Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**

	31.03.2017	31.12.2016
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(600)	(895)
	(600)	(895)

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

---

### Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

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

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

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

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 imkan tanımaktadır. Ancak, bunun esas sözleşmelerde hüküm olması aranmaktadır. Bağışların tutarı genel kurullar tarafından belirlenebilecek olmakla birlikte SPK üst bir sınır getirebilecektir.

Payları borsada işlem gören şirketler:

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

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

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

	31.03.2017	31.12.2016
Dönem Başı	42,037,854	33,154,779
Net dönem karından transfer	4,116,104	8,883,075
	46,153,958	42,037,854

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

**NOT 18 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ**

	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
<b>Satış Gelirleri</b>		
Kira gelirleri	1,525,621	1,491,774
Vadeli İşlemler faiz geliri	91,180	-
Faiz gelirleri (BPP)	7,670	-
	<b>1,624,471</b>	<b>1,491,774</b>
<b>Satışların Maliyeti</b>		
Hisse senedi alım-satım zararı	(1,710,148)	-
	<b>(1,710,148)</b>	<b>-</b>

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

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

	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
Personel giderleri	167,224	137,787
Danışmanlık giderleri	104,419	85,180
Yönetim kurulu ücret giderleri	26,709	26,709
Bina ve aidat giderleri	29,752	19,092
Vergi, resim ve harçlar	8,499	6,978
Sigorta giderleri	22,394	21,812
Temsil ağırlama giderleri	10,641	6,932
Araç giderleri	15,160	12,669
Bilgi işlem giderleri	16,286	12,918
Amortisman ve itfa giderleri	48,542	44,803
Diğer giderler	51,450	35,757
	<b>501,076</b>	<b>410,637</b>

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

	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
Menkul kıymetler alım-satım komisyonları	155,435	-
BİST Giderleri	7,593	478
MKK Saklama Giderleri	2,953	2,881
	<b>165,981</b>	<b>3,359</b>

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

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

**Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

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

	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
Adat gelirleri	171,267	442,117
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	78,305	138,988
Kur farkı gelirleri	-	125,431
Diğer gelirler	5,934	-
	<u>255,506</u>	<u>706,536</u>

**Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler**

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

	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	111,207	101,240
Kur farkı giderleri	22,803	12,583
Diğer giderler	77	-
	<u>134,087</u>	<u>113,823</u>

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

**Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler**

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

	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	9,446,513	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer artışları	3,396,710	4,220,153
Faiz gelirleri	-	7,899
	<u>12,843,223</u>	<u>4,228,052</u>

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

**Yatırım Faaliyetlerinden Giderler**

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

	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer azalışları	3,113,065	4,909,094
	3,113,065	4,909,094

**NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

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

	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
Kredi faiz giderleri	161,427	221,509
	161,427	221,509

**NOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

Kurumlar Vergisi Kanununun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar vergisinden müstesnadır. 31.03.2017 itibarıyla Ana Ortaklık Şirket'in kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (2016: Bulunmamaktadır).

**NOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
Dönem net karı / (zararı)	8,937,416	767,940
Pay adedi	7,200,000,000	7,200,000,000
Tam TL Cinsinden Yüz Pay başına kazanç	0.124	0.011

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

---

**NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLAR**

	31.03.2017	31.12.2016
<b><i>Finansal varlıklar</i></b>		
Hazır değerler	9,772	100,405
Ticari alacaklar	3,889,149	3,803,606
Finansal yatırımlar	14,635,032	7,982,281
<b><i>Finansal yükümlülükler</i></b>		
Finansal borçlar	3,842,669	4,096,523
Ticari borçlar	144,078	130,703

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

**Finansal Araçlar**

**Kredi riski**

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

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

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

Şirket'in 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Pay Senedi
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	3,542,842	346,307	33,190	542,727	23,649,772	14,635,032
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3,542,842	346,307	33,190	542,727	9,772	14,635,032
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (NOT 14)	-	-	-	-	23,640,000	-

