

**AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİ
İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL
TABLOLAR, DİPNOTLARI**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5-6
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	7-47

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	<i>Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
		30.09.2016	31.12.2015
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	20	381.760	254.966
Finansal Yatırımlar		5.106.157	6.688.590
<i>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</i>	17	5.106.157	6.688.590
<i>Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar</i>	3-19	5.106.157	6.688.590
Ticari Alacaklar		3.635.171	4.258.472
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3	3.337.700	3.827.043
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	297.471	431.429
Diğer Alacaklar		7.661.596	12.721.318
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	3	7.633.608	12.692.801
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	5	27.988	28.517
Stoklar		--	--
Canlı Varlıklar		--	--
Peşin Ödenmiş Giderler	6	84.005	60.217
- <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		--	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		84.005	60.217
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		22.866	27.379
Diğer Dönen Varlıklar		--	--
ARA TOPLAM		16.891.555	24.010.942
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		--	--
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		16.891.555	24.010.942
Duran Varlıklar			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	96.315.000	96.315.000
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	11.961.199	--
Maddi Duran Varlıklar	8	5.062.697	5.185.926
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	17.041	22.880
Peşin Ödenmiş Giderler		--	8.052.134
- <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	6	--	8.052.134
Diğer Duran Varlıklar		--	--
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		113.355.937	109.575.940
TOPLAM VARLIKLAR		130.247.492	133.586.882

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmemiş 30.09.2016	Denetimden Geçmiş 31.12.2015
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısmı		1.049.899	891.576
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>		1.049.899	891.576
<i>Banka Kredileri</i>	17	1.049.899	891.576
Ticari Borçlar		240.625	1.962.575
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	3-4	135.703	1.849.323
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	104.922	113.252
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		21.937	32.576
Diğer Borçlar		217.871	244.059
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	5	217.871	244.059
Ertelenmiş Gelirler		80.000	50.000
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	6	80.000	50.000
Kısa Vadeli Karşılıkları		37.456	32.960
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		23.756	19.260
- <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	10	13.700	13.700
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		--	--
ARA TOPLAM		1.647.788	3.213.746
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		--	--
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.647.788	3.213.746
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.310.476	4.101.621
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	17	3.310.476	4.101.621
<i>Banka Kredileri</i>	23	3.310.476	4.101.621
Ticari Borçlar		--	3.143.523
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	3	--	3.143.523
Uzun Vadeli Karşılıklar		59.433	42.949
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		59.433	42.949
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		--	--
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.369.909	7.288.093
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		125.229.795	123.085.043
Ödenmiş Sermaye	11	72.000.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	11	8.485.793	8.485.793
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(4.099)	(2.859)
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları</i>		(4.099)	(2.859)
- <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları</i>		(4.099)	(2.859)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		564.255	564.255
<i>Yasal Yedekler</i>		564.255	564.255
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		42.037.854	33.154.779
Net Dönem Karı/Zararı		2.145.992	8.883.075
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		125.229.795	123.085.043
TOPLAM KAYNAKLAR		130.247.492	133.586.882

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2016	Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2015	Denetimden Geçmemiş 01.07.- 30.09.2016	Denetimden Geçmemiş 01.07.- 30.09.2015
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat	12	4.850.749	6.855.064	1.518.324	1.392.885
Satışların Maliyeti (-)	12	(336.750)	(3.466.461)	--	(341.709)
BRÜT KAR (ZARAR)		4.513.999	3.388.603	1.518.324	1.051.176
Pazarlama Giderleri (-)		(15.512)	(21.642)	(413)	(439)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(1.363.677)	(1.525.374)	(484.831)	(444.983)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	1.504.585	1.662.834	301.725	458.079
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(346.989)	(47.514)	(212.459)	(3.835)
FAALİYET KARI/(ZARARI)		4.292.406	3.456.907	1.122.346	1.059.998
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	14	4.236.811	86.896	4.918	(79.068)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	14	(5.734.096)	(5.663.693)	(198.668)	(1.101.557)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar		--	--	--	--
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ)		2.795.121	(2.119.890)	928.596	(120.627)
Finansman Gideri		(649.129)	(886.303)	(212.616)	(472.865)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ		2.145.992	(3.006.193)	715.980	(593.492)
ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)					
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)		--	--	--	--
- Dönem Vergi Gelir/Gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri		--	--	--	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		2.145.992	(3.006.193)	715.980	(593.492)
DÖNEM KARI/(ZARARI)					
DURDURULAN FAALİYETLER					
DÖNEM KARI/(ZARARI)					
DÖNEM KARI/ZARARI		2.145.992	(3.006.193)	715.980	(593.492)
Dönem Kar/Zararının Dağılımı					
Azımlık Payları		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları	15	2.145.992	(3.006.193)	715.980	(593.492)
Diğer kapsamlı gelir/gider					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(1.240)	12.815	(2.541)	1.394
--Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları(-)	15	(1.240)	12.815	(2.541)	1.394
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		--	--		
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(1.240)	12.815	(2.541)	1.394
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER		2.144.752	(2.993.378)	713.439	(592.098)
TOPLAM KAPSAMLI GELİRİN DAĞILIMI					
Azımlık Payları		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları	15	2.144.752	(2.993.378)	713.439	(592.098)
Hisse Başına Kazanç	15	0,030	(0,042)	0,010	(0,007)

