

**AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2015 TARİHİ
İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL
TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-39

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmemiş 30.09.2015	Denetimden Geçmiş 31.12.2014
Cari / Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	17	216.054	515.671
Finansal Yatırımlar	3-14	6.477.158	3.343.415
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3	2.344.092	2.806.450
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4	401.989	403.427
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3	13.343.059	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5	28.335	111.601
Peşin Ödenmiş Giderler		37.794	21.123.190
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		22.851	16.420
Diğer Dönen Varlıklar		--	--
ARA TOPLAM		22.871.332	28.320.174
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		--	--
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		22.871.332	28.320.174
Cari Olmayan / Duran Varlıklar			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	62.531.337	65.288.832
Maddi Duran Varlıklar	7	13.279.643	5.350.703
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		25.050	16.546
Diğer Duran Varlıklar		--	--
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		75.836.030	70.656.081
TOPLAM VARLIKLAR		98.707.362	98.976.255

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmemiş 30.09.2015	Denetimden Geçmiş 31.12.2014
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısmı	14	898.614	798.857
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3	2.119.566	1.440.416
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4	62.795	570.542
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		23.951	16.062
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5	243.001	586.160
Ertelenmiş Gelirler		80.000	--
Kısa Vadeli Karşılıkları			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		27.495	24.202
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	8	13.700	13.760
ARA TOPLAM		3.469.122	3.449.999
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		--	--
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.469.122	3.449.999
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	14	4.285.079	4.970.246
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3	3.439.323	--
Ertelenmiş Gelirler		--	50.000
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		30.225	29.019
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.754.627	5.049.265
Özkaynaklar			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	9	72.000.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	9	8.485.793	8.485.793
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları		10.146	(2.669)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		564.255	438.801
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		9.429.612	8.060.113
Net Dönem Karı/Zararı		(3.006.193)	1.494.953
TOPLAM ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR		87.483.613	90.476.991
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		87.483.613	90.476.991
TOPLAM KAYNAKLAR		98.707.362	98.976.255

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Denetimden Geçmemiş</i>
	Dipnot Referansları	01.01.- 30.09.2015	01.01.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2015	01.07.- 30.09.2014
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat	10	6.855.064	10.803.704	1.392.885	1.088.800
Satışların Maliyeti (-)	10	(3.466.461)	(8.956.542)	(341.709)	(346.280)
BRÜT ESAS FAALİYET KARI		3.388.603	1.847.162	1.051.176	742.520
Pazarlama Giderleri (-)		(21.642)	(27.916)	(439)	(414)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(1.525.374)	(1.598.704)	(444.983)	(577.573)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	1.662.834	22.080	458.079	6.093
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	11	(47.514)	(2.242)	(3.835)	60.360
FAALİYET KARI/ZARARI		3.456.907	240.380	1.059.998	230.986
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	12	86.896	1.752.061	(79.068)	(666.695)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	12	(5.663.693)	(68.892)	(1.101.557)	(19.033)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		(2.119.890)	1.923.549	(120.627)	(454.742)
Finansman Gideri		(886.303)	(655.953)	(472.865)	(273.626)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(3.006.193)	1.267.596	(593.492)	(728.368)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(3.006.193)	1.267.596	(593.492)	(728.368)
DÖNEM KARI/ZARARI		(3.006.193)	1.267.596	(593.492)	(728.368)
Pay Başına Kazanç					
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazançları/Kayıpları		(0,042)	0,018	(0,008)	(0,010)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
--Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		12.815	103	1.394	206
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar					
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları		(4.132)	--	(4.132)	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler/Giderleri		65.691	--	65.691	--
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		74.374	103	62.953	206
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER		(2.931.819)	1.267.699	(530.539)	(728.162)
Dönem Kar/Zararının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları		(2.931.819)	1.267.699	(530.539)	(728.162)
Hisse Başına Kazanç	13	(0,042)	0,018	(0,008)	(0,010)
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç		(0,042)	0,018	(0,008)	(0,010)