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

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

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

	Alacaklar		Bankalardaki	Finansal
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Mevduat	Yatırımlar
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>3,803,606</b>	<b>8,044,846</b>	<b>23,738,059</b>	<b>7,982,281</b>
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3,803,606	8,044,846	98,059	7,982,281
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	23,640,000	-

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

### Likidite riski

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

Şirket'in 31 Mart 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)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>4,184,183</b>	<b>5,238,778</b>	<b>757,987</b>	<b>1,252,415</b>	<b>3,228,376</b>	-
Banka kredileri	3,842,669	4,897,133	416,342	1,252,415	3,228,376	-
Ticari Borçlar	144,078	144,209	144,209	-	-	-
Diğer Borçlar	197,436	197,436	197,436	-	-	-

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>4,417,730</b>	<b>5,524,350</b>	<b>731,974</b>	<b>1,232,301</b>	<b>3,560,075</b>	-
Banka kredileri	4,096,523	5,203,143	410,767	1,232,301	3,560,075	-
Ticari Borçlar	130,703	130,703	130,703	-	-	-
Diğer Borçlar	190,504	190,504	190,504	-	-	-

### Sermaye yönetimi

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

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

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

### Kur Riski

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

### Piyasa Riski

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

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

---

### **Menkul kıymet piyasası riski**

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

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Şirket portföyünde bulunan hisse senetleri % 10 oranında artsaydı/azalsaydı diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla satılmaya hazır finansal varlıkların rayiç değerinde ve Şirket'in vergi öncesi dönem karı/zararında 1,463,500 TL (31 Aralık 2016 : 798,225 TL) artış/azalış oluşmaktadır.

### **Faiz Oranı Riski**

Şirket'in değişken faizli finansal borç tutarı 3,842,669 TL'dir. Şirket'in değişken faizli finansal yükümlülüklerinin, 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla mevcut finansal durum pozisyonuna göre TL faiz oranlarında %1'lik bir düşüş / yükseliş olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, vergi öncesi kar yaklaşık 15,631 TL yüksek/düşük olacaktır.(31 Aralık 2016: 60,000 TL)

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

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

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

#### **Finansal Aktifler**

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

-Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmektedir.

-Bilançoda maliyet bedeli üzerinden gösterilen bazı finansal aktiflerin (kasa-banka) makul değerlerinin bilanço değerlerine yaklaşık oldukları varsayılmaktadır.

-Ticari alacakların makul değerinin, karşılıklar ayrıldıktan sonra, taşındıkları değere yakın olduğu tahmin edilmektedir.

#### **Finansal Pasifler**

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

-Kısa vadeli krediler ve diğer parasal pasiflerin makul değerlerinin, kısa dönemli olmaları dolayısıyla, defter değerlerinin yaklaşık olduğu varsayılmaktadır.

-Yabancı para cinsinden olan ve dönem sonu kurları üzerinden çevrilen uzun vadeli borçlarının makul değerinin defter değerine eşit olduğu varsayılmaktadır.

-Üçüncü şahıslara ödenecek tahmini tutarları temsil eden ticari borçlar ile tahakkuk etmiş giderlerin bilançoda taşınan defter değerlerinin piyasa değerlerine yaklaşık olduğu varsayılmıştır.

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

---

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

	31.03.2017	31.12.2016
Toplam borçlar	4,357,412	4,595,049
Eksi: Hazır değerler	(9,772)	(100,405)
Net borç	4,347,640	4,494,644
Toplam öz sermaye	136,140,822	127,203,111
Toplam sermaye	140,488,462	131,697,755
Net Borç / Toplam Sermaye oranı	3%	3%

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

---

**NOT 28 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN**

**AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR**

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklara ilişkin açıklamalar:

Şirket yönetim kurulunun 06.11.2013 tarihli kararı çerçevesinde Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.' ye ait yapılan işlemde vazgeçilmesi nedeniyle detaylı bilgiler aşağıda sunulmaktadır:

