

**AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2016 TARİHİ
İTİBARIYLA FİNANSAL
TABLOLAR, DİPNOTLARI VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
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..... | 7-49 |

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

| VARLIKLAR | Dipnot Referansları | <i>Denetimden Geçmiş</i> | <i>Denetimden Geçmiş</i> |
|---|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
| Dönen Varlıklar | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 26 | 100.405 | 254.966 |
| Finansal Yatırımlar | | 7.982.281 | 6.688.590 |
| <i>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</i> | | 7.982.281 | 6.688.590 |
| <i>Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar</i> | 3-23 | 7.982.281 | 6.688.590 |
| Ticari Alacaklar | | 3.803.606 | 4.258.472 |
| - <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | 3 | 3.525.801 | 3.827.043 |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i> | 4 | 277.805 | 431.429 |
| Diğer Alacaklar | | 8.044.846 | 12.721.318 |
| - <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i> | 3 | 8.023.862 | 12.692.801 |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i> | 5 | 20.984 | 28.517 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | | 64.452 | 60.217 |
| - <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i> | | -- | -- |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i> | 6 | 64.452 | 60.217 |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | 20 | 24.757 | 27.379 |
| ARA TOPLAM | | 20.020.347 | 24.010.942 |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar | | -- | -- |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR | | 20.020.347 | 24.010.942 |
| Duran Varlıklar | | | |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 7 | 94.760.000 | 96.315.000 |
| Maddi Duran Varlıklar | 8 | 5.041.742 | 5.185.926 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 9 | 14.872 | 22.880 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | | 11.961.199 | 8.052.134 |
| - <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i> | 3 | 11.961.199 | 8.052.134 |
| TOPLAM DURAN VARLIKLAR | | 111.777.813 | 109.575.940 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 131.798.160 | 133.586.882 |

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

| KAYNAKLAR | Dipnot Referansları | Denetimden Geçmiş 31.12.2016 | Denetimden Geçmiş 31.12.2015 |
|--|--------------------------------|---|---|
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | | |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısmı | | 1.091.554 | 891.576 |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i> | | <i>1.091.554</i> | <i>891.576</i> |
| <i>Banka Kredileri</i> | 23 | <i>1.091.554</i> | <i>891.576</i> |
| Ticari Borçlar | | 130.703 | 1.962.575 |
| - <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i> | 3 | -- | <i>1.849.323</i> |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i> | 4 | <i>130.703</i> | <i>113.252</i> |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 11 | 31.506 | 32.576 |
| Diğer Borçlar | | 190.504 | 244.059 |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i> | 5 | <i>190.504</i> | <i>244.059</i> |
| Ertelenmiş Gelirler | | 50.000 | 50.000 |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i> | 6 | <i>50.000</i> | <i>50.000</i> |
| Kısa Vadeli Karşılıkları | | 35.226 | 32.960 |
| - <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i> | 11 | <i>21.526</i> | <i>19.260</i> |
| - <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i> | 10 | <i>13.700</i> | <i>13.700</i> |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 1.529.493 | 3.213.746 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | | |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | | 3.004.969 | 4.101.621 |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i> | | <i>3.004.969</i> | <i>4.101.621</i> |
| <i>Banka Kredileri</i> | 23 | <i>3.004.969</i> | <i>4.101.621</i> |
| Ticari Borçlar | | -- | 3.143.523 |
| - <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i> | 3 | -- | <i>3.143.523</i> |
| Uzun Vadeli Karşılıkları | | 60.587 | 42.949 |
| - <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i> | 11 | <i>60.587</i> | <i>42.949</i> |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 3.065.556 | 7.288.093 |
| Özkaynaklar | | | |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | 127.203.111 | 123.085.043 |
| Ödenmiş Sermaye | 12 | 72.000.000 | 72.000.000 |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar | 12 | 8.485.793 | 8.485.793 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | | (895) | (2.859) |
| <i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları</i> | | <i>(895)</i> | <i>(2.859)</i> |
| - <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları</i> | 11 | <i>(895)</i> | <i>(2.859)</i> |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | | 564.255 | 564.255 |
| <i>Yasal Yedekler</i> | | <i>564.255</i> | <i>564.255</i> |
| Geçmiş Yıllar Kar/Zararları | 12 | 42.037.854 | 33.154.779 |
| Net Dönem Karı/Zararı | 21 | 4.116.104 | 8.883.075 |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | -- | -- |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | | 127.203.111 | 123.085.043 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 131.798.160 | 133.586.882 |