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				Birikmiş Karlar			
		Ödenmiş Sermaye	Paylara İlişkin Primler / İskontolar	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
01.01.2015 tarihi itibariyle bakiyeler		72.000.000	8.485.793	--	(2.669)	438.801	8.060.113	1.494.953	90.476.991
Transferler	11	--	--	--	--	125.454	1.369.499	(1.494.953)	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	15	--	--	--	12.815	--	--	(3.006.193)	(2.993.378)
30.09.2015 tarihi itibariyle bakiyeler		72.000.000	8.485.793	--	10.146	564.255	9.429.612	(3.006.193)	87.483.613
01.01.2016 tarihi itibariyle bakiyeler		72.000.000	8.485.793	--	(2.859)	564.255	33.154.779	8.883.075	123.085.043
Transferler	11	--	--	--	--	--	8.883.075	(8.883.075)	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	15	--	--	--	(1.240)	--	--	2.145.992	2.144.752
30.09.2016 tarihi itibariyle bakiyeler		72.000.000	8.485.793	--	(4.099)	564.255	42.037.854	2.145.992	125.229.795

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
NAKİT AKIM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Denetimden Geçmemiş</i>
	Dipnot Referansları	01.01.-30.09.2016	01.01.-30.09.2015
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(812.919)	9.760.293
Dönem Karı (Zararı)	15	2.145.992	(3.006.193)
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</i>		2.145.992	(3.006.193)
<i>Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</i>		--	--
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		173.303	1.178.122
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	8	138.967	1.160.808
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler		--	--
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		19.740	17.314
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		19.740	17.314
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		14.596	--
- <i>Faiz Geliri</i>	13	(73.420)	--
- <i>Faiz Gideri</i>	13	88.016	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(3.122.131)	11.594.795
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		623.301	463.796
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış / Azalış</i>	4	489.343	1.438
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış / Azalış</i>	3	133.958	462.358
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		5.059.722	(13.259.793)
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış /Azalış</i>	3	5.059.193	(13.259.793)
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış / Azalış</i>	5	529	--
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(4.865.473)	3.610.726
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>	4	(4.857.143)	4.118.473
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>	3	(8.330)	(507.747)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(26.188)	(393.219)
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		--	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	5	(26.188)	(393.219)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		(10.639)	7.889
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		30.000	80.000
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	6	(3.909.066)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(23.788)	21.085.396
- <i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)</i>		(23.788)	21.085.396
- <i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)</i>		--	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(802.836)	9.766.724
Ödenen Faiz	13	(88.016)	--
Alınan Faiz	13	73.420	--
Vergi Ödemeleri/İadeleri	23	4.513	(6.431)

B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI

		1.572.535	(9.405.300)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	3	1.582.433	--
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		--	(3.064.543)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(9.898)	(8.074.757)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	8	(9.230)	(8.074.757)
<i>Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	9	(668)	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	--	1.734.000
<i>Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>	9	--	1.734.000
<i>Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>		--	--

C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI

		(632.822)	(585.410)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	18	(632.822)	(585.410)
<i>Kredi Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>		(632.822)	(585.410)

YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ**126.794 (230.417)****D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ**

-- --

126.794 (230.417)**E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

20	254.966	515.671
20	381.760	285.254

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(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"), 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.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 72.000.000 TL olan şirket sermayesinin % 99'u halka açıktır (31.12.2015: 72.000.000 TL). Şirket'in ana ortağı ve yönetim kontrolünü elinde tutan taraf Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU'dur.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla personel sayısı 7 kişidir. (31.12.2015: 7 kişi).

