

**AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE  
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN  
FİNANSAL TABLOLAR**

## **İÇİNDEKİLER**

## **SAYFA**

<b>KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOLARI</b>	<b>1</b>
<b>KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR TABLOLARI VE KAPSAMLI DİĞER GELİR TABLOLARI</b>	<b>2</b>
<b>KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR</b>	<b>5-42</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
 30 EYLÜL 2017 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU  
 (Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		<i>Sınırlı Denetim'den Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
		<b>Cari</b>	<b>Geçmiş</b>
	<b>Dipnot</b>	<b>Dönem</b>	<b>Dönem</b>
	<b>Referansları</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	13,268,904	100,405
Finansal Yatırımlar	5	7,002,402	7,982,281
<i>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</i>	5	7,002,402	7,982,281
<i>Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar</i>	5	7,002,402	7,982,281
Ticari Alacaklar	6	525,345	3,803,606
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3-6	278,585	3,525,801
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	246,760	277,805
Diğer Alacaklar	7	624,442	8,044,846
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	3-7	-	8,023,862
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	624,442	20,984
Peşin Ödenmiş Giderler	8	279,659	64,452
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	8	279,659	64,452
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	7	51,007	24,757
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>21,751,759</b>	<b>20,020,347</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	10	14,500,993	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	95,707,917	94,760,000
Maddi Duran Varlıklar	12	4,358,131	5,041,742
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	8,227	14,872
Peşin Ödenmiş Giderler	8	-	11,961,199
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>114,575,268</b>	<b>111,777,813</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>136,327,027</b>	<b>131,798,160</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım	9	1,208,048	1,091,554
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>	9	1,208,048	1,091,554
<i>Banka Kredileri</i>	9	1,208,048	1,091,554
Ticari Borçlar	6	135,444	130,703
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	3-6	15,200	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	120,244	130,703
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	22,899	31,506
Diğer Borçlar	7	107,011	190,504
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	3-7	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	107,011	190,504
Ertelemiş Gelirler	8	32,400	50,000
<i>İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>	3-8	32,400	50,000
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>	8	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	32,813	35,226
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	14	19,113	21,526
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	14	13,700	13,700
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1,538,615</b>	<b>1,529,493</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	2,109,796	3,004,969
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	9	2,109,796	3,004,969
<i>Banka Kredileri</i>	9	2,109,796	3,004,969
Ertelemiş Gelirler		54,000	-
<i>İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>	3	54,000	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>	8	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	65,768	60,587
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	16	65,768	60,587
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2,229,564</b>	<b>3,065,556</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>3,768,179</b>	<b>4,595,049</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>132,558,848</b>	<b>127,203,111</b>
Ödenmiş Sermaye	17	72,000,000	72,000,000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	17	8,485,793	8,485,793
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	17	(1,593)	(895)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>	17	(1,593)	(895)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	781,746	564,255
<i>Yasal Yedekler</i>	17	781,746	564,255
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	17	45,936,467	42,037,854
Net Dönem Karı/Zararı	24	5,356,435	4,116,104
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKALAR</b>		<b>132,558,848</b>	<b>127,203,111</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>136,327,027</b>	<b>131,798,160</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

01 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı
		Denetim'den	Denetim'den	Denetim'den	Denetim'den
		Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş	Geçmemiş
		Cari	Geçmiş	Cari	Geçmiş
		Dönem	Dönem	Dönem	Dönem
	Dipnot Referansları	01.01.2017-	01.01.2016-	01.07.2017-	01.07.2016-
		30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	18	23,577,474	4,850,749	3,254,073	1,518,324
Satışların Maliyeti (-)	18	(12,092,227)	(413,751)	(9,541)	(2,523)
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>		<b>11,485,247</b>	<b>4,436,998</b>	<b>3,244,532</b>	<b>1,515,801</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(1,576,131)	(1,286,676)	(579,036)	(482,308)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(300,635)	(15,512)	(98,196)	(413)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	460,983	1,504,585	45,017	301,725
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(2,428,620)	(346,989)	(15,043)	(212,459)
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>7,640,844</b>	<b>4,292,406</b>	<b>2,597,274</b>	<b>1,122,346</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	406,324	4,236,811	(726,968)	4,918
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	21	(2,198,589)	(5,734,096)	(2,198,589)	(198,668)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>5,848,579</b>	<b>2,795,121</b>	<b>(328,283)</b>	<b>928,596</b>
Finansman Gelirleri (+)	22	-	-	-	-
Finansman Giderleri (-)	22	(492,144)	(649,129)	(160,706)	(212,616)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>5,356,435</b>	<b>2,145,992</b>	<b>(488,989)</b>	<b>715,980</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>		-	-	-	-
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	-	-	-	-
Ertelemiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>5,356,435</b>	<b>2,145,992</b>	<b>(488,989)</b>	<b>715,980</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>5,356,435</b>	<b>2,145,992</b>	<b>(488,989)</b>	<b>715,980</b>
<b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	2.a	-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		5,356,435	2,145,992	(488,989)	715,980
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	24	0.074	0.030	(0.007)	0.010
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR:</b>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>	16	(698)	(1,240)	(403)	(2,541)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(698)</b>	<b>(1,240)</b>	<b>(403)</b>	<b>(2,541)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>5,355,737</b>	<b>2,144,752</b>	<b>(489,392)</b>	<b>713,439</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		5,355,737	2,144,752	(489,392)	713,439

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
01 OCAK - 30 EYLÜL 2017 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU  
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