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

| | Dipnot Referansları | Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2016 | Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2015 |
|--|------------------------|---|---|
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER | | | |
| Hasılat | 13 | 6.399.074 | 8.342.521 |
| Satışların Maliyeti (-) | 13 | (336.750) | (2.441.334) |
| BRÜT KAR (ZARAR) | | 6.062.324 | 5.901.187 |
| Pazarlama Giderleri (-) | 14 | (15.942) | (22.076) |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | 14 | (1.961.955) | (2.063.005) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 15 | 1.958.184 | 2.119.302 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | 15 | (423.391) | (88.827) |
| FAALİYET KARI/(ZARARI) | | 5.619.220 | 5.846.581 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 16 | 5.715.386 | 9.363.436 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | 16 | (6.426.375) | (5.454.563) |
| FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI) | | 4.908.231 | 9.755.454 |
| Finansman Gideri | 18 | (792.127) | (872.379) |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI | | 4.116.104 | 8.883.075 |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri) | | -- | -- |
| - Dönem Vergi Gelir/Gideri | | -- | -- |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri | | -- | -- |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI) | | 4.116.104 | 8.883.075 |
| DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI) | | -- | -- |
| DÖNEM KARI/ZARARI | | 4.116.104 | 8.883.075 |
| Dönem Kar/Zararının Dağılımı | | | |
| Azınlık Payları | | -- | -- |
| Ana Ortaklık Payları | 21 | 4.116.104 | 8.883.075 |
| Diğer kapsamlı gelir/gider | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | 1.964 | (190) |
| --Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları(-) | 19 | 1.964 | (190) |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar | | -- | -- |
| Diğer kapsamlı gelir/(gider) | | 1.964 | (190) |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER | | 4.118.068 | 8.882.885 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİRİN DAĞILIMI | | | |
| Azınlık Payları | | -- | -- |
| Ana Ortaklık Payları | | 4.118.068 | 8.882.885 |
| Hisse Başına Kazanç | 21 | 0,057 | 0,123 |

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 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 itibarıyla bakiyeler | | 72.000.000 | 8.485.793 | -- | (2.669) | 438.801 | 8.060.113 | 1.494.953 | 90.476.991 |
| Transferler | 12 | -- | -- | -- | -- | 125.454 | 1.369.499 | (1.494.953) | -- |
| Diğer değişiklikler nedeni ile artış (Azalış) | 12 | -- | -- | -- | -- | -- | 23.725.167 | -- | 23.725.167 |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider) | 21 | -- | -- | -- | (190) | -- | -- | 8.883.075 | 8.882.885 |
| 31.12.2015 tarihi itibarıyla bakiyeler | | 72.000.000 | 8.485.793 | -- | (2.859) | 564.255 | 33.154.779 | 8.883.075 | 123.085.043 |
| 01.01.2016 tarihi itibarıyla bakiyeler | | 72.000.000 | 8.485.793 | -- | (2.859) | 564.255 | 33.154.779 | 8.883.075 | 123.085.043 |
| Transferler | 12 | -- | -- | -- | -- | -- | 8.883.075 | (8.883.075) | -- |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider) | 21 | -- | -- | -- | 1.964 | -- | -- | 4.116.104 | 4.118.068 |
| 31.12.2016 tarihi itibarıyla bakiyeler | | 72.000.000 | 8.485.793 | -- | (895) | 564.255 | 42.037.854 | 4.116.104 | 127.203.111 |

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
NAKİT AKIM TABLOSU

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

| | | <i>Denetimden Geçmiş</i> | <i>Denetimden Geçmiş</i> |
|---|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Dipnot Referansları | 01.01.- 31.12.2016 | 01.01.- 31.12.2015 |
| A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | 1.230.347 | 7.139.573 |
| Dönem Karı (Zararı) | 21 | 4.116.104 | 8.883.075 |
| <i>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</i> | | <i>4.116.104</i> | <i>8.883.075</i> |
| <i>Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</i> | | <i>--</i> | <i>--</i> |
| Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler | | 1.007.368 | (3.862.927) |
| Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | 8-9 | 187.038 | 186.092 |
| Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler | | (840.302) | 5.451.548 |
| - <i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i> | 23 | (840.302) | 5.451.548 |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler | | 21.868 | 8.798 |
| - <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i> | 11 | 21.868 | 8.798 |
| Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | | 83.764 | (8.365) |
| - <i>Faiz Geliri</i> | 15 | (73.420) | (81.785) |
| - <i>Faiz Gideri</i> | 15 | 157.184 | 73.420 |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler | | 1.555.000 | (9.035.000) |
| - <i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i> | 7 | 1.555.000 | (9.035.000) |
| Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler | | -- | (466.000) |
| - <i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler</i> | 7 | -- | (466.000) |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | (3.811.983) | 2.122.019 |
| Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | 454.866 | (1.048.595) |
| - <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış / Azalış</i> | 4 | 301.242 | (28.002) |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış / Azalış</i> | 3 | 153.624 | (1.020.593) |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | 4.676.472 | (12.609.717) |
| - <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış /Azalış</i> | 3 | 4.668.939 | (12.609.717) |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış / Azalış</i> | 5 | 7.533 | -- |
| Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | (4.975.395) | 3.095.140 |
| - <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i> | 4 | (4.992.846) | 3.552.430 |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i> | 3 | 17.451 | (457.290) |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler | | (53.555) | (392.161) |
| - <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i> | | -- | -- |
| - <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i> | 5 | (53.555) | (392.161) |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler | 11 | (1.070) | 16.514 |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış) | | -- | -- |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış) | 6 | (3.909.066) | (8.002.135) |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | | (4.235) | 21.062.973 |
| - <i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)</i> | 6 | (4.235) | 21.062.973 |
| - <i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)</i> | | -- | -- |
| Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları | | 1.311.489 | 7.142.167 |
| Ödenen Faiz | 15 | (157.184) | (73.420) |
| Alınan Faiz | 15 | 73.420 | 81.785 |
| Vergi Ödemeleri/İadeleri | 20 | 2.622 | (10.959) |