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Paylara İlişkin Primler / İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmaya cak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		
				Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
01.01.2014 tarihi itibariyle bakiyeler		72.000.000	8.485.793	(2.772)	36.522	(1.731.186)	10.193.578	88.981.935
Transferler		--	--	--	402.279	9.791.299	(10.193.578)	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	13	--	--	103	--	--	1.267.596	1.267.699
30.09.2014 tarihi itibariyle bakiyeler		72.000.000	8.485.793	(2.669)	438.801	8.060.113	1.267.596	90.249.634
01.01.2015 tarihi itibariyle bakiyeler		72.000.000	8.485.793	(2.669)	438.801	8.060.113	1.494.953	90.476.991
Transferler		--	--	--	125.454	1.369.499	(1.494.953)	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	13	--	--	12.815	--	--	(3.006.193)	(2.993.378)
30.09.2015 tarihi itibariyle bakiyeler		72.000.000	8.485.793	10.146	564.255	9.429.612	(3.006.193)	87.483.613

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
NAKİT AKIM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Denetimden Geçmemiş</i>
		01.01.- 30.09.2015	01.01.- 30.09.2014
	Dipnot		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Vergi öncesi net kar/ (zarar)	13	(3.006.193)	1.267.596
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		1.178.122	(496.477)
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	6-7	1.160.808	1.121.634
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		--	--
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler		14.021	14.169
- İzin Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler		3.293	--
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		--	(1.633.411)
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		--	(49.758)
- Faiz Geliri		--	(49.758)
Kar/Zarar Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		--	50.889
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		11.594.795	2.509.655
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4	462.358	493.800
İlişkili Taraflardan Alacaklardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	3	1.438	--
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(13.259.793)	(9.482)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4	(507.747)	3.311.678
İlişkili Taraflara Borçlardaki Azalış İle İlgili Düzeltmeler	3	4.118.473	--
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(393.219)	(156.642)
Diğer Cari/Dönen Varlıklardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	5	21.085.396	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışlarla İlgili Düzeltmeler		80.000	(1.129.699)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		7.889	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		9.766.724	3.280.774
Vergi Ödemeleri/İadeleri		(6.431)	--
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
		(9.405.300)	(9.310.743)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	14	(3.064.543)	1.552.321
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.734.000	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	(8.074.757)	(55.553)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		--	(10.807.511)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
		(585.410)	5.944.691
Alınan Kredilerden Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	5.944.691
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	14	(585.410)	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		(230.417)	(85.278)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	17	515.671	390.379
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	17	285.254	305.101

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in Ana Faaliyet Alanı

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

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

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

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla 72.000.000 TL olan şirket sermayesinin % 99'u halka açıktır (31.12.2014: 72.000.000 TL). Şirket'in ana ortağı ve yönetim kontrolünü elinde tutan taraf Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU'dur.

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla personel sayısı 8 kişidir. (31.12.2014: 9 kişi).

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayınlanmak üzere 28 Temmuz 2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul'un yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

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

SPK, Seri II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" 13 Haziran 2013 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak 1 Nisan 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönem finansal raporlardan geçerli olmak üzere, yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu tebliğ işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. İlgili tebliğ ile Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" yürürlükten kaldırılmıştır.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik “muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması” ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)

TFRS 13 „Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri“ne getirilen değişiklikten sonra “TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardındaki yapılan değişiklik ile değer düşüklüğüne uğramış finansal olmayan varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümlerini açıklığa kavuşturulmuştur. TMS 36 standardında yapılan değişiklikler finansal olmayan varlıkların geri kazanılabilir miktarlarının açıklanmasını sadece değer kaybı veya değer kaybının ters çevrildiği durumlarda gerektirmektedir. Söz konusu değişiklikler açıklama hükümlerini etkilemiştir ve değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)

TMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme Standardı*’na getirilen değişiklik, finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dar bir istisna getirmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler