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayınlanmak üzere 27 Ekim 2016 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul'un yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır. Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış olup Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") tebliğlerine uygun hale getirilmesi için düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutulmuştur.

Seri II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ne istinaden, işletmeler, finansal tablolarının hazırlanmasında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/IFRS") esas alırlar. Dolayısıyla ilişikteki finansal tablolar TMS/IFRS'ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.

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

Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloları Türkiye Muhasebe Standardı No.34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardı uyarınca hazırlanmıştır. Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2016 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 Şirket’in 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. Yayınlanan 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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.

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 ilişkisiz 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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 Gereçekler 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) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Ara dönem finansal tabloların onaylanma tarihi itibariyle yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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/yayınlanmamıştır 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.

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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 bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 “Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat” standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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/Grup’un* 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:

- a. 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
- b. 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

2.4 Kullanılan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir.

2.5 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Dipnot 23 “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta verilen bilgiler, “ Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği” (II-14.1) uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup , “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin, (III: 48.1) portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

Hasılat

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Hasılat (Devamı)

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelirleri ve giderleri

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

Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası İşlemleri

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

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren ayrılır. İlgili varlıkların 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Maddi Duran Varlıklar(Devamı)

Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Binalar	50 Yıl
Tesis, Makine ve Cihazlar	4 - 5 Yıl
Taşıtlar	4 Yıl
Demirbaşlar	4 Yıl
Özel Maliyetler	5 Yıl

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar(Devamı)

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, UMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden “ Gerçeğe uygun değer yöntemi”ne göre değerlendirilmektedir. Şirket, Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini SPK tarafından verilen Değerleme Lisans’ına sahip Alan Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin hazırlamış olduğu 30 Aralık – 31 Aralık 2015 tarihler arası muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerletmiştir.

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılıklı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Kiralama İşlemleri

Faaliyet Kiralaması

- Şirket - kiralayana olarak

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

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

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

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da

- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);

- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması; veya

vii) 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir. Şirket’in “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “vadesine kadar elde tutulacak yatırımları” bulunmamaktadır.

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.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan 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. Borsada işlem gören finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitinde, ilgili borsada son işlem günündeki kapanış fiyatı kullanılmıştır.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar(Devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan 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. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Finansal Araçlar(Devamı)

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

Pay başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Şirket paylarının dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, ortaklarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz pay” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz pay” dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş pay gibi değerlendirilir.

Pay başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı pay veya seyreltme etkisi olan potansiyel pay bulunmamaktadır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Düzeltme yapılıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar; raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,

- ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)

Şirket’in ilişikteki finansal tablolarında, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve raporlama tarihi sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların Şirketten çıkmalarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir biçimde tahmin ediliyor olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılmaktadır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahminine göre hesaplanmakta ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilmektedir.

Koşullu Yükümlülükler

Bu gruba giren yükümlülükler, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan yükümlülükler koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir. Çünkü yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimali bulunmamakta veya yükümlülük tutarı yeterince güvenilir olarak ölçülememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali çok uzak olmadıkça, koşullu yükümlülüklerini finansal tablo dipnotlarında göstermektedir.

Koşullu Varlıklar

Şirket’te geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık olarak değerlendirilmektedir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girişi kesin değil ise koşullu varlıklar finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

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.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit Akış Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının 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 faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket’in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket’in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Temettüler

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

2.8 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar

Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

Faydalı ömür:

Maddi ve maddi olmayan varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca amortismanına ve itfaya tabi tutulmuştur.

Kıdem tazminatı:

Kıdem tazminatı karşılığı, personel devir hızı oranı geçmiş yıl tecrübeleri ve beklentiler doğrultusunda devir hızı hesaplanarak bilanço tarihindeki değerine indirgenmiştir.

