

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI	3
KONSOLİDE KAPSAMLI DİĞER GELİR TABLOLARI	4
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	6-7
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR	8-48

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	İncelemeden	Bağımsız
		Geçmemiş	Denetimden
		31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar		33.977.068	40.414.603
Nakit ve nakit benzerleri	4	667.164	763.097
Finansal yatırımlar	5	31.276.154	33.739.154
<i>-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</i>		<i>31.276.154</i>	<i>33.739.154</i>
Ticari Alacaklar	6	925.570	725.024
<i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6-23	<i>774.423</i>	<i>675.929</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	<i>151.147</i>	<i>49.095</i>
Diğer alacaklar		648.003	864.998
<i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7-23	<i>17.517</i>	<i>68.836</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	<i>630.486</i>	<i>796.162</i>
Peşin ödenmiş giderler	8	72.677	4.242.888
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7	387.500	79.442
Duran varlıklar		152.472.419	140.076.763
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	147.964.585	135.494.167
Maddi duran varlıklar	11	4.507.013	4.580.918
Maddi olmayan duran varlıklar	12	821	1.678
TOPLAM VARLIKLAR		186.449.487	180.491.366

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız	
		İncelemeden Geçmemiş 31 Mart 2019	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler:		7.816.981	9.287.641
Kısa vadeli borçlanmalar	9	3.072.837	6.741.048
Ticari borçlar	6	504.103	52.129
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6-23	15.220	10.447
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	488.883	41.682
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	14.685	17.108
Diğer borçlar	7	3.727.894	2.238.267
-İlişkili taraflara diğer borçlar	7-23	3.500.000	2.000.000
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	227.894	238.267
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	324.517	61.292
-İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8-23	24.517	61.292
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	300.000	--
Kısa vadeli karşılıklar	13	172.945	177.797
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	34.340	31.842
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	138.605	145.955
Uzun vadeli yükümlülükler:		86.601	384.157
Uzun vadeli borçlanmalar	9	--	303.335
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	86.601	80.822
Özkaynaklar:		178.545.905	170.819.568
Ödenmiş sermaye	16	72.000.000	72.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	16	8.485.793	8.485.793
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		7.574.912	6.047.626
<i>Yabancı çevrim farkları</i>		7.574.912	6.047.626
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		293.655	290.195
<i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)</i>		268.883	268.883
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		24.772	21.312
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	1.302.448	1.302.448
Geçmiş yıl karları /zararları		82.693.506	70.130.521
Net dönem karı		6.195.591	12.562.985
TOPLAM KAYNAKLAR		186.449.487	180.491.366

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT****KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

	Notlar	İncelemeden Geçmemiş 01.01. -31.03.2019	İncelemeden (*Yeniden düzenlenmiş) Geçmemiş 01.01. - 31.03.2018
Hasılat	17	2.377.628	1.668.454
Satışların maliyeti	17	(5.966)	--
Brüt Kar		2.371.662	1.668.454
Genel yönetim giderleri	18	(628.275)	(684.929)
Pazarlama giderleri	18	(4.604)	(26.190)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	7.522.043	2.745.486
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(2.744.159)	(1.882.758)
Esas faaliyet karı / (zararı)		6.516.667	1.820.063
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		--	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler		--	--
Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı		6.516.667	1.820.063
Finansman giderleri	20	(321.076)	(185.749)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)		6.195.591	1.634.314
Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir / (gideri)			
- Dönem vergi gideri	21	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	21	--	--
Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)		6.195.591	1.634.314
Durdurulan faaliyetler		--	--
DÖNEM KARI / (ZARARI)		6.195.591	1.634.314
Dönem Kar / Zararının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Ana Ortaklık payları		6.195.591	1.634.314
Pay başına kazanç	23		
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		0,086	0,023
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç		--	--

*Yeniden düzenleme için Not 2.6'ya bakınız.

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	İncelemeden Geçmemiş 01.01. -31.03.2019	İncelemeden (*Yeniden düzenlenmiş) Geçmemiş 01.01. - 31.03.2018
Dönem karı /(zararı)	6.195.591	1.634.314
Diğer kapsamlı gelir / (gider):		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	3.460	7.702
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	3.460	7.702
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	1.527.286	2.086.905
Yabancı para çevrim farkları	1.527.286	2.086.905
Finansal varlık değer artış/azalışları	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--
Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)	1.530.746	2.094.607
Toplam kapsamlı gelir	7.726.337	3.728.921
Dönem Kar / Zararının dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--
Ana Ortaklık payları	7.726.337	3.728.921

*Yeniden düzenleme için Not 2.6'ya bakınız.