Sınırlı Denetim'den Geçmemiş	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı			
<b>ÖNCEKİ DÖNEM</b>										
01.01.2016 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	17	72,000,000	8,485,793	(2,859)	564,255	33,154,779	8,883,075	123,085,043	-	123,085,043
Transfer	17	-	-	-	-	8,883,075	(8,883,075)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	(1,240)	-	-	2,145,992	2,144,752	-	2,144,752
30.09.2016 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		72,000,000	8,485,793	(4,099)	564,255	42,037,854	2,145,992	125,229,795	-	125,229,795
<b>CARİ DÖNEM</b>										
01.01.2017 itibariyle bakiyeler (Dönem Başı)	17	72,000,000	8,485,793	(895)	564,255	42,037,854	4,116,104	127,203,111	-	127,203,111
Transfer	17	-	-	-	217,491	3,898,613	(4,116,104)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	16-17	-	-	(698)	-	-	5,356,435	5,355,737	-	5,355,737
30.09.2017 itibariyle bakiyeler (Dönem Sonu)		72,000,000	8,485,793	(1,593)	781,746	45,936,467	5,356,435	132,558,848	-	132,558,848

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
01 OCAK - 30 EYLÜL 2017 VE 2016 DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetim'den Geçmemiş	Sınırlı Denetim'den Geçmiş
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>		<b>01.01.-30.09.2017</b>	<b>01.01.-30.09.2016</b>
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>17,221,138</b>	<b>(812,919)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</b>		<b>5,356,435</b>	<b>2,145,992</b>
<b>Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>1,891,704</b>	<b>173,303</b>
Amortisman ve İfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12-13	136,520	138,967
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler		2,187,576	-
- Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5-21	2,187,576	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2,070	19,740
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	2,070	19,740
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(50,777)	14,596
- Faiz Geliri	9-20	(78,684)	(73,420)
- Faiz Gideri	5-20	27,907	88,016
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		(383,685)	-
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	11	(383,685)	-
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>9,974,844</b>	<b>(3,122,131)</b>
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	3,250,354	623,301
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış / Azalış	3-6	3,231,945	489,343
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış / Azalış	6	18,409	133,958
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	6,911,972	5,059,722
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış / Azalış	3-6	8,023,862	5,059,193
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış / Azalış	7	(1,111,890)	529
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	(215,207)	(3,909,066)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	83,425	(4,865,473)
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	3-6	93,884	(4,857,143)
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	6	(10,459)	(8,330)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	(8,607)	(10,639)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(83,493)	(26,188)
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	3	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	7	(83,493)	(26,188)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	8	36,400	30,000
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-	(23,788)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	17	-	(23,788)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-	-
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>17,222,983</b>	<b>(802,836)</b>
Ödenen Faiz	22	(484,027)	(88,016)
Alınan Faiz	20	508,432	73,420
Vergi Ödemeleri/İadeleri	7-23	(26,250)	4,513
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(3,757,987)</b>	<b>1,572,535</b>
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	-	1,582,433
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	5	(1,207,697)	-
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Çıkışlara İlişkin Nakit Çıkışları	8-10	(2,539,794)	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12-13	(10,496)	(9,898)
- Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12-13	(10,496)	(9,230)
- Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12-13	-	(668)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(294,652)</b>	<b>(632,822)</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	(294,652)	(632,822)
Kredi Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	(294,652)	(632,822)
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>		<b>13,168,499</b>	<b>126,794</b>
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>100,405</b>	<b>254,966</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>	<b>4</b>	<b>13,268,904</b>	<b>381,760</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

---

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

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

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

Şirket'in Ana Faaliyet Alanı

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

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

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

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla personel sayısı 7 kişidir. (31.12.2016: 8 kişi).

Bağlı Ortaklığı

Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lirası) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'nin 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın alınmış olup %100 oranında iştirak edilmiştir. 26 Temmuz 2017 tarihi itibarıyla aşağıda detayı verilen gayrimenkullerin satışından kaynaklı alacak tutarları 10,048,220 GEL karşılığı 14,500,993 TL sermayeye ilave edilmiştir.

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

---

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

### **2.a. 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 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

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

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda % 100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi konsolide edilmemiştir. Bu şirketle olan işlemlerden Not 3 İlişkili Taraflarla Olan İşlemler'de açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Şirket'in bağlı ortaklıkları maliyet değeri ile gösterilmiştir.

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

#### **Finansal Tabloların Onaylanması**

Solo finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 26 Ekim 2017 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

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



**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

---

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

### **30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

#### **Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

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

#### **TFRS 9 Finansal Araçlar (2017)**

KGK tarafından Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 Standardı TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardındaki mevcut yönlendirmeyi değiştirmektedir. Bu versiyon daha önceki versiyonlarda yayımlanan yönlendirmeleri de içerecek şekilde finansal varlıklardaki değer kaybının hesaplanması için yeni bir beklenen kredi kayıp modeli de dahil olmak üzere finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ve yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamaları içermektedir. TFRS 9'un yeni versiyonu aynı zamanda TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamaları yeni standarda taşımaktadır. TFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### **TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat**

Eylül 2016'da yayımlanan yeni standart, mevcut TFRS'lerde yer alan rehberliği değiştirip müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getiriyor. Bu yeni standart, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayrıştırma ve zamana yayarak muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, şirketin hak etmeyi beklediği bedel olarak ölçülmesini öngörmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### **Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler UMSK tarafından yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir; fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

**UFRS 16 Kiralama İşlemleri**

Yeni UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardı 13 Ocak 2016 tarihinde UMSK tarafından yayınlanmıştır. Bu standart kiralama işlemlerini yöneten mevcut UMS 17 Kiralama İşlemleri, UFRS Yorum 4 Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi ve UMS Yorum 15 Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler standartlarının ve yorumlarının yerini almakta ve UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardında da değişikliklere sebep olmaktadır. UFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve operasyonel kiralama işlemlerinin bilanço dışında gösterilmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiralayanlar için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardını uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**UFRYK 22 - Yabancı Para İşlemleri ve Avans Tutarları**