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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) Alacak/ borç bakiyeleri ;

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015		Peşin Ödenmiş Giderler
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
İlişkili taraflardan alacaklar					
Avrasya Terminal İşl.A.Ş.	321.412	--	661.653	--	--
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.(*).	339.353	8.419.062	--	16.066.057	--
Metro Kargo Taşımacılık A.Ş.	--	--	1.200.000	--	--
Avrasya Pet.ve Tur.Tes.Yat. A.Ş.	146.647	--	--	--	--
Metro Tur. Otel. ve Pet. Ür. A.Ş.	2.208.384	--	2.032.037	--	--
Atlas Georgia A.Ş.	--	--	--	--	8.052.134
Mepet Metro Pet. ve Tes. San. Tic. A.Ş	104.226	--	--	--	--
Anadolu Terminal Hiz.A.Ş.	181.718	--	--	--	--
Metro Yat. Menkul Değerler A.Ş.	38.355	--	--	--	--
Kazanılmamış faiz gideri(-)	(2.395)	(785.454)	(66.647)	(3.373.256)	--
	3.337.700	7.633.608	3.827.043	12.692.801	8.052.134

(*)Dipnot:21

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
	Ticari Borçlar	Ticari Borçlar
İlişkili taraflara borçlar		
Atlas Georgia A.Ş.	135.075	5.055.921
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	15.510
Metro Travel	628	465
Kazanılmamış faiz geliri(-)	--	(79.050)
	135.703	4.992.846

b) Alış / Satış bakiyeleri ;

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	
	Kira gelirleri	Faiz gelirleri
İlişkili taraflara satışlar		
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	208.550	986
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	2.711.864	107.359
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	104.275	--
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	151.250	1.060.750
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	97.000	4.038
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	90.000	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	338.983	2.190
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	--	149.446
	3.701.922	1.324.769

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) Alış / Satış bakiyeleri(Devamı) ;

	1 Ocak – 30 Eylül 2016		
	Komisyon	Danışmanlık	Diğer
İlişkili taraflardan alışlar			
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	70.875	67.500	821
Atlas Georgia A.Ş. *	--	--	3.909.065
	70.875	67.500	3.909.886

*Yatırım Amaçlı Gayrimenkul alımı. Not:7

	1 Ocak – 30 Eylül 2015			
	Kira gelirleri	Faiz gelirleri	İade gelirleri	MDV
İlişkili taraflara satışlar				
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	190.500	2.774	67.500	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	2.386.547	8.855	--	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ort. A.Ş.	95.250	--	--	--
Metro Ticari ve Mali Yatır Holding A.Ş.	138.200	1.554.796	76.874	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	90.000	1.558	--	--
Avrasya Pet. ve Tur.Teşç Yat. A.Ş.	90.000	--	--	--
Metro Tur. Otel. ve Petrol Ürünleri A.Ş.	--	--	--	2.200.000
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	--	62.026	--	--
	2.990.497	1.630.009	144.374	2.200.000

	1 Ocak – 30 Eylül 2015		
	Komisyon giderleri	MDV alımı	Danışmanlık giderleri
İlişkili taraflardan alışlar			
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	8.174	--	82.500
Atlas Georgia A.Ş.	--	8.052.134	--
	8.174	8.052.134	82.500

c) 1 Ocak – 30 Eylül 2016 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 255.941 TL (1 Ocak- 30 Eylül 2015: 298.756 TL)'dir. Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.İlgili tutarın 81.208 TL'si huzur hakkıdır. (1 Ocak- 30 Eylül 2015:76.853 TL)

d) Finansal Varlıklar

İlişkili taraflara ait kısa vadeli yatırımlar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Gerçeğe uygun değeri kar /zarara yansıtılan finansal yatırımlar		
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	1.033.447	1.173.577
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	4.072.681	5.443.482
	5.106.128	6.617.059

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 4 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	54.309	257.644
Alınan çekler ve senetler	249.733	180.558
	304.042	438.202
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(6.571)	(6.773)
Toplam ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	297.471	431.429
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	3.340.095	3.893.690
Ertelenmiş finansman geliri (Dipnot 3)	(2.395)	(66.647)
Toplam ticari alacaklar	3.635.171	4.258.472

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Şirket’in alacaklarına karşılık olarak almış olduğu teminatlar Dipnot 10’da belirtilmiştir. Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi ile dövizli bakiyeleri Dipnot 18’de açıklanmıştır.