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

			Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			Birikmiş karlar					
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları / Azalışları	Riskten korunma kazanç/ kayıpları	Finansal varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı /(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01 Ocak 2019 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	21.312	268.883	--	--	6.047.626	1.302.448	70.130.521	12.562.985	170.819.568	--	170.819.568
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	12.562.985	(12.562.985)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	3.460	--	--	--	1.527.286	--	--	6.195.591	7.726.337	--	7.726.337
31 Mart 2019 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	24.772	268.883	--	--	7.574.912	1.302.448	82.693.506	6.195.591	178.545.905	--	178.545.905

			Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			Birikmiş karlar					
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları / Azalışları	Riskten korunma kazanç/ kayıpları	Finansal varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı /(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01 Ocak 2018 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	8.788	--	--	--	--	781.746	45.936.467	24.714.756	151.927.550	--	151.927.550
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	--	24.714.756	(24.714.756)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	7.702	--	--	--	2.086.905	--	--	1.634.314	3.728.921	--	3.728.921
31 Mart 2018 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	16.490	--	--	--	2.086.905	781.746	70.651.223	1.634.314	155.656.471	--	155.656.471

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		İncelemeden Geçmemiş 01 Ocak - 31 Mart 2019	İncelemeden Geçmemiş 01 Ocak - 31 Mart 2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Notlar		
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		9.995.329	(12.561.253)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		6.195.591	1.634.314
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(3.306.446)	(960.434)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11-12	76.424	80.046
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler		115.753	112.285
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	5	115.753	112.285
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	--	--
Karşılık ile İlgili Düzeltmeler		4.387	41.218
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	13-14	11.737	41.218
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	13	(7.350)	--
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.016.343)	(1.072.552)
<i>Faiz geliri</i>	19	(1.337.419)	(1.419.566)
<i>Faiz gideri</i>	20	321.076	347.014
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		(2.486.667)	--
<i>- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>	10	(2.486.667)	--
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		--	(121.431)
<i>Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler</i>		--	(121.431)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		6.389.063	(13.155.090)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(200.546)	(221.991)
<i>- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(98.494)	(260.935)
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(102.052)	38.944
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	216.995	5.236.470
<i>- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		51.319	--
<i>- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		165.676	5.236.470
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	8	4.170.211	71.477
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	451.974	12.646
<i>- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		4.773	10.564
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		447.201	2.082
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	14	(2.423)	(9.471)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		1.489.627	(18.211.821)
<i>- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		1.500.000	--
<i>- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	7	(10.373)	(18.211.821)
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8	263.225	(32.400)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		9.278.208	(12.481.210)
Ödenen faiz	20	(312.240)	(177.979)
Alınan faiz	19	1.337.419	96.840
Vergi ödemeleri / iadeleri	7	(308.058)	1.096

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Notlar	İncelemeden Geçmemiş 01 Ocak - 31 Mart 2019	İncelemeden Geçmemiş 01 Ocak - 31 Mart 2018
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(6.167.748)	9.832.244
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu			
Elde Edilen Nakit Girişleri	5	2.347.247	9.688.704
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	157.962
<i>Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>		--	157.962
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(1.662)	(14.422)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	11	(1.662)	(14.422)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(8.513.333)	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(3.980.382)	(366.284)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(3.980.382)	(366.284)
<i>-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	9	(3.980.382)	(366.284)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit Ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		56.868	29.890
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış) (A+B+C+D)		(95.933)	(3.065.403)
E. Dönembaşı Nakit Ve Nakit Benzeri Değerler	4	763.097	3.211.238
Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	4	667.164	145.835

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

NOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Grup’un Ana Faaliyet Alanı

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

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

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

Grup’un sermayesinin %83,18 kısmı halka açık olup, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla sermayesi 72.000.000 TL’dir (31.12.2018: 72.000.000 TL). Şirket’in ana ortağı ve yönetim kontrolünü elinde tutan taraf Fatma Öztürk GÜMÜŞSU’dur.

Grup’un 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 9 kişidir (31.12.2018: 9 kişi).

Bağlı Ortaklığı

Şirket sahibi olduğu Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A adresindeki Metrocity inşaatından satın almış olduğu 2., 3. ve 4. katlarda yer alan 54 adet gayrimenkulü Sermayesinin %100’üne sahip olduğu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne satmıştır.

Şirket, Gürcistan Batum, Mtsvane Kucha Blv N1 adresinde kurulmuş olan 100 GEL sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne ait hisse senetlerinin tamamını 06 Ocak 2017 tarihinde satın almış olup, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne %100 oranında iştirak edilmiştir. Şirket, Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A Batum/Gürcistan adresinde yer alan 54 adet gayrimenkulü bağlı ortaklığı Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi’ne satmıştır. Şirket bu satıştan kaynaklanan 10.048.220 GEL alacak tutarını 26 Temmuz 2017 tarihinde bağlı ortaklığının sermayesine ilave etmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

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

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları SPK’nın 07 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin (“KHK”) 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen ve 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan 2019 TMS Taksonomisi’ne uygun olarak sunulmuştur.