UMSK tarafından verilen veya alınan avanslardan yabancı para cinsinden olanlar için hangi tarihli kurun dikkate alınacağı konusunda yaşanan tereddütleri gidermek üzere UFRYK 22 yayımlanmıştır. Bu Yorum, işletmeler tarafından parasal olmayan kalem niteliğindeki peşin ödenen giderler veya avans olarak alınan gelirler için muhasebeleştirilen ve yabancı para cinsinden olan varlık veya yükümlülükler için geçerlidir. İşlem tarihi, hangi tarihli kurun kullanılacağına belirlenmesi bakımından, peşin ödemeye ilişkin bir varlığın veya ertelenen gelire ilişkin bir yükümlülüğün ilk muhasebeleştirme tarihi olacaktır. Önceden alınan veya peşin olarak verilen birden fazla avans tutarı varsa, her bir avans tutarı için ayrı bir işlem tarihi belirlenmelidir. UFRYK 22'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2018'den sonra başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler – Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçümü**

UMSK tarafından hisse bazlı ödemelere ilişkin muhasebe uygulamalarındaki tutarlılığın artırılması ve bazı belirsizlikleri gidermek üzere UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerle; ödemesi nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümü, stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemelerin sınıflandırılması ve nakit olarak ödenenden özkaynağa dayalı araçla ödenen şekline dönüşen hisse bazlı ödemelerdeki değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularına açıklık getirilmektedir. Böylelikle, nakit olarak yapılan hisse bazlı ödemelerin ölçümünde özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçümünde kullanılan aynı yaklaşım benimsenmiştir. Stopaj netleştirilerek gerçekleştirilen hisse bazlı ödemeler, belirli koşulların karşılanması durumunda, özkaynağa dayalı finansal araçlar verilmek suretiyle yapılan ödemeler olarak muhasebeleştirilecektir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkisi olmasını beklememektedir.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

### **UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferi**

UMSK tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden diğer varlık gruplarına ve diğer varlık gruplarından yatırım amaçlı gayrimenkul grubuna transferlerine ilişkin kanıt sağlayan olaylar hakkında belirsizlikleri gidermek üzere UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerle, yönetimin varlığın kullanımına ilişkin değişiklik niyetinin tek başına varlığın kullanım amacının değiştiğine kanıt oluşturmadığına açıklık getirilmiştir. Dolayısıyla, bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkülü geliştirilmeden elden çıkarılmasına karar verdiğinde, gayrimenkul finansal tablo dışı bırakılıncaya (finansal tablodan çıkarılıncaya) kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmeye devam edilir ve stok olarak yeniden sınıflandırılmaz. Benzer şekilde, işletme mevcut yatırım amaçlı gayrimenkulünü gelecekte aynı şekilde kullanımına devam etmek üzere yeniden yapılandırmaya başladığında, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaya devam edilir ve yeniden yapılandırma süresince sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

### **UFRS'deki iyileştirmeler**

Uygulamadaki standartlar için yayınlanan "UFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2014-2016 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Değişiklikler 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerlidir. Değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

### **Yıllık iyileştirmeler - 2014–2016 Dönemi**

#### **UFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Yatırımlara İlişkin Açıklamalar"**

UFRS 12'nin kapsamının daha açık şekilde ifade edilmesine yönelik olarak bir işletmenin bağlı ortaklığındaki, iş ortaklığındaki veya iştirakindeki yatırımlarını UFRS 5 uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılması (elden çıkarılacak varlık grubu içerisine dahil edilmesi) durumunda, UFRS 12 uyarınca yapılması gerekli olan özet finansal bilgilerin açıklamasının gerekli olmadığını eklenmesi.

#### **UMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"**

İştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların doğrudan veya dolaylı olarak risk sermayesi girişimi, yatırım fonu, menkul kıymetler veya yatırım amaçlı sigorta fonları gibi işletmeler tarafından sahip olunması durumunda, iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki yatırımların için UFRS 9 uyarınca gerçeğe uygun değer yöntemini uygulamalarına imkan tanınması.

### **2.c Netleştirme / Mahsup**

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

### **2.d İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

İlişikteki finansal tablolar, 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.e Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü, Ek Dipnot**

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

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

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 30 Eylül 2017 tarihli finansal durum tablosunu 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile 01 Ocak - 30 Eylül 2017 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak - 30 Eylül 2016 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır:

-Önceki dönem kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda "Genel Yönetim Giderleri" içerisinde sınıflanan toplam 77,001 TL tutarındaki (74,478 TL tutarındaki emlak vergisi gideri, 424 TL tutarındaki bakım onarım gideri ve 2,099 TL tutarındaki tapu masrafları) giderler "Satışların Maliyeti" içerisinde sınıflandırılmıştır.

Yapılan bu sınıflamaların net dönem karına etkisi bulunmamaktadır.

## **2.g. 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.

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

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in 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:*

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

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

*Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri*

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

*Hisse senetlerinin gerçeğe uygun değer tespiti*

İşlem gören hisse senetlerinin gerçeğe uygun değer tespiti 30 Eylül 2017 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. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklara ilişkin detaylar Not 16'de yer almaktadır.

*Dava karşılığı*

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

*İzin karşılıkları:*

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

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

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

### **Hasılat**

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

#### Satış gelirleri

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

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

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'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.

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

#### *Diğer gelirler ve giderler*

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

#### *Faiz gelirleri ve giderleri*

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

### **Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası İşlemleri**

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

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

### **Maddi Duran Varlıklar**

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

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

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

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

### *Maliyet Yöntemi*

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

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

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

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

## **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

### *Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar*

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

### *Bilgisayar yazılımı*

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

### *Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması*

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

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

## **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, UMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden " Gerçeğe uygun değer yöntemi"ne göre değerlendirilmektedir. Şirket, Türkiye'deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini SPK tarafından verilen Değerleme Lisans'ına sahip Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin hazırlamış olduğu 26 Aralık – 30 Aralık 2016 tarihler arası muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerletmiştir.