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

| | | | |
|---|----|------------------|--------------------|
| B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN | | | |
| KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | (488.234) | (6.624.372) |
| Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları | 26 | (453.389) | (8.796.723) |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | | (34.845) | (27.649) |
| <i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i> | 8 | (34.177) | (12.830) |
| <i>Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i> | 9 | (668) | (14.819) |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri | 7 | -- | 2.200.000 |
| C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | (896.674) | (775.906) |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları | | (896.674) | (775.906) |
| <i>Kredi Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i> | 23 | (896.674) | (775.906) |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ | | (154.561) | (260.705) |
| D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ | | -- | -- |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ | | (154.561) | (260.705) |
| E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 26 | 254.966 | 515.671 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 26 | 100.405 | 254.966 |

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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.

31 Aralık 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.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla personel sayısı 8 kişidir. (31.12.2015: 7 kişi).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayınlanmak üzere 16 Ocak 2017 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 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 İnisyatifi (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 itibarıyla 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 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 29 “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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 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
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin hazırlamış olduğu 26 Aralık – 30 Aralık 2016 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 - kiralayan olarak

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

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

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

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.

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 yayınlanması 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
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) Alacak/ borç bakiyeleri ;

| | 31 Aralık 2016 | | 31 Aralık 2015 | | Peşin Ödenmiş Giderler |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|------------------------------|
| | Ticari Alacaklar | Diğer Alacaklar | Ticari Alacaklar | Diğer Alacaklar | |
| İlişkili taraflardan alacaklar | | | | | |
| Avrasya Terminal İşl.A.Ş. | -- | -- | 661.653 | -- | -- |
| Metro Tic. ve Mali Yat. Holding A.Ş.(*). | 411.455 | 8.023.862 | -- | 16.066.057 | -- |
| Metro Kargo Taşımacılık A.Ş. | -- | -- | 1.200.000 | -- | -- |
| Avrasya Petrol ve Turistik Tes. Yat. A.Ş. | 62.011 | -- | -- | -- | -- |
| Metro Tur. Otel. ve Petrol Ürünleri A.Ş. | 2.279.269 | -- | 2.032.037 | -- | -- |
| Atlas Georgia A.Ş. | -- | -- | -- | -- | 8.052.134 |
| Mepet Metro Petrol ve Tes. San. Tic. A.Ş | 36799 | -- | -- | -- | -- |
| Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş. | 737.454 | -- | -- | -- | -- |
| Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 74.601 | -- | -- | -- | -- |
| Kazanılmamış faiz gideri(-) | (75.788) | -- | (66.647) | (3.373.256) | -- |
| | 3.525.801 | 8.023.862 | 3.827.043 | 12.692.801 | 8.052.134 |

(*)Dipnot:27

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

b) Alış / Satış bakiyeleri ;

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2016 | |
|---|-------------------------|------------------|
| | Kira gelirleri | Faiz gelirleri |
| İlişkili taraflara satışlar | | |
| Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 279.500 | 2.855 |
| Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. | 2.711.864 | 107.359 |
| Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 139.750 | -- |
| Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. | 202.700 | 1.401.128 |
| Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş. | 130.000 | 7.117 |
| Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. | 120.000 | 7.429 |
| Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş. | 1.355.932 | 17.726 |
| Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş. | -- | 199.625 |
| | 4.939.746 | 1.743.239 |

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 – 31 Aralık 2016 | | |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------|
| | Komisyon giderleri | Danışmanlık giderleri | Diğer |
| İlişkili taraflardan alışlar | | | |
| Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 541 | 180.000 | 668 |
| Atlas Georgia A.Ş. (*) | -- | -- | 3.909.065 |
| | 541 | 180.000 | 3.909.733 |