Bu yorum, zorunlu vergiye ilişkin yükümlülüğün, işletme tarafından ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, zorunlu verginin sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşik aşılması halinde ortaya çıkan bir zorunlu vergi, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan katkıları (Değişiklik)

Standartta yapılan değişiklik kapsamında çalışanların yaptığı bazı katkıların muhasebeleştirilmesindeki karmaşıklık azaltılmıştır ve çalışanların fayda planlarına yaptığı katkılar, plan dahilinde belirlenmiş, hizmet ile doğrudan ilişkili ve hizmet verilen yıldan bağımsız ise bu katkıların hizmetin verildiği dönemde hizmet maliyetinden düşülmesine izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yayınlanan 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 – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2012’de yayınlanan değişikliklerle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9’da yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir; fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/ yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39’daki değişiklikler – UFRS 9 (2013)

UMSK Kasım 2013’te, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7’deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9’un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. Bu standart UFRS 9’un eski versiyonlarında yer alan 1 Ocak 2015 zorunlu yürürlük tarihini ertelemektedir. Bu standardın zorunlu bir geçerlilik tarihi yoktur, fakat hemen uygulanabilir durumdadır ve yeni bir zorunlu geçerlilik tarihi, UMSK projenin değer düşüklüğü fazını bitirdikten sonra belirlenecektir. Buna ek olarak işletmeler tüm riskten korunma işlemleri için UMS 39’un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

UFRS 9 Finansal Araçlar (2014)

Temmuz 2014’de yayımlanan UFRS 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. UFRS 9 aynı zamanda TMS 39’da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi ve bilanço dışında bırakılması ile ilgili uygulamaları yeni UFRS 9 standardına taşımaktadır. UFRS 9 standardı 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (“UMSK”) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

UFRS 14 Düzenleyici Erteleme Hesapları

UMSK 2012 yılında Oranı Düzenlenmiş Faaliyetler üzerine kapsamlı bir proje başlatmıştır. UMSK projenin bir parçası olarak oranı düzenlenen işletmelerden ilk defa UFRS uygulayacak olanlar için geçici bir çözüm olması açısından kısıtlı kapsamda bir standart yayımlamıştır. Bu standart ilk kez UFRS uygulayacak işletmeler için halihazırda genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine göre muhasebeleştirdikleri düzenleyici erteleme hesaplarını UFRS’ye geçişlerinde aynı şekilde muhasebeleştirmelerine izin vermektedir. Bu standart 1 Ocak 2016 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 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmeler

Yeni standart, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) ve Amerika Birleşik Devletleri Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri’nde yer alan rehberlikleri değiştirip; müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getiriyor. Bu yeni standart, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayırıştırma ve zaman boyunca muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, şirketin hak etmeyi beklediği bedel olarak ölçülmesini öngörmektedir.

Bu değişiklik 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 16 ve UMS 38 – Uygulanılabilir amortisman ve itfa yöntemlerine açıklık getirilmesi

UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yapılan değişiklik gelir bazlı amortisman hesaplaması yöntemlerinin maddi duran varlıkların amortisman hesaplamalarında kullanılmayacağını açıkça ifade etmektedir. UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar standardında yapılan değişiklik, maddi olmayan duran varlıkların amortismanında gelir bazlı amortisman yöntemlerinin kullanılmasının uygun olmayacağı yönünde aksi kanıtlanılabilir bir varsayım uygulamaya koymaktadır.

Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standardın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

TFRS 11 – Müşterek faaliyetlerde edinilen payların muhasebeleştirilmesi

Değişiklikler bir işletme standardın işletme tanımına uygun olan müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için TFRS 3 İşletme Birleşmeleri standardının uygulanıp uygulanamayacağına açıklık getirmektedir. Değişiklikler işletme birleşmesi muhasebeleştirilmesinin bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için uygulanmasını gerektirmektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standardın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRS’deki iyileştirmeler

UMSK, Aralık 2013’te „2010–2012 dönemi“ ve „2011–2013 Dönemi“ olmak üzere iki dizi „UFRS“de Yıllık İyileştirmeler“ yayınlamıştır. Standartların “Karar Gereçekleri”ni etkileyen değişiklikler haricinde değişiklikler 1 Temmuz 2014’ten itibaren geçerlidir.

Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:

Hakediş koşulları ile ilgili tanımlar değişmiş olup sorunları gidermek için performans koşulu ve hizmet koşulu tanımlanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Bir işletme birleşmesindeki özkaynak olarak sınıflanmayan koşullu bedel, UFRS 9 Finansal Araçlar kapsamında olsun ya da olmasın sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değerinden ölçülerek kar veya zararda muhasebeleşir. Değişiklik işletme birleşmeleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UFRS 8 Faaliyet Bölümleri

Değişiklikler şu şekildedir: i) Faaliyet bölümleri standardın ana ilkeleri ile tutarlı olarak birleştirilebilir/ toplulaştırılabilir. ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yöneticisine raporlanıyorsa açıklanmalıdır. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gereçekleri

Karar Gereçekleri’nde açıklandığı üzere, faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

UMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

UMS 16.35(a) ve UMS 38.80(a)’daki değişiklik yeniden değerlemenin aşağıdaki şekilde yapılabileceğini açıklığa kavuşturmuştur i) varlığın brüt defter değeri piyasa değerine getirilecek şekilde düzeltilir veya ii) varlığın net defter değerinin piyasa değeri belirlenir ve net defter değeri piyasa değerine gelecek şekilde brüt defter değeri oransal olarak düzeltilir. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi (Devamı)

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları

Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

Değişiklik ile UFRS finansal tablolarını ilk kez uygulayanlara, henüz uygulaması zorunlu olmamakla birlikte erken uygulanabilecek yeni veya değiştirilmiş standartları uygulamasına izin verilmiştir.

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Değişiklik ile, i) sadece iş ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların UFRS 3’ün kapsamında olmadığı ve ii) bu kapsam istisnasının sadece müşterek anlaşmanın finansal tablolarındaki muhasebeleşmeye uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

UFRS 13’deki portföy istisnasının sadece finansal varlık ve finansal yükümlülükler değil UMS 39 kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflanmasında UFRS 3 ve UMS 40’un karşılıklı ilişkisini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yıllık iyileştirmeler - 2012–2014 Dönemi

UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

Değişiklik, işletmelerin varlıkların (veya varlık gruplarının) elden çıkarılması yöntemini değiştirdikleri ve bu varlıkların dağıtım amaçlı elde tutulan varlık kriterine artık uymadığı durumlarda UFRS 5 gerekliliklerini açıklığa kavuşturmuştur.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Yıllık iyileştirmeler - 2012–2014 Dönemi (devamı)

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar

UFRS 7, işletmenin devredilen finansal varlıklarla ilgisinin devam ettiği ve bu varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakıldığı durumlardaki hizmet anlaşmalarının bu standardın gerekli kıldığı açıklamaların kapsamına girdiği durumları açıklığa kavuşturmak amacıyla değiştirilmiştir. UFRS 7 aynı zamanda Açıklamalar: Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (UFRS 7’de değişiklikler) tarafından getirilen ek açıklama gerekliliklerini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir.

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

UMS 19 iskonto oranının belirlenmesinde kullanılan yüksek kaliteli özel sektör tahvillerinin veya devlet tahvillerinin, faydaların ödeneceği para birimi ile aynı olması konusuna açıklık getirecek şekilde değiştirilmiştir.

UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama

UMS 34 bazı açıklamaların ara dönem finansal tablolara ait dipnotlara dahil edilmemesi durumunda, bu açıklamaların “ara dönem raporlamanın başka bölümlerinde” sunulabileceği konusuna açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Örneğin, ara dönem finansal raporlara gönderme yaparak finansal raporlamanın başka bölümlerinde (yönetim yorumları veya risk raporları) bu bilgiler açıklanabilir.