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

Konsolide finansal tablolar Şirket’in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları’na göre Şirket’in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 7 Mayıs 2019 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle TL olarak geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

Konsolidasyon Esasları

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

Tam Konsolidasyon Yöntemi

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

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

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

Türkiye Dışında Başka Ülkede Faaliyet Gösteren Bağlı Ortaklığın Finansal Tabloları

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

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 9, Finansal Araçlar

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

TMS 28, İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

TFRS 16, “Kiralama İşlemleri

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

TFRS Yorum 23, Vergi Uygulamalarındaki Belirsizlikler’;

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

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanununda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

2015-2017 Yıllık İyileştirmeler;

1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 ‘Müşterek Anlaşmalar’, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 ‘Gelir Vergileri’, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 ‘Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme Veya Yerine Getirme İle İlgili İyileştirmeler;

1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi, ve
- iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Netleştirme / Mahsup

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

2.4 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.5 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü, Ek Dipnot

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

2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Grup’un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, 31 Mart 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosunu 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak-31 Mart 2019 dönemine ait Konsolide kar veya zarar ve Konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, Konsolide nakit akış tablosu ve Konsolide özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak-31 Mart 2018 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Grup’un 12 Nisan 2018 tarihinde onaylanmış Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları yeniden düzenlenmiş olup bu düzenlemeye göre net dönem karında değişiklik olmamıştır. İlgili tablolarda “Hasılatlar” hesabında sınıflandırılmış olan 1.147.336 TL tutarındaki vadeli işlemler faiz gelirleri “Esas Faaliyetlerinden Gelirler” hesabına sınıflandırılmıştır. İlgili tablolarda “Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler” hesabında sınıflandırılmış olan 121.431 TL tutarındaki sabit kıymet satış karları “Esas faaliyetlerden diğer gelirler” hesabına sınıflandırılmıştır. İlgili tablolarda “Yatırım Faaliyetlerinden Giderler” hesabında sınıflandırılmış olan 112.285 TL tutarındaki menkul kıymetler gerçeğe uygun değer azalışları ve 1.601.298 TL tutarındaki hisse senedi alım-satım zararı “Esas faaliyetlerden diğer giderler” hesabına sınıflandırılmıştır.

2.7. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

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

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

İlişikteki finansal tabloları etkileyebilecek önemli bir muhasebe politikası değişikliği olmamıştır.

2.8. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

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

Grup geçmiş dönemden devreden yatırım amaçlı gayrimenkulleri için 26 Aralık 2018 ve 10 Ekim 2018 tarihleri itibariyle, değerlendirme yaptırmış olup 31 Mart 2019 tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değerlerin tespitinde 26 Aralık 2018 ve 10 Ekim 2018 tarihli değerlendirme raporları kullanılmıştır.

Grup, cari dönemde iktisap ettiği yatırım amaçlı gayrimenkulü için 25 Ocak 2019 tarihi itibariyle, değerlendirme yaptırmış olup 31 Mart 2019 tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değerler için bu değerlendirme raporunu kullanılmıştır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

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

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti 31 Mart 2019 tarihinde BİST tarafından açıklanan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınarak hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Dava karşılığı

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

İzin karşılıkları:

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

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Faiz gelirleri ve giderleri

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

Maddi Duran Varlıklar

Grup'un, mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak üzere veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen maddi duran varlık kalemleri maliyet modeli çerçevesinde, maliyet değerleriyle ifade edilmektedir.

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

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

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

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

Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, 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, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden “Gerçeğe uygun değer yöntemi”ne göre değerlendirilmektedir. Grup, Türkiye’deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 26 Aralık 2018, 10 Ekim 2018 ve 25 Ocak 2019 tarihlerinde hazırlamış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir.

Grup tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, Grup, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar söz konusu gayrimenkulü maddi duran varlık olarak değerlendirmekte ve söz konusu varlığı muhasebeleştirme sonrası ölçümünde TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardını uygulamaktadır. Grup, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardına göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardına göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar ve söz konusu gayrimenkulün maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandığı tarihe kadar gerçekleşen değer artışını diğer kapsamlı gelir üzerinden özkaynaklarda değer artışı olarak muhasebeleştirirken, değer düşüklüğünü ise cari dönem kar/zararı ile ilişkilendirmektedir. Söz konusu gayrimenkulün maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflaması sonrasındaki değer artışı cari dönem kar/zararında muhasebeleştirilirken, değer düşüklüğü ise söz konusu gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkule sınıflanması öncesindeki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme fazlasının bulunması durumunda yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilmekte, yeniden değerlendirme fazlasının bulunmaması durumunda kar/zararında muhasebeleştirilmektedir.