Şirket’in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ticari borçlar		
Satıcılar	64.922	73.252
Alınan depozito ve teminatlar	40.000	40.000
Toplam ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	104.922	113.252
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	135.703	1.857.428
Ertelenmiş finansman gideri(Dipnot 3)	--	(8.105)
Toplam ticari borçlar	240.625	1.962.575

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 4 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR(Devamı)

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	--	3.214.468
Ertelenmiş finansman gideri(Dipnot 3)	--	(70.945)
Toplam uzun vadeli ticari borçlar	--	3.143.523

NOT 5 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Personelden alacaklar	26.775	7.304
Verilen depozito ve teminatlar	1.213	21.213
Toplam ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	27.988	28.517
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 3)	8.419.062	16.066.057
Ertelenmiş Finansman gelirleri	(785.454)	(3.373.256)
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	7.661.596	12.721.318

Şirket’in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	217.871	244.059
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	217.871	244.059

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 6 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri ve ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler	83.372	60.005
Diğer avanslar	633	212
	84.005	60.217
	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul avansı (Dipnot:3)	--	8.052.134
	--	8.052.134
	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Gelecek aylara ait kira gelirleri	80.000	50.000
	80.000	50.000

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Şirket’in cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında herhangi bir giriş-çıkış bulunmamaktadır.

Önceki dönem	1 Ocak 2015	Çıkışlar	Yeniden Değerleme(*)	31 Aralık 2015
Maliyet				
Arazi ve arsalar	1.734.000	(1.734.000)	--	--
Samsun Otogar	35.628.325	--	18.187.561	53.815.886
Çarşamba Otogar	9.275.562	--	4.581.023	13.856.585
Havza Otogar	5.902.525	--	3.119.839	9.022.364
Antalya 4 adet daire	997.061	--	289.557	1.286.618
Metro City 17. kat	7.723.333	--	3.421.910	11.145.243
Metro City 5. kat	3.315.000	--	734.725	4.049.725
Arnavutköy/Durusu	5.500.000	--	2.425.553	7.925.553
Betonarme Bina				
	70.075.806	(1.734.000)	32.760.168	101.101.974
Birikmiş amortisman				
Samsun Otogar	2.790.886	--	--	2.790.886
Çarşamba Otogar	726.585	--	--	726.585
Havza Otogar	462.364	--	--	462.364
Antalya 4 adet daire	16.618	--	--	16.618
Metro City 17. kat	645.243	--	--	645.243
Metro City C blok 5. kat	49.725	--	--	49.725
Arnavutköy/Durusu	95.553	--	--	95.553
Betonarme Bina				
	4.786.974	--	--	4.786.974
Net kayıtlı değer	65.288.832			96.315.000

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER(Devamı)

	Maliyet Değeri	Net Defter Değeri	Değer artışı	Gerçeğe Uygun Değeri
Samsun Otogar	35.628.325	32.837.439	18.187.561	51.025.000
Çarşamba Otogar	9.275.562	8.548.977	4.581.023	13.130.000
Havza Otogar	5.902.525	5.440.161	3.119.839	8.560.000
Antalya 4 adet daire	997.061	980.443	289.557	1.270.000
Metro City 17. kat	7.723.333	7.078.090	3.421.910	10.500.000
Metro City C blok 5. kat	3.315.000	3.265.275	734.725	4.000.000
Arnavutköy/Durusu Betonarme Bina	6.478.979	5.404.447	2.425.553	7.830.000
Toplam	69.320.785	63.554.832	32.760.168	96.315.000

Şirket tarafından uygulanan mevcut aylık kira bedelleri:

	2016
Aylık kira bedelleri (KDV Hariç)	
Mertocity İş Merkez 187 Nolu Bağımsız Bölüm (420 m2'lik kısım)	52.625
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	338.983
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	11.000
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	7.500
Toplam	516.108

Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	2016
Batum Gürcistan Rezidans Projesi	
2. Kat	3.909.065
3. Kat	3.821.150
4. Kat	4.230.984
Toplam	11.961.199