*Yatırım Amaçlı Gayrimenkul alımı için verilen avanstır. Not:3-6

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2015 | | | |
|--|-------------------------|------------------|---------------|------------------|
| | Kira gelirleri | Faiz gelirleri | İade | MDV |
| İlişkili taraflara satışlar | | | | |
| Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 255.000 | 2.775 | -- | -- |
| Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. | 3.406.704 | 24.792 | -- | -- |
| Atlas Menkul Kıymetler Yat. Ortaklığı A.Ş. | 127.500 | -- | -- | -- |
| Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. | 185.000 | 1.911.042 | 76.874 | -- |
| Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş. | 120.000 | 1.769 | -- | -- |
| Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yat.A.Ş. | 120.000 | -- | -- | -- |
| Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş. | -- | 115.286 | -- | 2.200.000 |
| Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU | -- | 62.026 | -- | -- |
| | 4.214.204 | 2.117.690 | 76.874 | 2.200.000 |

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2015 | | |
|-------------------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------|
| | Komisyon giderleri | MDV alımı | Danışmanlık giderleri |
| İlişkili taraflardan alışlar | | | |
| Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 7.778 | -- | 210.000 |
| Atlas Georgia A.Ş.(*) | -- | 8.052.134 | -- |
| | 7.778 | 8.052.134 | 210.000 |

*Şirket’ Gürcistan Batum ilinde Metro Atlas Georgia A.Ş. tarafından Batum, Mtsvane Kucha Blv No:1 adresinde bulunan 3452 m2’lik arsa üzerinde yapımına başlanılan rezidans projesinden 3. ve 4. Katları satın almıştır.

c) 1 Ocak – 31 Aralık 2016 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 346.815 TL (1 Ocak- 31 Aralık 2015: 431.322 TL)’dir. Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.İlgili tutarın 109.602 TL’si huzur hakkıdır. (1 Ocak- 31 Aralık 2015:104.782 TL)

d) Finansal Varlıklar

| İlişkili taraflara ait kısa vadeli yatırımlar | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--|------------------|------------------|
| Gerçeğe uygun değeri kar /zarara yansıtılan finansal yatırımlar | | |
| Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. | 1.558.930 | 1.173.577 |
| Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş. | 5.840.822 | 5.443.482 |
| Vanet Gıda San. İç ve Dış Tic. A.Ş. | 582.500 | -- |
| | 7.982.252 | 6.617.059 |

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

NOT 4 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Kısa vadeli ticari alacaklar | | |
| Ticari alacaklar | 137.418 | 257.644 |
| Alınan çekler ve senetler | 142.733 | 180.558 |
| | 280.151 | 438.202 |
| Ertelenmiş finansman geliri (-) | (2.346) | (6.773) |
| Toplam ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 277.805 | 431.429 |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3) | 3.601.589 | 3.893.690 |
| Ertelenmiş finansman geliri (Dipnot 3) | (75.788) | (66.647) |
| Toplam ticari alacaklar | 3.803.606 | 4.258.472 |

31 Aralık 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 24’de açıklanmıştır.

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

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Kısa vadeli ticari borçlar | | |
| Satıcılar | 40.703 | 73.252 |
| Alınan depozito ve teminatlar | 90.000 | 40.000 |
| Toplam ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 130.703 | 113.252 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3) | -- | 1.857.428 |
| Ertelenmiş finansman gideri(Dipnot 3) | -- | (8.105) |
| Toplam ticari borçlar | 130.703 | 1.962.575 |

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

NOT 4 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR(Devamı)

| | 31 Aralık 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 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Kısa vadeli diğer alacaklar | | |
| Personelden alacaklar | 19.771 | 7.304 |
| Verilen depozito ve teminatlar | 1.213 | 21.213 |
| Toplam ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 20.984 | 28.517 |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 3) | 8.023.862 | 16.066.057 |
| Ertelenmiş Finansman gelirleri | -- | (3.373.256) |
| Toplam kısa vadeli diğer alacaklar | 8.044.846 | 12.721.318 |

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

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Kısa vadeli diğer borçlar | | |
| Ödenecek vergi ve fonlar | 190.504 | 244.059 |
| Toplam kısa vadeli diğer borçlar | 190.504 | 244.059 |

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

NOT 6 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle peşin ödenmiş giderleri ve ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler | | |
| Gelecek aylara ait giderler | 64.219 | 60.005 |
| Diğer avanslar | 233 | 212 |
| | 64.452 | 60.217 |

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler | | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul avansı (Dipnot:3) | 11.961.199 | 8.052.134 |
| | 11.961.199 | 8.052.134 |

Şirket’in Batum, Gürcistandaki rezidans projesinden almış olduğu katlardan oluşmaktadır. Projeden toplamda 54 daire için avans verilmiştir. Daireler teslim aşamasındadır.

| | 31 Aralık 2016 |
|---|-----------------------|
| Batum Gürcistan Rezidans Projesi | |
| 2. Kat | 3.909.065 |
| 3. Kat | 3.821.150 |
| 4. Kat | 4.230.984 |
| Toplam | 11.961.199 |

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Kısa vadeli ertelenmiş gelirler | | |
| Gelecek aylara ait kira gelirleri | 50.000 | 50.000 |
| | 50.000 | 50.000 |