- a) Şirket 11 ve 12 nolu parsel arsaları doğrudan satın almak yerine bu arsalarla sahip olan Metro Otelcilik'in 960,000 TL sermayesini oluşturan paylarının tamamını satın almak üzere işlemlere başlamıştır. Metro Otelcilik'in ortakları %96 oranında payla Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. (Kısaca, Metro Holding), %4 oranında payla Fatma Öztürk Gümüşsu'dur. Şirketin 26.11.2013 tarihli yönetim kurulu kararı ile; %96 oranındaki hisselerin Metro Holding'den 21,120,000 TL, %4 oranındaki hisselerin Fatma Öztürk Gümüşsu'dan 880,000 TL bedel ile olmak üzere toplam 22,000,000 TL bedel ile satın alınmasına karar verilmiştir.
- b) Şirket Yönetim Kurulu 25.02.2015 tarihli toplantısında, daha önce satın alınmasına karar verilen Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.'nin (Metro Otelcilik) şirket hisselerinin alımından vazgeçilmesine karar verilmiştir.
- c) Yönetim Kurulunun 25.02.2015 tarihli toplantısında alınan karar çerçevesinde ödenen tutarın tahsilinde Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'den 5 TL bedelle 1,700,000 Adet MEPET hissesi satın alınmış, alımdan sonra kalan tutarın geri ödemesi için 13.03.2015 tarihinde protokol imzalanmıştır. Ödemelerden doğan aksaklıklardan dolayı protokol 23.12.2015 tarihinde revize edilmiştir. Son protokole göre taksitlerin 31.12.2016 tarihinde bitmesi planlanmaktaydı. Şirket 2016 yılı içerisinde Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'den 7,200,000 TL tahsil etmiş olup 1,401,128 TL faiz elde etmiştir.
- d) 08 Şubat 2017 tarihinde KAP'ta da açıklandığı üzere Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'nin kalan tüm bakiyeyi ödemesi ile geri ödeme planı tamamlanmış Şirket'in alacağı kalmamıştır.

**NOT 29 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

05 Mayıs 2017'de KAP'ta açıklandığı üzere Şirket Portföyünde yer alan İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi Deliyunus Köyü 261 ve 944 parsellere ilişkin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Esaslar Tebliğinin 22.maddesi kapsamında çalışmalar sürdürülmekte olup , bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 30.09.2017 tarihine kadar süre verilmiştir.

Şirket'in Genel Müdürlük görevini yürüten Can Dişli 30.04.2017 tarihi itibariyle görevinden ayrılmış olup, boşalan genel müdürlük görevine vekaleten Yönetim Kurulu Başkanı Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU atanmıştır.

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

**NOT 30 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	14,644,804	8,082,686
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	99,568,694	111,762,941
C	C İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer varlıklar</b>		19,856,481	11,952,533
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>134,069,979</b>	<b>131,798,160</b>
E	Finansal borçlar	Md.31	3,842,669	4,096,523
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	Md.31	129,735,370	127,203,111
	Diğer kaynaklar		491,940	498,526
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>134,069,979</b>	<b>131,798,160</b>

<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</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)	9,772	100,405
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.24/(e)	-	-
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	-	-
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		-	1,558,930
	- Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş.		-	5,840,822
	- Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.		-	582,500

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2017	31 Aralık 2016	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0.00%	0.00%	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	74.27%	84.80%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	10.92%	6.13%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	Md.24/(d)	0.00%	0.00%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0.00%	0.00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28/1(a)	0.00%	0.00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat /	Md.31	2.96%	3.22%	≤%500
8 Katılma Hesabı (A2-A1)/D Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.24/(b)	0.01%	0.08%	≤%10
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		0.00%	1.18%	≤%10
- Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.		0.00%	4.43%	≤%10
- Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.		0.00%	0.44%	≤%10