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Kiralama İşlemleri

Faaliyet Kiralaması

- Grup- kiralayan olarak

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

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

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

Finansal Araçlar

(i) Finansal Varlıklar

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

İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

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

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Üzerinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

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

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

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

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

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

(ii) Finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Ticari Borçlar

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

Pay Başına Kazanç / (Zarar)

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

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

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

Nakit Akış Tablosu

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

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

Temettüler

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

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2019	31.12.2018
USD	5,6284	5,2609
GEL	2,0942	1,9796

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf grup ile ilişkili sayılır;

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

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

	Türkiye	Gürcistan	Dağıtılamayan	Toplam
Satış gelirleri	2.162.543	215.085	--	2.377.628
Satışların Maliyeti (-)	(5.966)	--	--	(5.966)
Brüt Faaliyet Karı	2.156.577	215.085	--	2.371.662
Pazarlama giderleri	(4.604)	--	--	(4.604)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(617.074)	(11.201)	--	(628.275)
Diğer Faaliyet Gelirleri	10.595.501	6.020	--	10.601.521
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(5.823.637)	--	--	(5.823.637)
Faaliyet Karı/Zararı	6.306.763	209.904	--	6.516.667
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	--	--	--	--
Finansman Gideri Öncesi Karı / Zararı	6.306.763	209.904	--	6.516.667
Finansal Gelirler	--	--	--	--
Finansal Giderler (-)	(321.076)	--	--	(321.076)
Vergi Öncesi Kar/Zarar	5.985.687	209.904	--	6.195.591

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kasa	61	14
Bankalar		
- Vadeli mevduat	--	--
- Vadesiz mevduat	662.644	757.095
Diğer hazır değerler	4.459	5.988
Toplam	667.164	763.097

Grup'un 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan kısa olan vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31.12.2018: Bulunmamaktadır).

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	31.276.154	33.739.154
<i>Borçlanma araçları</i>	<i>25.028.750</i>	<i>25.028.750</i>
<i>Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri</i>	<i>6.247.404</i>	<i>8.710.404</i>
-- İlişkili taraflara ait hisse senetleri (Not 24)	<i>5.650.892</i>	<i>6.954.604</i>
-- İlişkili olmayan taraflara ait hisse senetleri	<i>596.512</i>	<i>1.755.800</i>
Toplam	31.276.154	33.739.154

Grup'un 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	25.000.000	25.028.750	28.750
BİST'de işlem gören hisse senetleri	8.948.256	6.247.404	(2.700.852)
Toplam	33.948.256	31.276.154	(2.672.102)

Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	25.000.000	25.028.750	28.750
BİST'de işlem gören hisse senetleri	11.295.503	8.710.404	(2.585.099)
Toplam	36.295.503	33.739.154	(2.556.349)

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

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	106.294	--
Ticari alacaklar reeskontu	(1.863)	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 25)	673.924	188.612
İlişkili taraflardan alacaklar reeskontu (Not 25)	(7.280)	(9.480)
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri (Not 25)	110.000	500.000
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri reeskontu (Not 25)	(2.221)	(3.203)
Alacak çekleri	49.000	50.000
Alacak çekleri reeskontu	(2.284)	(905)
Şüpheli ticari alacaklar	--	50.874
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	--	(50.874)
Toplam	925.570	725.024

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle alacak çeklerinin ve senetlerinin vade detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
1 - 30 gün	50.000	500.000
60-90 gün	109.000	--
Toplam	110.000	500.000

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle alacak çeklerinin ve senetlerinin vade detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
1 - 30 gün	--	43.750
Toplam	--	43.750

Şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Açılış bakiyesi	50.874	--
Tahsilatlar	(50.874)	--
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	--	50.874
Toplam	--	50.874

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup’un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Satıcılar	511.549	42.426
Satıcılar reeskontu	(22.666)	(744)
İlişkili taraflara borçlar	15.354	10.612
İlişkili taraflara borçlar reeskontu	(134)	(165)
Toplam	504.103	52.129

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Grup’un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 24)	17.517	68.836
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları*	382.369	639.355
Personelden alacaklar	--	16.952
Verilen depozito ve teminatlar	2.640	2.640
Diğer kısa vadeli alacaklar	245.477	137.215
Toplam	648.003	864.998

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

Grup’un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ortaklara borçlar (Not 24)	3.500.000	2.000.000
Ödenecek vergi ve fonlar	135.152	145.525
Alınan depozito ve teminatlar	90.000	90.000
Diğer çeşitli borçlar	2.742	2.742
Toplam	3.727.894	2.238.267

Grup’un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle cari dönem vergi varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenen vergiler	387.500	79.442
Toplam	387.500	79.442

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİN DIŞINDA KALANLAR)

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenmiş giderler	72.677	62.629
Verilen sipariş avansları (*)	--	4.180.259
Toplam	72.677	4.242.888

(*) Sipariş avanslarının 4.180.000 TL tutarındaki kısmı Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mah. 1151 ada 1 Parsel adresinde yer alan gayrimenkulün Şirket ile Tozmaz İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında imzalanan 05 Kasım 2018 gayrimenkul satış sözleşmesi ve bu sözleşmeye ek 16 Kasım 2018 tarihli protokol kapsamında satın alınması amacıyla yapılan ödemelerden kaynaklanmaktadır.