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

### **Nakit ve Nakit Benzerleri**

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

### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

### **Kiralama İşlemleri**

#### **Faaliyet Kiralaması**

- Şirket - kiralayan olarak

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

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

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

### **Finansal araçlar**

#### ***(i) Finansal varlıklar***

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

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

#### ***Etkin faiz yöntemi***

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

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



**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

*Alım-satım amaçlı finansal varlıklar*

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

*Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar*

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

*Satılmaya hazır finansal varlıklar*

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

*Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

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

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

*(ii) Finansal yükümlülükler*

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

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

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

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

*Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması*

Şirket, 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. Şirket 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**

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

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

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

### **Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar**

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

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

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

### **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. Finansal tablolarda kur riski bulunmamaktadır.

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2017	31.12.2016
USD	3.5521	3.5192
GEL	1.4342	1.3290

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

### **İlişkili Taraflar**

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket 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) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
  - (iii) Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması,
- (b) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması,
- (c) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
- (d) Tarafın, Şirket'in 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. Şirket, ilişkili taraflarıyla olağan faaliyetleri çerçevesinde iş ilişkilerine girmektedir (Not 3).

### **NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

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

	30.09.2017	31.12.2016
<i>İlişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar</i>		
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	-	1,558,930
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.	-	5,840,822
Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.	-	582,500
<b>İlişkili Taraflar Finansal Yatırımlar</b>	<b>-</b>	<b>7,982,252</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

**3.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar**

İlişkili taraflardan alacaklar	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Ticari	Diğer	Ticari	Diğer
<b><u>Kısa Vadeli Alacaklar</u></b>				
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	-	-	737,454	-
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.	-	-	2,279,269	-
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yat.A.Ş.	156,704	-	62,011	-
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.	137,152	-	36,799	-
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	-	-	411,455	8,023,862
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	74,601	-
Reeskont Gideri (-)	(15,271)	-	(75,788)	-
<b>Kısa Vadeli Alacaklar Toplamı</b>	<b>278,585</b>	<b>-</b>	<b>3,525,801</b>	<b>8,023,862</b>

İlişkili taraflardan alacaklar kira alacaklarından oluşmakta olup aylık kira bedelleri SPK tarafından onaylı gayrimenkul değerlendirme kuruluşu olan Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan kira değeri analizi sonucu tespit edilen tutarlar üzerinden uygulanmaktadır.

**3.3. İlişkili Taraflardan ertelenmiş gelirler**

İlişkili taraflardan ertelenmiş kira gelirleri	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yat.A.Ş.	86,400	-	80,000	-

**3.4. İlişkili Taraflara Satışlar**

İlişkili taraflara satışlar	30 Eylül 2017			30 Eylül 2016	
	YAGM	Kira	Adat	Kira	Adat
Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi (Bağlı Ortaklık)	15,746,800	-	-	-	-
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	3,084,746	85,348	338,983	2,190	
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	224,050	1,850	208,550	986	
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	107,500	94,546	151,250	1,060,750	
Atlas Menkul Kıymetler A.Ş.	111,850	-	104,275	-	
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.	104,250	6,219	97,000	4,038	
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yat.A.Ş.	93,200	9,123	90,000	-	
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	23,200	-	-	-	
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	-	-	2,711,864	107,359	
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic.A.Ş.	-	65,795	-	149,446	
<b>Toplam Satışlar</b>	<b>15,746,800</b>	<b>3,748,796</b>	<b>262,881</b>	<b>3,701,922</b>	<b>1,324,769</b>

İlişkili taraflardan olan alacaklara ilişkin adet hesaplamaları faiz oranı %9.75'tir.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

### 3.5. İlişkili Taraflardan Alımlar

İlişkili taraflardan alımlar	Komisyon Giderleri	30 Eylül 2017		Komisyon gideri	30 Eylül 2016	
		Likidite Sağ.Hizmeti	Danışmanlık Gideri		Likidite Sağ.Hizmeti	Danışmanlık Gideri
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	286,133	70,875	67,500	821	70,875	67,500
<b>Toplam Alımlar</b>	<b>286,133</b>	<b>70,875</b>	<b>67,500</b>	<b>821</b>	<b>70,875</b>	<b>67,500</b>

### 3.6. Kur Farkı Gideri

Şirket'in bağlı ortaklığı Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'nin cari hesaplarının değerlemesinden kaynaklanan 01.01-30.09.2017 tarihinde sona eren dönem içerisinde 1,245,807 TL kur farkı gideri ilişikteki bireysel gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı altında gösterilmiştir (01.01-30.09.2016: Yoktur).

### 3.7. Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler

	01.01.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	305,440	255,941

30.09.2017 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 104,590 TL huzur hakkı bulunmaktadır (01.01-30.09.2016: 81,208 TL).

### 3.8. İlişkili taraflara ticari borçlar

	30.09.2017	31.12.2016
Ticari borçlar	15,510	-
Ticari borçlar reeskontu (-)	(310)	-
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>	<b>15,200</b>	<b>-</b>

### NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30.09.2017	31.12.2016
Kasa	-	-
Bankalar		
Vadeli	13,255,239	-
Vadesiz	1,976	98,059
Diğer hazır değerler	11,689	2,346
<b>Toplam Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>13,268,904</b>	<b>100,405</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

**NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR**

**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar:**

	30.09.2017	31.12.2016
Finansal yatırımlar	7,002,402	7,982,281
- İlişkili taraflara ait finansal yatırımlar	-	7,982,252
- İlişkili olmayan taraflara ait finansal yatırımlar	7,002,402	29
<b>Toplam</b>	<b>7,002,402</b>	<b>7,982,281</b>

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	Maliyet Değeri	Cari Değeri	Değer Artışı / (Azalış)
Alım-satım amaçlı finansal varlıklar			
- BİST'de işlem gören hisse senetleri	8,730,061	6,531,473	(2,198,588)
- Özel sektör Borçlanma Senetleri:TRFSKFH11826	459,918	470,929	11,011
<b>Toplam</b>	<b>9,189,979</b>	<b>7,002,402</b>	<b>(2,187,577)</b>

İşlem gören hisse senetlerinin gerçeğe uygun değer tespiti 30 Eylül 2017 tarihinde BİST tarafından açıklanan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınarak hesaplanmıştır.

**NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

**Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

	30.09.2017	31.12.2016
Alıcılar	26,279	137,418
Alacak çek ve senetleri	225,000	142,733
Alacak reeskontları (-)	(4,519)	(2,346)
<b>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</b>	<b>246,760</b>	<b>277,805</b>
İlişkili taraf alıcıları	168,856	1,217,719
İlişkili taraflardan alacak çek ve senetleri	125,000	2,383,870
İlişkili taraflar alacak reeskontları (-)	(15,271)	(75,788)
<b>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</b>	<b>278,585</b>	<b>3,525,801</b>
<b>Toplam Ticari Alacaklar</b>	<b>525,345</b>	<b>3,803,606</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

Ticari alacakların yaşlandırması aşağıda sunulmuştur:

	30.09.2017	31.12.2016
Vadesi geçmemiş	501,385	3,846,740
Vadesi geçmiş 0-30 gün	43,750	35,000
	545,135	3,881,740

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle alacak senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2017	31.12.2016
Vadesi geçmiş	43,750	35,000
1 - 30 gün arası vadeli çek ve senetler	93,750	22,000
31 - 60 gün arası vadeli çek ve senetler	168,750	22,000
61 - 90 gün arası vadeli çek ve senetler	43,750	665,870
91 - 120 gün arası vadeli çek ve senetler	-	606,000
121 - 150 gün arası vadeli çek ve senetler	-	605,733
151 - 180 gün arası vadeli çek ve senetler	-	570,000
	350,000	2,526,603

**Kısa Vadeli Ticari Borçlar**

	30.09.2017	31.12.2016
Satıcılar	30,484	40,703
Alınan depozito ve teminatlar	90,000	90,000
İlişkili olmayan taraflar borç reeskontları (-)	(240)	-
<b>İlişkili Olmayan Taraflar Ticari Borçlar</b>	<b>120,244</b>	<b>130,703</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar	15,510	-
İlişkili taraflar borç reeskontları (-)	(310)	-
<b>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</b>	<b>15,200</b>	<b>-</b>
<b>Toplam Ticari Borçlar</b>	<b>135,444</b>	<b>130,703</b>



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

**NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

**Diğer Kısa Vadeli Alacaklar**

	30.09.2017	31.12.2016
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	8,023,862
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (dipnot 3.2)	-	8,023,862
Personelden alacaklar	11,893	19,771
VIOP teminatları (*)	611,337	-
Verilen depozito ve teminatlar	1,212	1,213
Diğer alacaklar	624,442	20,984
<b>Toplam</b>	<b>624,442</b>	<b>8,044,846</b>

(\*) VIOP teminatları Şirket'in Borsa Para Piyasasında nemalandırdığı mevduatlarından oluşmaktadır.

**Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar**

	30.09.2017	31.12.2016
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	51,007	24,757
	51,007	24,757

**Diğer Kısa Vadeli Borçlar**

	30.09.2017	31.12.2016
Ödenecek vergi ve fonlar	107,011	190,504
<b>Toplam</b>	<b>107,011</b>	<b>190,504</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

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

**Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	30.09.2017	31.12.2016
Verilen sipariş avansları (*)	230,000	233
Peşin ödenmiş giderler	40,843	64,219
İş avansları	8,816	-
	279,659	64,452

(\*) İlgili avanslar Şirket'in Edirne ilinde planladığı otel, yurt ve avm projesine ait sondaj çalışması ve proje çizimi için verilmiştir.

**Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler**

	30.09.2017	31.12.2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul avansı	-	11,961,199
	-	11,961,199

Gürcistan Batum ilinde Metro Atlas Georgia A.Ş.'ye verilen avanstır. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla proje tamamlanmış olup ilgili tutar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

**Kısa vadeli ertelenmiş gelirler**

	30.09.2017	31.12.2016
İlişkili taraflardan gelecek aylara ait kira gelirleri (Dipnot 3.3)	32,400	50,000
	32,400	50,000

**Uzun vadeli ertelenmiş gelirler**

	30.09.2017	31.12.2016
İlişkili taraflardan gelecek yıllara ait kira gelirleri (Dipnot 3.3)	54,000	-
	54,000	-

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

**NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR**

	30.09.2017	31.12.2016
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri	1,199,931	1,083,249
Faiz tahakkukları	8,117	8,305
<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</b>	<b>1,208,048</b>	<b>1,091,554</b>
Uzun vadeli banka kredileri	2,109,796	3,004,969
<b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>2,109,796</b>	<b>3,004,969</b>
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>3,317,844</b>	<b>4,096,523</b>

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

**NOT 10 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR**

	30.09.2017	
	<u>Yatırım</u> <u>Tutarı</u>	<u>İştirak</u> <u>Oranı</u>
Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi	14,500,993	%100

Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lirası) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'nin 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın alınmış olup %100 oranında iştirak edilmiştir. 26 Temmuz 2017 tarihi itibarıyla aşağıda detayı verilen gayrimenkullerin satışından kaynaklı alacak tutarları 10,048,220 GEL karşılığı 14,500,993 TL sermayeye ilave edilmiştir.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

**NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Şirket’in 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	31 Aralık 2015	Değerleme Farkı	31 Aralık 2016	İlaveler / Transferler	Değerleme Farkı	30 Eylül 2017
Samsun Otogar	51,025,000	(2,050,000)	48,975,000	-	-	48,975,000
Çarşamba Otogar	13,130,000	(80,000)	13,050,000	-	-	13,050,000
Havza Otogar	8,560,000	(260,000)	8,300,000	-	-	8,300,000
Antalya 4 adet daire	1,270,000	(420,000)	850,000	-	-	850,000
Metro City 17. kat	10,500,000	875,000	11,375,000	564,232	383,685	12,322,917
Metro City 5. kat	4,000,000	250,000	4,250,000	-	-	4,250,000
Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller - İstanbul	7,830,000	130,000	7,960,000	-	-	7,960,000
<b>Toplam</b>	<b>96,315,000</b>	<b>(1,555,000)</b>	<b>94,760,000</b>	<b>564,232</b>	<b>383,685</b>	<b>95,707,917</b>