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

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| Cari dönem | 1 Ocak 2016 | Yeniden Değerleme | 31 Aralık 2016 |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|
| Samsun Otogar | 51.025.000 | (2.050.000) | 48.975.000 |
| Çarşamba Otogar | 13.130.000 | (80.000) | 13.050.000 |
| Havza Otogar | 8.560.000 | (260.000) | 8.300.000 |
| Antalya 4 adet daire | 1.270.000 | (420.000) | 850.000 |
| Metro City 17. kat | 10.500.000 | 875.000 | 11.375.000 |
| Metro City 5. kat | 4.000.000 | 250.000 | 4.250.000 |
| Arnavutköy/Durusu | 7.830.000 | 130.000 | 7.960.000 |
| Betonarme Bina | | | |
| Net kayıtlı değer | 96.315.000 | (1.555.000) | 94.760.000 |

Şirket, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Samsun,Çarşamba, Havza, Metrocity A Blok 17.Kat, Arnavutköy Durusu, Antalya /Alanya ve Metrocity C Blok’daki gayrimenkullerini şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisanslı bağımsız ekspertiz şirketi olan Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye değerletmiştir.

| 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
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 | 16.137.561 | 48.975.000 |
| Çarşamba Otogar | 9.275.562 | 8.548.977 | 4.501.023 | 13.050.000 |
| Havza Otogar | 5.902.525 | 5.440.161 | 2.859.839 | 8.300.000 |
| Antalya 4 adet daire | 997.061 | 980.443 | (130.443) | 850.000 |
| Metro City 17. kat | 7.723.333 | 7.078.090 | 4.296.910 | 11.375.000 |
| Metro City C blok 5. kat | 3.315.000 | 3.265.275 | 984.725 | 4.250.000 |
| Arnavutköy/Durusu Betonarme Bina | 5.500.000 | 5.404.447 | 2.555.553 | 7.960.000 |
| Toplam | 68.341.806 | 63.554.832 | 31.205.168 | 94.760.000 |

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 |

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

NOT 8 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

| Cari dönem | 1 Ocak 2016 | İlaveler | Çıkışlar | 31 Aralık 2016 |
|----------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| Maliyet | | | | |
| Binalar | 5.516.667 | -- | -- | 5.516.667 |
| Taşıt araçları | 239.730 | -- | -- | 239.730 |
| Döşeme ve demirbaşlar | 157.373 | 34.177 | -- | 191.550 |
| Özel maliyetler | 24.746 | -- | -- | 24.746 |
| | 5.938.516 | 34.177 | -- | 5.972.693 |
| Birikmiş amortisman | | | | |
| Binalar | 572.063 | 108.325 | -- | 680.388 |
| Taşıt araçları | 112.602 | 47.946 | -- | 160.548 |
| Döşeme ve demirbaşlar | 43.582 | 21.689 | -- | 65.271 |
| Özel maliyetler | 24.343 | 401 | -- | 24.744 |
| | 752.590 | 178.361 | -- | 930.951 |
| Net kayıtlı değer | 5.185.926 | | | 5.041.742 |

| 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
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 | 31 Aralık 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 | 8.676 | 44.253 |
| Diğer | 5.659 | -- | 5.659 | -- | 5.659 |
| | 32.751 | 8.485 | 41.236 | 8.676 | 49.912 |
| Net kayıtlı değeri | 16.546 | | 22.880 | | 14.872 |

NOT 10 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

10.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

| Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar | 31 Aralık 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;

| | 31 Aralık 2016 | | 31 Aralık 2015 | |
|--------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| Dava/İcra Konusu | Dava/İcra Sayısı | Tutar | Dava/İcra Sayısı | Tutar |
| İşçi Alacağı ve İşe İade | 3 | 13.700 | 3 | 13.700 |
| Ecrimisil | 1 | 5.000 | 1 | 5.000 |
| Toplam | 4 | 18.700 | 4 | 18.700 |

10.3. Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler

Şirketin 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir:

| Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler | 31 Aralık 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
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 11 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

11.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Borçlar | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ödenecek vergi borçları | 31.506 | 32.576 |
| | 31.506 | 32.576 |

11.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Karşılıklar | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kullanılmayan izin karşılığı | 21.526 | 19.260 |
| | 21.526 | 19.260 |

| Uzun Vadeli Karşılıklar | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 60.587 | 42.949 |
| | 60.587 | 42.949 |

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60’ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

31 Aralık 2016 tarihi itibariyle hesaplanan kıdem tazminatı karşılığı, 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 4.297,21 TL (31 Aralık 2015: 3.828,37 TL) tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), grubun yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yıllık iskonto oranı (%) | 3,27% | 2,80% |
| Emeklilik olasılığı (%) | 100,00% | 100,00% |

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

NOT 11 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR(Devamı)

11.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar(Devamı)

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dönem başı | 42.949 | 29.019 |
| Cari dönem hizmet maliyeti | 18.197 | 12.927 |
| Faiz maliyeti | 1.405 | 813 |
| Ödemeler | -- | -- |
| Aktüeryal kazanç/(kayıp) | (1.964) | 190 |
| Dönem sonu | 60.587 | 42.949 |