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan gelecek aylara ait kira gelirleri (Not 25)	24.517	61.292
İlişkili olmayan taraflardan gelecek aylara ait kira gelirleri	300.000	--
Toplam	324.517	61.292

NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri	3.064.001	6.733.040
Faiz tahakkukları	8.836	8.008
Toplam	3.072.837	6.741.048

Grup'un kullandığı uzun vadeli kredi, 6 ayda bir faiz ödemeli ve değişken faizli olup 31 Mart 2019 tarihi itibariyle TL faiz oranı %28,83'dür (31 Aralık 2018: %29,88)

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli krediler	--	303.335
Toplam	--	303.335

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup’un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	Gerçeğe uygun		31 Aralık 2019
				değer farkı	Yabancı çevrim farkı	
Samsun Otogar	58.025.000	--	--	--	--	58.025.000
Çarşamba otogar	14.500.000	--	--	--	--	14.500.000
Havza otogar	9.485.000	--	--	--	--	9.485.000
Antalya 4 daire	940.000	--	--	--	--	940.000
Çarşamba Okul Binası	--	8.513.333	--	2.486.667	--	11.000.000
Metocity 17 nci kat A Blok	13.854.166	--	--	--	--	13.854.166
Metocity 05 nci kat C Blok	3.800.000	--	--	--	--	3.800.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	9.490.000	--	--	--	--	9.490.000
Gürcistan Batum Metrocitiy	25.400.001	--	--	--	1.470.418	26.870.419
Toplam	135.494.167	8.513.333	--	2.486.667	1.470.418	147.964.585

Grup’un 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	Giren	Transferler (*)	Gerçeğe uygun değer farkı		31 Mart 2019
				Yabancı Para Çevrim Farkı		
Samsun Otogar	56.025.000	--	--	2.000.000	--	58.025.000
Çarşamba otogar	13.900.000	--	--	600.000	--	14.500.000
Havza otogar	8.905.000	--	--	580.000	--	9.485.000
Antalya 4 daire	890.000	26.513	--	23.487	--	940.000
Metrocitiy 17 nci kat A Blok	14.105.000	--	314.450	(565.284)	--	13.854.166
Metrocitiy 05 nci kat C Blok	4.440.000	--	--	(640.000)	--	3.800.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	8.170.000	210.123	--	1.109.877	--	9.490.000
Gürcistan Batum Metrocitiy	16.033.065	--	--	3.431.400	5.935.536	25.400.001
Toplam	122.468.065	236.636	314.450	6.539.480	5.935.536	135.494.167

(*) Grup, 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla İstanbul ili Metrocitiy binasında sahibi olduğu 17. Kat’taki 20 m²’lik bağımsız bölümü kiraya vermiş olup ilgili alana tekabül eden maliyet tutarı ile ayrılan birikmiş amortisman tutarı yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır. Şirket gayrimenkulün maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandığı tarihe kadar gerçekleşen yeniden değerlendirme fazlasını diğer kapsamlı gelir üzerinden özkaynaklar altında değer artışı olarak muhasebeleştirilmiş ve cari dönemde söz konusu gayrimenkulün piyasa değerinde meydana gelen azalmayı ise bu değerlendirme artışından mahsup etmiştir.

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

Grup, Türkiye’deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini, SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 26 Aralık 2018, 10 Ekim 2018 ve 25 Ocak 2019 tarihlerinde hazırlanmış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir.

Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

Samsun Otogar

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

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

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 58.025.000 TL (31 Aralık 2018: 58.025.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Samsun Çarşamba Otogar

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

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 14.500.000 TL (31 Aralık 2018: 14.500.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Samsun Havza Otogar

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

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 9.485.000 TL (31 Aralık 2018: 9.485.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Samsun Çarşamba Okul Binası

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Kirazlıçay Mahallesi,
1151 Ada 1 Parsel 6 Katlı betonarme okul binası ve arsası'ndan oluşmaktadır.

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, 25 Ocak 2019 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 11.000.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Antalya Daireler

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

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 940.000 TL (31 Aralık 2018: 940.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat

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

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerleme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 21.000.000 TL (31 Aralık 2018: 21.000.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir. Şirket tarafından gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan kısımlarının piyasa değeri 13.854.166 TL (31 Aralık 2018: 13.854.166 TL)'dir.

İstanbul Metrocity C blok 5. Kat

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,

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

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 3.800.000 TL (31 Aralık 2018: 3.800.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller – İstanbul

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

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 9.490.000 TL (31 Aralık 2018: 9.490.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Batum Metrocity

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

Toplam taşınmazlar 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 10 Ekim 2018 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 25.400.001 TL (31 Aralık 2018: 25.400.001 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Şirket tarafından uygulanan mevcut üç aylık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

Üç Aylık kira bedelleri	01.01.-31.12.2018
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	1.230.507
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	173.250
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	176.160
Metrocity A Blok Kat 17 (190 m2 kısmı)	79.900
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	42.900
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	40.100
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	42.900
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 Adet Akaryakıt İstasyonu	40.050
Çarşamba Okul Binası	300.000
Metrocity C Blok (*)	--
Alanya R-1 Blok	9.194
Alanya R-3 Blok	9.194
Alanya D-1 Blok	9.194
Alanya D-3 Blok	9.194
Gürcistan Batum Metrocity	215.085
Toplam	2.377.628

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

(*) İlgili gayrimenkul üzerinde tesis edilen kira sözleşmesi 12.09.2018 tarihinde kiralayan Parktürk Otopark Yatırımlar A.Ş ile karşılıklı anlaşarak iptal edilmiştir. Şirket ilgili gayrimenkulu kira geliri elde etmek için elinde bulundurmaktadır.

NOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup’un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	Transferler*	31 Mart 2019
Binalar	4.505.278	--	--	--	4.505.278
Taşıtlar	862.587	--	--	--	862.587
Demirbaşlar	269.998	1.662	--	--	271.660
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	5.662.609	1.662	--	--	5.664.271

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	Transferler*	31 Mart 2019
Binalar	735.861	22.526	--	--	758.387
Taşıtlar	186.894	43.133	--	--	230.027
Demirbaşlar	134.190	9.908	--	--	144.098
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	1.081.691	75.567	--	--	1.157.258
Net defter değeri	4.580.918				4.507.013

Maliyet	1 Ocak 2018	Giren	Çıkan	Transferler*	31 Aralık 2018
Binalar	4.873.056	--	--	(367.778)	4.505.278
Taşıtlar	1.102.317	--	(239.730)	--	862.587
Demirbaşlar	215.800	54.198	--	--	269.998
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	6.215.919	54.198	(239.730)	(367.778)	5.662.609

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2018	Giren	Çıkan	Transferler*	31 Aralık 2018
Binalar	698.470	90.719	--	(53.328)	735.861
Taşıtlar	222.870	176.515	(203.771)	--	195.614
Demirbaşlar	93.325	32.145	--	--	125.470
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	1.039.411	299.379	(203.771)	(53.328)	1.081.691
Net defter değeri	5.176.508				4.580.918

(*) Grup, 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle İstanbul ili Metrocity binasında sahibi olduğu 17. Kat’taki 20 m²’lik bağımsız bölümü kiraya vermiş olup ilgili alana tekabül eden maliyet tutarı ile ayrılan birikmiş amortisman tutarı yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

NOT 12 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup’un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	31 Mart 2019
Haklar	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.784	--	--	64.784

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	31 Mart 2019
Haklar	36.014	857	--	36.871
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	63.106	857	--	63.963

Net defter değeri	1.678			821
-------------------	-------	--	--	-----

Maliyet	1 Ocak 2018	Giren	Çıkan	31 Aralık 2018
Haklar (yazılımlar)	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.784	--	--	64.784

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2018	Giren	Çıkan	31 Aralık 2018
Haklar	31.680	4.334	--	36.014
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	58.772	4.334	--	63.106

Net defter değeri	6.012			1.678
-------------------	-------	--	--	-------

NOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmamış izin karşılıkları	34.340	31.842
Davalar karşılığı	126.155	126.155
Diğer Karşılıklar	12.450	19.800
Toplam	172.945	177.797

Koşullu Yükümlülükler

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	23.766.155	23.766.155
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	23.766.155	23.766.155

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

NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Grup’un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek sosyal yükümlülükler	14.685	16.811
Personele Borçlar	--	297
Toplam	14.685	17.108

NOT 15 – UZUN VADELİ ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Grup’un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	86.601	80.822
Toplam	86.601	80.822

Grup’un her hizmet yılı için tavan 6.017,60 TL olmak üzere emeklilik veya ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL).

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Net iskonto oranı	3,08%	3,08%
Faiz oranı	24,00%	24,00%
Tahmini enflasyon oranı	20,30%	20,30%

Grup, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2019- 31 Mart 2019	01 Ocak 2018- 31 Mart 2018
Dönem başı bakiye	80.822	61.299
Dönem içi ödemeler	--	--
Cari dönem hizmet maliyeti	4.390	15.001
Faiz maliyeti	4.849	2.978
Aktüeryal (kazanç) / kayıplar	(3.460)	(7.702)

Dönem sonu bakiye	86.601	71.576
--------------------------	---------------	---------------

NOT 16 – ÖZKAYNAKLAR

16.1 Ödenmiş Sermaye

Grup'un çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 72.000.000 TL (31.12.2018: 72.000.000 TL) olup, nominal değeri 1 Krş olan 7.200.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

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

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

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Ödenmiş Sermaye	31 Mart 2019	Pay (%)	31 Aralık 2018	Pay (%)
Ayten Öztürk ÜNAL	12.098.394	16,80%	5.703.616	7,92%
Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş.	6.920.436	9,61%	--	--
Halka açık kısım ve diğer	52.981.170	73,59%	66.296.384	92,08%
Toplam	72.000.000	100%	72.000.000	100%

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

16.2 Paylara ilişkin primler/iskontolar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Hisse senedi ihraç primleri	8.485.793	8.485.793
Toplam	8.485.793	8.485.793

16.3 Kardan kısıtlanmış yedekler

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Yasal yedekler	1.302.448	1.302.448
Toplam	1.302.448	1.302.448

16.3 Değer artış fonları

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
--	---------------------	-----------------------

Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	268.883	268.883
Toplam	268.883	268.883