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Maliyet Değeri	Net Defter Değeri	Değer Artışı/ (Azalışı)	Gerçeğe Uygun Değeri
Samsun Otogar	35,628,325	32,837,439	16,137,561	48,975,000
Çarşamba Otogar	9,275,562	8,548,977	4,501,023	13,050,000
Havza Otogar	5,902,525	5,440,161	2,859,839	8,300,000
Antalya 4 adet daire	997,061	980,443	(130,443)	850,000
Metro City 17. kat	7,723,333	7,642,322	4,680,595	12,322,917
Metro City 5. kat	3,315,000	3,265,275	984,725	4,250,000
Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller - İstanbul	5,500,000	5,404,447	2,555,553	7,960,000
<b>Toplam</b>	<b>68,341,806</b>	<b>64,119,064</b>	<b>31,588,853</b>	<b>95,707,917</b>

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, UMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden “ Gerçeğe uygun değer yöntemi”ne göre değerlendirilmektedir. Şirket, Türkiye’deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini SPK tarafından verilen Değerleme Lisans’ına sahip Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin hazırlamış olduğu 26 Aralık – 30 Aralık 2016 tarihler arası muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerletmiştir.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

Şirket tarafından uygulanan mevcut aylık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

<b>Aylık kira bedelleri (KDV Hariç)</b>	<b>2017</b>
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	372,881
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	55,000
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	52,900
Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)	25,250
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	12,600
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	11,750
Metrocity C Blok	8,000
Alanya R-1 Blok	2,700
Alanya R-3 Blok	2,700
Alanya D-1 Blok	2,700
Alanya D-3 Blok	2,700
Metrocity A Blok Kat 17 (35 m2 kısmı)	4,000
<b>Toplam</b>	<b>553,181</b>

İlişkili taraflardan alacaklar kira alacaklarından oluşmakta olup aylık kira bedelleri SPK tarafından onaylı gayrimenkul değerlendirme kuruluşu olan Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan kira değeri analizi sonucu tespit edilen tutarlar üzerinden uygulanmaktadır.

**NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

<b>Maliyet Değerleri</b>	<b>Binalar</b>	<b>Taşıtlar</b>	<b>Döşeme ve demirbaşlar</b>	<b>Özel maliyetler</b>	<b>Toplam</b>
01.01.2016 açılış bakiyesi	5,516,667	239,730	157,373	24,746	5,938,516
Girişler	-	-	34,177	-	34,177
31.12.2016 kapanış bakiyesi	5,516,667	239,730	191,550	24,746	5,972,693
Girişler	-	-	10,494	-	10,494
Transfer (*)	(643,611)	-	-	-	(643,611)
30.09.2017 kapanış bakiyesi	4,873,056	239,730	202,044	24,746	5,339,576

**Birikmiş Amortismanlar**

01.01.2016 açılış bakiyesi	572,063	112,602	43,582	24,343	752,590
Girişler	108,325	47,946	21,689	401	178,361
31.12.2016 kapanış bakiyesi	680,388	160,548	65,271	24,744	930,951
Girişler	73,096	35,960	20,815	2	129,873
Transfer (*)	(79,379)	-	-	-	(79,379)
30.09.2017 kapanış bakiyesi	674,105	196,508	86,086	24,746	981,445
<b>31.12.2016 Net Defter Değeri</b>	<b>4,836,279</b>	<b>79,182</b>	<b>126,279</b>	<b>2</b>	<b>5,041,742</b>
<b>30.09.2017 Net Defter Değeri</b>	<b>4,198,951</b>	<b>43,222</b>	<b>115,958</b>	<b>-</b>	<b>4,358,131</b>

(\*) Şirket 30.09.2017 tarihi itibarıyla İstanbul ili Metrocity binasında sahibi olduğu 17. Kat'taki 35 m2'lik bağımsız bölümü kiraya vermiş olup ilgili alana tekabül eden maliyet tutarı ile ayrılan birikmiş amortisman tutarı yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

**NOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Maliyet Değerleri	Programlar ve yazılımlar	Diğer maddi olmayan haklar	Toplam
01.01.2016 açılış bakiyesi	37,024	27,092	64,116
Girişler	668	-	668
31.12.2016 kapanış bakiyesi	37,692	27,092	64,784
Girişler	-	-	-
30.09.2017 kapanış bakiyesi	37,692	27,092	64,784
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
01.01.2016 açılış bakiyesi	14,143	27,092	41,235
Girişler	8,677	-	8,677
31.12.2016 kapanış bakiyesi	22,820	27,092	49,912
Girişler	6,645	-	6,645
30.09.2017 kapanış bakiyesi	29,465	27,092	56,557
31.12.2016 Net Defter Değeri	14,872	-	14,872
30.09.2017 Net Defter Değeri	8,227	-	8,227

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

**NOT 14 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Kısa vadeli borç karşılıkları**

	30.09.2017	31.12.2016
Kullanılmayan izin karşılıkları	19,113	21,526
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	19,113	21,526
Dava karşılıkları (*)	13,700	13,700
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13,700	13,700
<b>Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>32,813</b>	<b>35,226</b>

(\*) Şirket'a karşı zaman zaman ticari faaliyetleri ile ilgili dava açılabilir. Bunlarla ilgili risklerin gerçekleşebilirliği analiz edilmektedir. Şirket'a açılan personel davaları bulunmakta olup avukat görüşlerine göre bu davaların tamamına karşılık ayrılmıştır.

**Koşullu Yükümlülükler**

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle Şirket'in teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

<b>Ana Ortaklık Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	23,640,000	23,640,000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>23,640,000</b>	<b>23,640,000</b>
<b>Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı</b>	<b>17.83%</b>	<b>18.58%</b>

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

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

	30.09.2017	31.12.2016
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	22,899	31,506
	22,899	31,506

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

	30.09.2017	31.12.2016
Kıdem tazminatı karşılıkları	65,768	60,587
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	65,768	60,587

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı dipnot 2'de açıklandığı şekilde hesaplanmıştır. 30 Eylül 2017 tarihinde karşılık, her hizmet yılı için maksimum 4,732 TL olmak üzere 30 günlük ücret üzerinden ve emeklilik ya da ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır (31 Aralık 2016: 4,297 TL).