Duyarlılık Analizi;

Tanımlanmış fayda yükümlülüğünün raporlama dönemi sonunda makul düzeyde muhtemel olan ilgili aktüeryal varsayımdaki değişikliklerden nasıl etkilenebileceğini duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

| | İskonto Oranı | | Enflasyon Oranı | |
|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| | İskonto Oranının 0,25 Artması | İskonto Oranının 0,25 Azalması | Enflasyon Oranının 0,25 Artması | Enflasyon Oranının 0,25 Azalması |
| Duyarlılık Oranı | 10,75% | 10,25% | 7,25% | 6,75% |
| Kıdem Tazminatına Etkisi | (1.146) | 1.187 | 1.224 | (1.185) |

NOT 12 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2016 tarihi itibariyle 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

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

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

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

NOT 12 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

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

| | 31 Aralık 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. | 2,34 | 1.681.625 | 2,34 | 1.681.625 |
| Diğer Ortaklar | 36,10 | 25.992.701 | 36,10 | 25.992.701 |
| Toplam | 100,00 | 72.000.000 | 100,00 | 72.000.000 |

Hisse Senedi İhraç Primleri

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Hisse senedi ihraç primleri | 8.485.793 | 8.485.793 |
| Toplam | 8.485.793 | 8.485.793 |

Geçmiş yıl kar/(zararları)

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| Dönem Başı | 33.154.779 | 8.060.113 |
| Dönem karından transfer | 8.883.075 | 1.369.499 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değer Artışı(*) | -- | 23.725.167 |
| Dönemsonu | 42.037.854 | 33.154.779 |

(*). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değeri ile 31.12.2014 tarihli değeri arasındaki olumlu farklar 23.725.167 TL olarak hesaplanmış ve geçmiş yıl karlarına kaydedilmiştir.

Kar Dağıtımı

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
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 13 – HASILAT

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibariyle satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

| Hasılat | 1 Ocak - 31 Aralık 2016 | 1 Ocak - 31 Aralık 2015 |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Pay ve Geçici İlmuhaber Satışları | 337.327 | 935.567 |
| Gayrimenkul Satışları | -- | 2.200.000 |
| Kira gelirleri | 6.061.747 | 5.206.954 |
| Net satışlar | 6.399.074 | 8.342.521 |

| Satışların maliyeti | 1 Ocak - 31 Aralık 2016 | 1 Ocak - 31 Aralık 2015 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Pay ve Geçici İlmuhaber Satış Maliyeti(-) | 336.750 | 707.334 |
| Gayrimenkul Satış Maliyeti(-) | -- | 1.734.000 |
| Satışların maliyeti | 336.750 | 2.441.334 |

NOT 14- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibariyle genel yönetim ve pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| Genel yönetim giderleri | 1 Ocak - 31 Aralık 2016 | 1 Ocak - 31 Aralık 2015 |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Personel giderleri | 574.635 | 718.293 |
| Danışmanlık giderleri | 445.071 | 293.476 |
| Yönetim kurulu ücret giderleri | 109.602 | 104.782 |
| Bina ve aidat giderleri | 81.648 | 75.489 |
| Vergi, resim ve harçlar | 177.453 | 229.405 |
| Sigorta giderleri | 96.699 | 85.319 |
| Temsil ağırlama giderleri | 63.261 | 15.998 |
| Amortisman ve itfa giderleri | 187.038 | 186.092 |
| Araç giderleri | 68.849 | 31.382 |
| Bilgi işlem giderleri | 57.043 | 59.891 |
| Diğer giderler | 100.656 | 262.878 |
| | 1.961.955 | 2.063.005 |

| Pazarlama Giderleri | 1 Ocak - 31 Aralık 2016 | 1 Ocak - 31 Aralık 2015 |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| BİST Giderleri | 11.317 | 12.909 |
| Pay ve Geçici İlmuhaber Komisyonları | 2.881 | 8.167 |
| MKK Saklama Giderleri | 1.744 | 1.000 |
| | 15.942 | 22.076 |

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

NOT 15 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibariyle esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

| Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar | 1 Ocak - 31 Aralık 2016 | 1 Ocak - 31 Aralık 2015 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Adat gelirleri | 1.800.295 | 2.031.924 |
| Tahakkuk etmemiş finansman geliri | 73.420 | 81.785 |
| Kur farkı gelirleri | 44.793 | 5.593 |
| Diğer gelirler | 39.676 | -- |
| | 1.958.184 | 2.119.302 |

| Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar | 1 Ocak - 31 Aralık 2016 | 1 Ocak - 31 Aralık 2015 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Tahakkuk etmemiş finansman gideri | 157.184 | 73.420 |
| Kur farkı giderleri | 266.207 | 15.152 |
| Diğer giderler | -- | 255 |
| | 423.391 | 88.827 |