16.4 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

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

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

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

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

Ana sözleşmede yer alması kaydıyla, imtiyazlı pay veya intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, çalışanlar ve pay sahibi olmayan diğer kişilere kardan pay verilebilir. Ancak pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmeden intifa senedi sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, çalışanlar ve diğer kişilere kar payı ödenemez. Tebliğ, prensip olarak, imtiyazlı paylar hariç olmak üzere, sayılan kişilere ödenecek kar payı tutarına ilişkin ana sözleşmede bir belirleme yapılmamışsa, bunlara dağıtılacak tutarın en fazla pay sahiplerine dağıtılan kar payının ¼'ü kadar olabileceğini öngörmektedir. Pay sahibi dışındaki kişilere kâr payı dağıtılacak ise ve taksitle ödeme söz konusu ise, taksit tutarları, pay sahiplerine yapılacak taksit ödemeleri ile orantılı ve aynı esaslara göre ödenir.

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

Payları borsada işlem gören şirketler:

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

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

NOT 17 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

Hasılat	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Kira gelirleri	2.377.628	1.668.454
Toplam	2.377.628	1.668.454

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	--	--
Emlak vergisi	--	--
Ekspertiz gideri	--	--
Bakım onarım giderleri	(5.966)	--
Diğer giderler	--	--
Toplam	(5.966)	--

NOT 18 – GENEL YÖNETİM ve PAZARLAMA GİDERLERİ

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Personel giderleri	(154.696)	(186.808)
Danışmanlık giderleri	(106.689)	(160.316)
Yönetim Kurulu ücret giderleri	(37.393)	(37.470)
Bina ve aidat giderleri	(25.239)	(11.871)
Kıdem tazminatı karşılık gideri	(9.239)	--
Kullanılmayan izin karşılık giderleri	(2.498)	--
Vergi, resim ve harçlar	(33.755)	(7.429)
Sigorta giderleri	(23.815)	(17.837)
Temsil ağırlama giderleri	(13.494)	(5.062)
Araç giderleri	(31.830)	(31.503)
Bilgi işlem giderleri	(26.500)	(17.685)
Amortisman ve itfa giderleri	(76.424)	(80.046)
Diğer	(86.703)	(128.902)
Toplam	(628.275)	(684.929)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Menkul kıymetler alım-satım komisyonları	(625)	(4.751)
Borsa İstanbul giderleri	(1.903)	(15.076)
Merkezi kayıt Kuruluşu saklama giderleri	(1.290)	(6.363)
Diğer giderler	(786)	--
Toplam	(4.604)	(26.190)

NOT 19 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Adat gelirleri	1.343.594	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme artışları	2.486.667	--
Menkul kıymet reeskont gelirleri	2.613.849	1.322.726
Gider karşılıkları iptali	--	148.375
Borç reeskont gelirleri	36.388	--
Hisse senedi alım-satım karı	645.303	--
Sabit kıymet satış karları	--	121.431
Konusu kalmayan karşılıklar	50.874	--
Vadeli işlemler faiz geliri	--	1.147.336
Diğer gelirler	345.368	5.618
Toplam	7.522.043	2.745.486

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Hisse senedi alım-satım zararı	--	(1.601.298)
Menkul kıymet reeskont giderleri	(2.729.602)	(281.460)
Alacaklar reeskont giderleri	(14.557)	--
Toplam	(2.744.159)	(1.882.758)

NOT 20 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Kredi faiz giderleri	(321.076)	(185.749)
Toplam	(321.076)	(185.749)

NOT 21 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

Konsolidasyona dahil olan Gürcistan mukim şirket Gürcistan vergi düzenlemelerine tabidir. Gürcistan vergi düzenlemelerinde yapılan değişiklikler çerçevesinde Şirket dönem karını dağıtmaz ise vergilendirilmemektedir. Şirket'in dönem karını dağıtması durumunda %15 oranında gelir vergisi kesintisi yapılmaktadır.

NOT 22 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazanç aşağıdaki gibidir:

Hisse başına kazanç / zarar	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Net dönem karı /(zararı)	6.195.591	1.634.314
Toplam hisse adedi	7.200.000.000	7.200.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,086	0,023

NOT 23 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	--	1.228.367
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	5.650.892	5.726.237

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Toplam	5.650.892	6.954.604
---------------	------------------	------------------

23.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	406.607	58.572
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	118.815	66.313
Metro Atlas Georgia JSC	258.502	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	563.727	563.727
Alacaklar reeskontu	(9.501)	(12.683)
Toplam	774.423	675.929

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Metro Avrasya Investment JSC	1.730	1.168
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	5.989	9.444
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	7.635	--
Borçlar reeskontu	(134)	(165)
Toplam	15.220	10.447

23.3. İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	68.836
Fatma Öztürk Gümüşsu	17.517	--
Toplam	17.517	68.836

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Galip Öztürk	3.500.000	2.000.000
Toplam	3.500.000	2.000.000

23.4. İlişkili Taraflardan ertelenmiş gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırımları A.Ş.	24.517	61.292
Toplam	24.517	61.292