Şirket'in Batum, Gürcistandaki rezidans projesinden almış olduğu katlardan oluşmaktadır. Projeden toplamda 54 daire alınmış olup, inşaatın 2016 yılı sonuna kadar bitirilmesi öngörülmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 8 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Cari dönem	1 Ocak 2016	İlaveler	Transferler	30 Eylül 2016
Maliyet				
Binalar	5.516.667	--	--	5.516.667
Taşıt araçları	239.730	--	--	239.730
Döşeme ve demirbaşlar	157.373	9.230	--	166.603
Özel maliyetler	24.746	--	--	24.746
	5.938.516	9.230	--	5.947.746
Birikmiş amortisman				
Binalar	572.063	80.742	--	652.805
Makine, tesis ve cihazlar	--	--	-	--
Taşıt araçları	112.602	35.960	--	148.562
Döşeme ve demirbaşlar	43.582	15.356	-	58.938
Özel maliyetler	24.343	401	--	24.744
	752.590	132.459	--	885.049
Net kayıtlı değer	5.185.926			5.062.697
Önceki dönem	1 Ocak 2015	İlaveler	Transferler	31 Aralık 2015
Maliyet				
Binalar	5.516.667	--	--	5.516.667
Makine, tesis ve cihazlar	84.458	--	(84.458)	--
Taşıt araçları	239.730	--	--	239.730
Döşeme ve demirbaşlar	60.085	12.830	84.458	157.373
Özel maliyetler	24.746	--	--	24.746
	5.925.686	12.830	--	5.938.516
Birikmiş amortisman				
Binalar	461.730	110.333	--	572.063
Makine, tesis ve cihazlar	13.420	--	(13.420)	--
Taşıt araçları	55.938	56.664	--	112.602
Döşeme ve demirbaşlar	20.558	9.604	13.420	43.582
Özel maliyetler	23.337	1.006	--	24.343
	574.983	177.607	--	752.590
Net kayıtlı değer	5.350.703			5.185.926

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 9 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2015	İlaveler	31 Aralık 2015	İlaveler	30 Eylül 2016
Maliyet					
Program ve Yazılımlar	22.205	14.819	37.024	668	37.692
Diğer	27.092	--	27.092	--	27.092
	49.297	14.819	64.116	668	64.784
Birikmiş itfa payı					
Program ve Yazılımlar	27.092	8.485	35.577	6.508	42.084
Diğer	5.659	--	5.659	--	5.659
	32.751	8.485	41.236	6.508	47.743
Net kayıtlı değeri	16.546		22.880		17.041

NOT 10 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

10.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Dava karşılıkları	13.700	13.700
	13.700	13.700

10.2 Dava ve İhtilaflar

Şirket aleyhine açılmış ve devam eden dava ve icra takipleri;

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
Dava/İcra Konusu	<u>Dava/İcra Sayısı</u>	<u>Tutar</u>	<u>Dava/İcra Sayısı</u>	<u>Tutar</u>
İşçi Alacağı ve İşe İade	3	13.700	3	13.700
Toplam	3	13.700	3	13.700

10.3. Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler

Şirketin 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	23.640.000	23.640.000
Toplam	23.640.000	23.640.000

*Bankalara verilen ipotektir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 11 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Şirket’in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 72.000.000 TL (31.12.2015: 72.000.000 TL) olup, nominal değeri 1Krş olan 7.200.000.000 adet paydan oluşmaktadır

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.

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

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Galip Öztürk	11,80	8.500.000	11,80	8.500.000
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	49,76	35.825.674	49,76	35.825.674
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2,26	1.627.901	2,34	1.681.625
Diğer Ortaklar	36,18	26.046.425	36,10	25.992.701
Toplam	100,00	72.000.000	100,00	72.000.000

Hisse Senedi İhraç Primleri

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Hisse senedi ihraç primleri	8.485.793	8.485.793
Toplam	8.485.793	8.485.793

Kar Dağıtım

Seri: IV, No: 27 “Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği”ne göre asgari kar dağıtım oranı % 20’dir. Dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine imkan verilmiştir.