NOT 16 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibariyle yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 1 Ocak - 31 Aralık 2016 | 1 Ocak - 31 Aralık 2015 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı | 1.255.000 | 9.035.000 |
| Finansal varlık değer artışı | 4.456.677 | 3.015 |
| Faiz gelirleri | 3.709 | 155.558 |
| Temettü gelirleri | -- | 169.863 |
| | 5.715.386 | 9.363.436 |

| Yatırım faaliyetlerinden giderler | 1 Ocak - 31 Aralık 2016 | 1 Ocak - 31 Aralık 2015 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Finansal varlık değer düşüklüğü(-) | 3.616.375 | 5.454.563 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı(-) | 2.810.000 | -- |
| | 6.426.375 | 5.454.563 |

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

NOT 17- ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

| Amortisman giderleri | 1 Ocak - 31 Aralık 2016 | 1 Ocak - 31 Aralık 2015 |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Genel yönetim giderleri | 187.038 | 186.092 |
| | 187.038 | 186.092 |

| Personel giderleri | 1 Ocak - 31 Aralık 2016 | 1 Ocak - 31 Aralık 2015 |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Genel yönetim giderleri | 579.981 | 718.293 |
| | 579.981 | 718.293 |

NOT 18- FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibariyle finansman giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

| Finansman giderleri | 1 Ocak - 31 Aralık 2016 | 1 Ocak - 31 Aralık 2015 |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Faiz giderleri | 792.127 | 872.379 |
| | 792.127 | 872.379 |

NOT 19 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Şirket’in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibariyle diğer kapsamlı gelir/(gider) dökümü aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2016 | 1 Ocak - 31 Aralık 2015 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | |
| Aktüeryal kazanç/(kayıplar) (Dipnot 11) | 1.964 | (190) |
| | 1.964 | (190) |

NOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar | | |
| Peşin ödenmiş vergi ve fonlar | 24.757 | 27.379 |
| | 24.757 | 27.379 |

Kurumlar Vergisi Kanununun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar vergisinden müstesnadır.

31.12.2016 itibariyle Şirketin kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (2015: Bulunmamaktadır).

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

NOT 21 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2016 | 1 Ocak - 31 Aralık 2015 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Hissedarlara ait net kar / (zarar) | 4.116.104 | 8.883.075 |
| Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi | 7.200.000.000 | 7.200.000.000 |
| Tam TL cinsinden yüz hisse başına kar/(zarar) | 0,057 | 0,123 |

NOT 22 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

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

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| ABD Doları | 3,5192 | 2,9076 |

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

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Döviz cinsinden varlıklar | -- | -- |
| Döviz cinsinden yükümlülükler | -- | (5.055.921) |
| Net pozisyon | -- | (5.055.921) |

| | 31 Aralık 2016 | | 31 Aralık 2015 | |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Değer kazanması | Değer kaybetmesi | Değer kazanması | Değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %1 değişmesi halinde: | | | | |
| ABD Doları net etki | -- | -- | (50.559) | 50.559 |

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

NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Yatırımlar

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

| Gerçeğe uygun değeri kar /zarara yansıtılan finansal yatırımlar | 31 Aralık 2016 Tutar | 31 Aralık 2015 Tutar |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| İlişkili taraflara ait finansal yatırımlar(Not:3) | 7.982.252 | 6.617.059 |
| Kamu borçlanma senedi | -- | 71.502 |
| Diğer | 29 | 29 |
| Genel Toplam | 7.982.281 | 6.688.590 |

Finansal Borçlar

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım | | |
| Banka Kredileri (TL-% 14,62 Değişken) | 1.091.554 | 891.576 |
| | 1.091.554 | 891.576 |
| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | | |
| Banka Kredileri (TL-% 14,62 Değişken) | 3.004.969 | 4.101.621 |
| | 3.004.969 | 4.101.621 |

Banka kredileri için verilmiş teminatlar Dipnot 10’da açıklanmıştır.

| | 31 Aralık 2016 |
|--|-----------------------|
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Vadeleri | |
| 1 yıl | 1.262.615 |
| 2 yıl | 1.474.000 |
| 3 yıl | 268.354 |
| | 3.004.969 |

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

NOT 24 – 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⁾ | 3.803.606 | 8.044.846 | 23.738.059 | 7.982.281 |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 3.803.606 | 8.044.846 | 98.059 | 7.982.281 |
| B. 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) | 4.258.472 | 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 | 4.258.472 | 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
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 24 – 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.

31 Aralık 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 | 4.417.730 | 5.524.350 | 731.974 | 1.232.301 | 3.560.075 |
| Banka kredileri | 4.096.523 | 5.203.143 | 410.767 | 1.232.301 | 3.560.075 |
| Ticari Borçlar | 130.703 | 130.703 | 130.703 | -- | -- |
| Diğer Borçlar | 190.504 | 190.504 | 190.504 | -- | -- |

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 4.096.523 TL’dir. Şirket’in değişken faizli finansal yükümlülüklerinin, 31 Aralık 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 40.965 TL yüksek/düşük olacaktır.(31 Aralık 2015: 49.931 TL)

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

NOT 24 – 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. 31 Aralık 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 798.225 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.