23.5. İlişkili Taraflara Satışlar

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2019		01.01.-31.03.2018	
	Kira	Adat	Kira	Adat
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	79.900	--	79.200	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	1.230.507	8.093	1.118.644	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	40.100	--	39.500	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	40.050	4.444	36.850	1.842
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımları A.Ş.	36.776	9.368	32.400	3.578
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	42.900	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	42.900	--	12.000	--
Metro Atlas Georgia JSC	215.085	--	46.483	--
Toplam	1.728.218	21.905	1.365.077	5.420

23.6. İlişkili Taraflardan Alımlar

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2019			01.01.-31.03.2018		
	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	22.500	--	4.751	22.500	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	12.555	--	--	7.833
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	18.897	--	--	--	--	--
Toplam	18.897	22.500	12.555	4.751	22.500	7.833

23.7.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

	01.01.-31.03.2019	01.01.-31.03.2018
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler (*)	99.023	97.240
Toplam	99.023	97.240

(*) 31.03.2019 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 37.393 TL huzur hakkı bulunmaktadır (31.03.2018: 37.470 TL).

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Varlıklar

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

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

31 Mart 2019	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	25.028.750	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	6.247.404	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	147.484.711	--
31 Aralık 2018	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	25.028.750	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	8.710.404	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	135.494.167	--

Finansal Araçlar

Gerçeğe uygun değer ölçümleri

Samsun Otogar

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

Çarşamba Otogar

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

Havza Otogar

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

Samsun Çarşamba Okul Binası

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle gelişmekte olan bir bölgede konumlandırılmıştır. Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tespit edilen piyasa değeri doğrultusunda satış kabiliyetinin " Satılabilir " olacağı öngörülmekte, yüksek değerli bir mülk olmasından ötürü pazarlama sürecinin uzun sürebileceği ve kısıtlı bir alıcı kesimine hitap edeceği düşünülmektedir.

Antalya Daireler

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

İstanbul Metrocity 17. Kat

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

İstanbul Metrocity 5. Kat

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

İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller – İstanbul

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

Batum Metrocity

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

Kredi riski

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Finansal Yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	774.423	151.147	17.517	630.486	24.433.258	31.276.154
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	774.423	151.147	17.517	630.486	667.103	31.276.154
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (--)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (--)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	23.766.155	-

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Finansal Yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	675.929	49.095	68.836	796.162	24.529.238	33.739.154
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	675.929	49.095	68.836	796.162	763.083	33.739.154
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (--)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (--)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	23.766.155	-

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

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

Likidite riski

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

Şirket'in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3--12 ay arası (II)	1--5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	3.072.837	3.338.430	580.579	2.757.850	--	--
Ticari borçlar	504.103	526.903	7.719	519.184	--	--
Diğer borçlar	3.727.894	3.727.894	137.894	3.500.000	90.000	--

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3--12 ay arası (II)	1--5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	7.044.383	7.471.207	582.321	6.472.460	416.426	--
Ticari borçlar	52.129	53.038	53.038	--	--	--
Diğer borçlar	2.238.267	2.238.267	148.267	2.000.000	90.000	--

Sermaye yönetimi

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

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

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

Kur Riski

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

Piyasa Riski

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

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

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

NOT 26 -- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 27 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31.03.2019	31.12.2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	31.285.701	33.747.950
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	124.841.058	113.863.584
C İştirakler	Md.24/(b)	14.500.993	14.500.993
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (*)	Md.23/(f)	17.517	68.836
Diğer varlıklar		2.317.423	6.561.025
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	172.962.692	168.742.388
E Finansal borçlar	Md.31	3.072.837	7.044.383
F Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	3.500.000	2.000.000
I Özkaynaklar	Md.31	165.073.929	159.084.782
Diğer kaynaklar		1.315.926	613.223
D Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	172.962.692	168.742.388

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası "TL" cinsinden ifade edilmiştir.)

Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili	Düzenleme		31.03.2019	31.12.2018
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)			--	--
A2 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari--Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)			9.547	8.796
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)			--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)			--	--
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)			--	--
C1 Yabancı iştirakler	Md.24/(d)			14.500.993	14.500.993
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Md.28			--	--
J Gayrinakdi krediler	Md.31			--	--
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)			--	--
L Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)				
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.				5.650.892	5.726.237
- Atlas Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.				--	1.228.367
- Merko Gıda Sanayi ce Ticaret A.Ş.				596.513	1.755.800

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili	Düzenleme		Azami/
		31.03.2019	31.12.2018	Asgari Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	72,18%	67,48%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C--A1)/D)	Md.24/(b)	26,47%	28,59%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	8,38%	8,59%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	3,98%	5,69%	≤%500
8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari--Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2--A1)/D	Md.24/(b)	0,01%	0,01%	≤%10
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)			
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		3,27%	3,39%	≤%10
- Atlas Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.		0,00%	0,73%	≤%10
- Merko Gıda Sanayi ce Ticaret A.Ş.		0,34%	1,04%	≤%10