SPK’nın kararı gereği (karar no: 4/138) belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5’inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 9 Ocak 2009 tarih ve 1/6 sayılı toplantısında kar dağıtım esasları ile ilgili olarak alınan karar ile şirketlerin yasal kayıtlarında bulunan kaynaklardan karşılanabildiği sürece, dağıtacakları kar tutarını Kurulun Seri: XI No: 29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamalarına imkan tanınmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 12 – HASILAT

Şirket’in 30 Eylül 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

Hasılat	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Pay ve Geçici İlmuhaber Satışları	337.327	935.567	--	--
Gayrimenkul Satışları	--	2.200.000	--	--
Kira gelirleri	4.513.422	3.719.497	1.518.324	1.392.885
Net satışlar	4.850.749	6.855.064	1.518.324	1.392.885

Satışların maliyeti	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Pay ve Geçici İlmuhaber Satış Maliyeti(-)	336.750	707.334	--	--
Gayrimenkul Satış Maliyeti(-)	--	1.734.000	--	--
Amortisman giderleri	--	1.025.127	--	341.709
Satışların maliyeti	336.750	3.466.461	--	341.709

NOT 13 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket’in 30 Eylül 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Adat gelirleri	1.356.932	1.590.276	457.890	388.256
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	73.420	72.558	(167.769)	69.823
Kur farkı gelirleri	44.793	--	(17.836)	--
Diğer gelirler	29.440	--	29.440	--
	1.504.585	1.662.834	301.725	458.079

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 13 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER(Devamı)

Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	88.016	39.606	(14.361)	(3.818)
Ku farkı giderleri	258.973	--	226.820	--
Diğer giderler	--	7.908	--	7.653
	346.989	47.514	212.459	3.835

NOT 14 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 2015 tarihleri itibariyle yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Finansal varlık değer artışı	4.220.153	714	--	(91.862)
Faiz gelirleri	16.658	86.182	4.918	12.794
	4.236.811	86.896	4.918	(79.068)

Yatırım faaliyetlerinden giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Finansal varlık değer düşüklüğü(-)	5.734.096	5.663.693	198.668	1.101.557
	5.734.096	5.663.693	198.668	1.101.557

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 15 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına esas kar/ (kayıp), hissedarlara ait net karın(kayıbın) adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	2.145.992	(3.006.193)	715.980	(593.492)
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000
Tam TL cinsinden yüz hisse başına kar/(zarar)	0,030	(0,042)	0,010	(0,007)

NOT 16 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle yabancı para varlık ve yükümlülüklerin TL karşılıklarının hesaplanmasında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
ABD Doları	2,9959	2,9076

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Şirket'in TL karşılığı net yabancı para yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Döviz cinsinden varlıklar	--	--
Döviz cinsinden yükümlülükler	(45.087)	(5.055.921)
Net pozisyon	(45.084)	(5.055.921)

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Değer kazanması	Değer kaybetmesi	Değer kazanması	Değer kaybetmesi

ABD Doları kurunun

%1 değişmesi halinde:

ABD Doları net etki	(450)	450	(50.559)	50.559
---------------------	-------	-----	----------	--------

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 17 – FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Yatırımlar

Şirket’in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle alım-satım amaçlı olarak sınıflanan finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değeri kar /zarara yansıtılan finansal yatırımlar	30 Eylül 2016 Tutar	31 Aralık 2015 Tutar
İlişkili taraflara ait finansal yatırımlar(Not:3)	5.106.128	6.617.059
Kamu borçlanma senedi	--	71.502
Diğer	29	29
Genel Toplam	5.106.157	6.688.590

Finansal Borçlar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım		
Banka Kredileri (TL-%16,92)	1.049.899	891.576
	1.049.899	891.576
	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri (TL-%16,92)	3.310.476	4.101.621
	3.310.476	4.101.621

Banka kredileri için verilmiş teminatlar Dipnot 10’da açıklanmıştır.

	30 Eylül 2016
Uzun Vadeli Borçlanmaların Vadeleri	
1 yıl	1.205.195
2 yıl	1.442.246
3 yıl	663.035
	3.310.476

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 18 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından kaynaklanmaktadır. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski, müşteriler için belirlenen kredi limitleri ve gerektiğinde alınan teminat mektubu ve teminat çekleri ile yönetmektedir.

Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir;

Cari dönem	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	3.635.171	7.661.596	24.020.461	5.106.157
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.635.171	7.661.596	380.461	5.106.157
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri ⁽²⁾	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar ⁽³⁾	--	--	23.640.000	--

Önceki Dönem	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	4.259.316	12.721.318	23.894.161	6.688.590
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.259.316	12.721.318	254.161	6.688.590
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	23.640.000	--

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

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

(3) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurların ayrıntılı dökümü Not 10'da gösterilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir).