Şirket, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü finansal tablolarına yansıtmıştır. Finansal durum tablosu gününde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

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

	30.09.2017	31.12.2016
Reeskont oranı	%12.50	%10.50
Enflasyon oranı	%9.00	%7.00
Reel iskonto oranları	%3.21	%3.27
Emekli olma olasılığı	%100	%100

Şirket, çalışanlarına kıdem tazminatı dışında başka bir fayda sağlamamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30.09.2017	31.12.2016
1 Ocak bakiyesi	60,587	42,949
Hizmet Maliyeti	20,799	18,197
Faiz Maliyeti	1,442	1,405
Dönem içindeki ödemeler	(17,758)	-
Aktüeryal Fark	698	(1,964)
Dönem sonu bakiyesi	65,768	60,587



**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

## NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR

### Ödenmiş Sermaye

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

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

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

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

	30.09.2017		31.12.2016	
	Tutar TL	Pay (%)	Tutar TL	Pay (%)
Galip Öztürk	8,500,000	% 11.81	8,500,000	% 11.81
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	-	-	35,825,674	% 49.76
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	1,681,625	% 2.34
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	-	-	-	% 0.00
Diğer ortaklar	63,500,000	% 88.19	25,992,701	% 36.10
<b>Toplam Ödenmiş Sermaye</b>	<b>72,000,000</b>	<b>% 100.00</b>	<b>72,000,000</b>	<b>% 100.00</b>

### Paylara İlişkin Primler/İskontolar

	30.09.2017	31.12.2016
Hisse senedi ihraç primleri	8,485,793	8,485,793
	8,485,793	8,485,793

### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30.09.2017	31.12.2016
Yasal yedekler	781,746	564,255
	781,746	564,255

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

	30.09.2017	31.12.2016
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(1,593)	(895)
	(1,593)	(895)

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

**Geçmiş Yıllar Kar / Zararları**

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

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

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

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

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

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

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

Payları borsada işlem gören şirketler:

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

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

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

	30.09.2017	31.12.2016
Dönem Başı	42,037,854	33,154,779
Net dönem karından transfer	3,898,613	8,883,075
	45,936,467	42,037,854

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

**NOT 18 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ**

	01.01.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri	15,746,800	-	-	-
Kira gelirleri	4,710,184	4,513,422	1,579,912	1,518,324
Hisse senedi alım-satım karı	2,612,058	337,327	1,289,567	-
Vadeli İşlemler faiz geliri	243,220	-	128,006	-
Faiz gelirleri (BPP)	265,212	-	256,588	-
	<b>23,577,474</b>	<b>4,850,749</b>	<b>3,254,073</b>	<b>1,518,324</b>

	01.01.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	11,961,199	-	-	-
Hisse senedi alım-satım zararı	-	336,750	-	-
Emlak vergisi	77,427	74,478	-	-
Bakım onarım giderleri	25,868	424	9,449	424
Ekspertiz gideri	23,762	-	-	-
Diğer giderler	3,971	2,099	92	2,099
	<b>12,092,227</b>	<b>413,751</b>	<b>9,541</b>	<b>2,523</b>

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

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2016
Personel giderleri	492,930	449,928	156,364	152,272
Danışmanlık giderleri	419,080	318,274	173,313	108,425
Yönetim kurulu ücret giderleri	104,590	81,208	39,842	27,790
Bina ve aidat giderleri	89,787	63,179	33,011	29,664
Vergi, resim ve harçlar	59,285	20,858	36,532	11,075
Sigorta giderleri	72,787	72,262	23,796	24,294
Temsil ağırlama giderleri	44,250	28,060	18,331	16,049
Araç giderleri	48,453	36,603	24,211	15,911
Bilgi işlem giderleri	51,403	40,456	16,879	17,056
Amortisman ve itfa giderleri	136,518	135,681	45,641	43,765
Diğer giderler	57,048	40,166	11,116	36,006
	<b>1,576,131</b>	<b>1,286,676</b>	<b>579,036</b>	<b>482,308</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2016
Menkul kıymetler alım-satım komisyonları	287,699	901	98,142	-
BİST giderleri	7,135	11,317	-	-
MKK saklama giderleri	3,006	2,881	53	-
Diğer giderler	2,795	413	1	413
	300,635	15,512	98,196	413

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

**Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**

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

	01.01.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2016
Adat gelirleri	284,709	1,356,932	38,257	457,890
Gider karşılıkları iptali	10,266	-	-	-
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	78,684	73,420	505	(167,769)
Kur farkı gelirleri	-	44,793	-	(17,836)
Diğer gelirler	87,324	29,440	6,255	29,440
	460,983	1,504,585	45,017	301,725

**Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler**

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

	01.01.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2016
SPK tebliği no VI-103.1'e istinaden yapılan ödemeler (*)	1,162,724	-	-	-
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	19,790	88,016	(144,431)	(14,361)
Kur farkı giderleri	1,246,106	258,973	159,474	226,820
	2,428,620	346,989	15,043	212,459

(\*) SPK tebliği no VI-103.1'e istinaden Şirket yönetimi, Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding hisselerinden elde etmiş olduğu 1,162,724 TL tutarındaki kazancı 16.03.2017 tarihinde 33,190 TL ve 19.04.2017 tarihinde 1,129,533 TL olmak üzere Metro Ticari ve Mali Yatırım Holding'e ödemiştir.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

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

**Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler**

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	383,683	4,220,153	-	-
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer artışları	11,014	-	(738,595)	-
Faiz gelirleri	-	16,658	-	4,918
Temettü gelirleri	11,627	-	11,627	-
	406,324	4,236,811	(726,968)	4,918

**Yatırım Faaliyetlerinden Giderler**

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2016
Hisse senetleri gerçeğe uygun değer azalışı	2,198,589	5,734,096	2,198,589	198,668
	2,198,589	5,734,096	2,198,589	198,668

**NOT 22 – FİNANSMAN GİDERLERİ**

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2016
Kredi faiz giderleri	492,144	649,129	160,706	212,616
	492,144	649,129	160,706	212,616

**NOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

Kurumlar Vergisi Kanununun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar vergisinden müstesnadır. 30.09.2017 itibarıyla Şirket'in kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (2016: Bulunmamaktadır).