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Toplam borçlar | 4.595.049 | 10.501.839 |
| Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler | (100.405) | (254.966) |
| Net borç | 4.494.644 | 10.246.873 |
| Toplam özsermaye | 127.203.111 | 123.085.043 |
| Toplam sermaye | 131.697.755 | 133.331.916 |
| Borç/sermaye oranı | 0,03 | 0,08 |

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

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(Devamı)

Kur Riski

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

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

Şirket’in cari dönemde yabancı varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

| 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
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

NOT 25- 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 | 7.982.281 | -- | -- | 7.982.281 |
| Toplam | 7.982.281 | -- | -- | 7.982.281 |
| 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 26 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

| Hazır Değerler | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bankalar | | |
| - Vadesiz mevduat | 98.059 | 254.161 |
| Diğer hazır değerler | 2.346 | 805 |
| Toplam | 100.405 | 254.966 |

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

NOT 27 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklara ilişkin açıklamalar:

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

- a) Şirket 11 ve 12 nolu parsel arsaları doğrudan satın almak yerine bu arsalarla sahip olan Metro Otelcilik’in 960.000 TL sermayesini oluşturan paylarının tamamını satın almak üzere işlemlere başlamıştır. Metro Otelcilik’in ortakları %96 oranında payla Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. (Kısaca, Metro Holding), %4 oranında payla Fatma Öztürk Gümüşsu’dur. Şirketin 26.11.2013 tarihli yönetim kurulu kararı ile; %96 oranındaki hisselerin Metro Holding’den 21.120.000 TL, %4 oranındaki hisselerin Fatma Öztürk Gümüşsu’dan 880.000 TL bedel ile olmak üzere toplam 22.000.000 TL bedel ile satın alınmasına karar verilmiştir.
- b) Şirket Yönetim Kurulu 25.02.2015 tarihli toplantısında, daha önce satın alınmasına karar verilen Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.’nin (Metro Otelcilik) şirket hisselerinin alımından vazgeçilmesine karar verilmiştir.
- c) Yönetim Kurulunun 25.02.2015 tarihli toplantısında alınan karar çerçevesinde ödenen tutarın tahsilinde Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.’den 5 TL bedelle 1.700.000 Adet MEPET hissesi satın alınmış, alımdan sonra kalan tutarın geri ödemesi için 13.03.2015 tarihinde protokol imzalanmıştır. Ödemelerden doğan aksaklıklardan dolayı protokol 23.12.2015 tarihinde revize edilmiştir. Son protokole göre taksitlerin 31.12.2016 tarihinde bitmesi planlanmaktaydı. Şirket 2016 yılı içerisinde Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.’den 7.200.000 TL tahsil etmiş olup 1.401.128 TL faiz elde etmiştir.

NOT 28 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 6 Ocak 2017 tarihinde Gürcistan’da bulunan gayrimenkullerin mali, finans ve işletilmesinin yürütülmesi için Gürcistan’da kurulu 100 GEL sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’nin alınmasına karar vermiştir.

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

NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

| | Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2016 (TL) | 31 Aralık 2015 (TL) |
|----------|--|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | Md.24/(b) | 8.082.686 | 6.943.556 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md.24/(a) | 111.762.941 | 101.500.926 |
| C | İştirakler | Md.24/(b) | - | - |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | Md.23/(f) | - | - |
| | Diğer Varlıklar | | 11.952.533 | 25.142.400 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | Md.3/(p) | 131.798.160 | 133.586.882 |
| E | Finansal Borçlar | Md.31 | 4.096.523 | 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 | 127.203.111 | 123.085.043 |
| | Diğer Kaynaklar | | 498.526 | 5.508.642 |
| D | Toplam Kaynaklar | Md.3/(p) | 131.798.160 | 133.586.882 |

NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ(Devamı)

| | Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler | İlgili Düzenleme | 31 Aralık 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/(l) | 1.558.930 | 1.173.577 |
| | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı Vanet Gıda İç ve Dış Ticaret A.Ş. | Md.22/(l) | 582.500 | - |
| | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş. | Md.22/(l) | 5.840.822 | 5.443.488 |

| | Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Asgari/Azami Oran | 31 Aralık 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% | 84,80% | 75,98% |
| 3 | Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler | Md.24/(b) | 50% | 6,13% | 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% | 3,11% | 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% | 1,18% | 0,88% |
| | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı Vanet Gıda İç ve Dış Ticaret A.Ş. | Md.22(1) | 10% | 0,44 | 0,00% |
| | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş. | Md.22(1) | 10% | 4,43% | 4,07% |