NOT 18 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir,

Cari dönem:

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)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	4.818.871	6.072.404	869.263	1.232.301	3.970.840
Banka kredileri	4.360.375	5.613.908	410.767	1.232.301	3.970.840
Ticari Borçlar	240.625	240.625	240.625	--	--
Diğer Borçlar	217.871	217.871	217.871	--	--

Önceki dönem:

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)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	10.343.354	12.548.756	1.260.820	2.662.608	8.625.328
Banka kredileri	4.993.197	7.119.549	427.171	1.281.518	5.410.860
Ticari Borçlar	5.106.098	5.185.148	589.590	1.381.090	3.214.468
Diğer Borçlar	244.059	244.059	244.059	--	--

Piyasa Riski

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

Faiz Oranı Riski

Şirket'in değişken faizli finansal borç tutarı 4.360.375 TL'dir. Şirket'in değişken faizli finansal yükümlülüklerinin, 30 Eylül 2016 tarihi itibariyle 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 43.603 TL yüksek/düşük olacaktır.(31 Aralık 2015: 49.931 TL)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 18 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)

Fiyat Riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla BİST’de işlem gören bu hisselerde %10’luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, Şirket’in net kar/zararında 510.612 TL artış /azalış oluşmaktadır (31.12.2015: 661.759 TL).

Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket’in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket’in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket, ortaklara ödenen temettü tutarını değiştirebilir, sermayeyi ortaklara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

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.

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Toplam borçlar	5.017.697	10.501.839
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(381.760)	(254.966)
Net borç	4.635.937	10.246.873
Toplam özsermaye	125.229.795	123.085.043
Toplam sermaye	129.865.732	133.331.916
Borç/sermaye oranı	0,04	0,08

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 18 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)

Kur Riski

Şirket’in döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır.

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

Cari Dönem	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	ABD Doları
Ticari Borçlar	135.075	45.087
Kısa Vadeli Yükümlülükler	135.075	45.807
Ticari borçlar	--	--
Uzun Vadeli Yükümlülükler	--	--
Toplam Yükümlülükler	135.075	45.087
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(135.075)	(45.087)
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(135.075)	(45.087)

Önceki Dönem	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	ABD Doları
Ticari Borçlar	1.841.453	633.324
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.841.453	633.324
Ticari borçlar	3.214.468	1.105.540
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.214.468	1.105.540
Toplam Yükümlülükler	5.055.921	1.738.864
Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(5.055.921)	(1.738.864)
Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(5.055.921)	(1.738.864)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 19- FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlıkların seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
Finansal Varlıklar				
Gerçeğe uygun değeri kar/zararı yansıtılan finansal varlıklar	5.106.157	--	--	5.106.157
Toplam	5.106.157	--	--	5.106.157
Önceki Dönem	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
Finansal Varlıklar				
Gerçeğe uygun değeri kar/zararı yansıtılan finansal varlıklar	6.688.590	--	--	6.688.590
Toplam	6.688.590	--	--	6.688.590

NOT 20 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

Hazır Değerler	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	380.461	254.161
Diğer hazır değerler	1.299	805
Toplam	381.760	254.966

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 21 - 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. Taksitlerin 31.12.2016 tarihinde bitmesi planlanmaktadır.

NOT 22 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur. (31 Aralık 2015: Yoktur.)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 23 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	5.487.917	6.943.556
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	113.792.866	101.500.926
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		10.966.709	25.142.400
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	130.247.492	133.586.882
E	Finansal Borçlar	Md.31	4.360.375	4.993.197
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	125.229.795	123.085.043
	Diğer Kaynaklar		657.322	5.508.642
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	130.247.492	133.586.882

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 23 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ(Devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/vadesiz mevduat / Özel cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	-	-
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	Md.22/(1)	1.033.447	1.173.577
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	Md.22/(1)	4.072.681	5.443.488

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	10%	0,00	0,00
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a), (b)	50%	87,37%	75,98%
3	Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	50%	4,21%	5,20%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	49%	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	20%	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	10%	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	500%	3,35%	3,74%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	10%	0,00%	0,00%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	Md.22(1)	10%	0,79%	0,88%
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	Md.22(1)	10%	3,13%	4,07%