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

**NOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

	01.01.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016
Dönem net karı / (zararı)	5,356,435	2,145,992
Pay adedi	7,200,000,000	7,200,000,000
Tam TL Cinsinden Yüz Pay başına kazanç	0.074	0.030

**NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLAR**

	30.09.2017	31.12.2016
<b><i>Finansal varlıklar</i></b>		
Hazır değerler	13,268,904	100,405
Ticari alacaklar	525,345	3,803,606
Finansal yatırımlar	7,002,402	7,982,281
<b><i>Finansal yükümlülükler</i></b>		
Finansal borçlar	3,317,844	4,096,523
Ticari borçlar	135,444	130,703

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

**Finansal Araçlar**

**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 ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Pay Senedi
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	<b>278,585</b>	<b>246,760</b>	-	<b>624,442</b>	<b>36,897,215</b>	<b>7,002,402</b>
Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	278,585	246,760	-	624,442	13,257,215	7,002,402
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar (NOT 10)	-	-	-	-	23,640,000	-

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

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

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

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

### Likidite riski

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

Şirket'in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>3,560,299</b>	<b>4,387,083</b>	<b>709,780</b>	<b>1,272,912</b>	<b>2,404,391</b>	-
Banka kredileri	3,317,844	4,109,724	432,421	1,272,912	2,404,391	-
Ticari Borçlar	135,444	135,684	135,684	-	-	-
Diğer Borçlar	216,310	216,310	141,675	20,635	54,000	-

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

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

### Sermaye yönetimi

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

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

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

### Kur Riski

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 değişimlerdir.



**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

### **Menkul kıymet piyasası riski**

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket portföyünde bulunan hisse senetleri % 10 oranında artsaydı/azalsaydı diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla satılmaya hazır finansal varlıkların rayiç değerinde ve Şirket'in vergi öncesi dönem karı/zararında 653,147 TL (31 Aralık 2016 : 798,228 TL) artış/azalış oluşmaktadır.

### **Faiz Oranı Riski**

Şirket'in değişken faizli finansal borç tutarı 3,317,844 TL'dir. Şirket'in değişken faizli finansal yükümlülüklerinin, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla mevcut finansal durum pozisyonuna göre TL faiz oranlarında %1'lik bir düşüş / yükseliş olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, vergi öncesi kar yaklaşık 7,919 TL yüksek/düşük olacaktır.(31 Aralık 2016: 60,000 TL)

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

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

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

#### **Finansal Aktifler**

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

- Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmektedir.
- Bilançoda maliyet bedeli üzerinden gösterilen bazı finansal aktiflerin (kasa-banka) makul değerlerinin bilanço değerlerine yaklaşık oldukları varsayılmaktadır.
- Ticari alacakların makul değerinin, karşılıklar ayrıldıktan sonra, taşındıkları değere yakın olduğu tahmin edilmektedir.

#### **Finansal Pasifler**

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

- Kısa vadeli krediler ve diğer parasal pasiflerin makul değerlerinin, kısa dönemli olmaları dolayısıyla, defter değerlerinin yaklaşık olduğu varsayılmaktadır.
- Yabancı para cinsinden olan ve dönem sonu kurları üzerinden çevrilen uzun vadeli borçlarının makul değerinin defter değerine eşit olduğu varsayılmaktadır.
- Üçüncü şahıslara ödenecek tahmini tutarları temsil eden ticari borçlar ile tahakkuk etmiş giderlerin bilançoda taşınan defter değerlerinin piyasa değerlerine yaklaşık olduğu varsayılmıştır.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

**Sermaye Risk Yönetimi**

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

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

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2017	31.12.2016
Toplam borçlar	3,768,179	4,595,049
Eksi: Hazır değerler	(13,268,904)	(100,405)
Net borç	(9,500,725)	4,494,644
Toplam öz sermaye	132,558,848	127,203,111
Toplam sermaye	123,058,123	131,697,755
Net Borç / Toplam Sermaye oranı	-8%	3%

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

**NOT 29 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

**NOT 30 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

<b>Konsolide olmayan finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
A A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	20,271,306	8,082,686
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,			
B gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	100,066,048	111,762,941
C C İştirakler	Md.24/(b)	14,500,993	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-
<b>Diğer varlıklar</b>		1,488,680	11,952,533
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>136,327,027</b>	<b>131,798,160</b>
E Finansal borçlar	Md.31	3,317,844	4,096,523
F Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	Md.31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	Md.31	132,558,848	127,203,111
Diğer kaynaklar		450,335	498,526
<b>D Toplam kaynaklar</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>136,327,027</b>	<b>131,798,160</b>

<b>Konsolide olmayan diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	-	-
Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat /			
A2 Katılma Hesabı	Md.24/(b)	13,268,904	100,405
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,			
B1 gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	14,500,993	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	Md.31	-	-
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.24/(e)	-	-
L Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)		
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		-	1,558,930
- Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.		-	5,840,822
- Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.		-	582,500

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri				
1 (K/D)	Md.22/(e)	0.00%	0.00%	≤%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,				
2 Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	73.40%	84.80%	≥%51
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile				
3 İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	25.51%	6.13%	≤%49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı				
4 Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler,	Md.24/(d)	10.64%	0.00%	≤%49
Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)				
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2)/D)	Md.24/(c)	0.00%	0.00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2)/D)	Md.28/1(a)	0.00%	0.00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	2.50%	3.22%	≤%500
Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel				
8 Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli	Md.24/(b)	9.73%	0.08%	≤%10
Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D)				
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları				
yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)			
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		0.00%	1.18%	≤%10
- Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.		0.00%	4.43%	≤%10
- Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.		0.00%	0.44%	≤%10