KGK tarafından yayınlanan ilke kararları

Yukarıda belirtilenlere ek olarak KGK Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik aşağıdaki ilke kararlarını yayımlamıştır. “Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi” yayınlanma tarihi itibarıyla geçerlilik kazanmıştır ancak diğer kararların 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere uygulanmıştır.

2013-1 Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi

KGK, 20 Mayıs 2013 tarihinde finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla “Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi” yayınlamıştır. Bu düzenlemede yer alan finansal tablo örnekleri, bankacılık, sigortacılık, bireysel emeklilik veya sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere kurulan finansal kuruluşlar dışında TMS’yi uygulamakla yükümlü olan grupların hazırlayacakları finansal tablolara örnek teşkil etmesi amacıyla yayınlanmıştır. Şirket bu düzenlemenin gerekliliklerini yerine getirmek amacıyla Not 2.1’de belirtilen sınıflama değişikliklerini yapmıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

KGK tarafından yayınlanan ilke kararları (Devamı)

2013-2 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi

Karara göre i) ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmesi gerektiği, ii) dolayısıyla finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemesi gerektiği ve iii) hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi finansal tabloların düzeltilmesi ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulması gerektiği hükme bağlanmıştır. Söz konusu kararın Şirket finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

2013-3 İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi

İntifa senedinin hangi durumlarda finansal bir borç hangi durumlarda ise özkaynağa dayalı finansal araç olarak muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirilmiştir. Söz konusu kararın Şirket finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

2013-4 Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi

Bir işletmenin iştirak yatırımı olan bir işletmede kendisine ait hisselerin bulunması durumu karşılıklı iştirak ilişkisi olarak tanımlanmış ve karşılıklı iştiraklerin muhasebeleştirilmesi konusu, yatırımın türüne ve uygulanan farklı muhasebeleştirme esaslarına bağlı olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu ilke kararı ile konu aşağıdaki üç ana başlık altında değerlendirilmiş ve her birinin muhasebeleştirme esasları belirlenmiştir.

- i) Bağlı ortaklığın, ana ortaklığın özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu,
- ii) İştiraklerin veya iş ortaklığının yatırımcı işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu
- iii) İşletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına, TMS 39 ve TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirdiği bir yatırımının bulunduğu işletme tarafından sahip olunması durumu.

Söz konusu kararın Şirket finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

2.3 Netleştirme / Mahsup

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

2.4 Kullanılan Para Birimi

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

KGK tarafından yayınlanan ilke kararları (Devamı)

2.5 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Dipnot 20 “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta verilen bilgiler, “ Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği” (II-14.1) uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup , “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin, (III: 48.1) portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

Hasılat

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası İşlemleri

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

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Maddi Duran Varlıklar(Devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

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:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Haklar	5 Yıl
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5 Yıl

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 sağlanamayacağı belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Maliyet Yöntemi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maliyet değerinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarlar ile gösterilmektedirler. Kabul gören kriterlere uyması durumunda bilançoda yer alan tutara, var olan yatırım amaçlı gayrimenkulün herhangi bir kısmını değiştirmenin maliyeti dahil edilir. Söz konusu tutara, yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan günlük bakımlar dahil değildir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinin raporlanmasında maliyet yöntemini kullanmıştır.

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

Kiralama İşlemleri

Faaliyet Kiralaması

- Şirket - kiralayıcı olarak

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

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 kiralanın varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

İlişkili Taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

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

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

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

ii) Tarafın, Şirket’in bir iştiraki olması;

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

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

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

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

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar(Devamı)

Etkin faiz yöntemi

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Borsada işlem gören finansal varlıkların gerçeğe uygun değer tespitinde, ilgili borsada son işlem günündeki kapanış fiyatı kullanılmıştır.

Krediler ve alacaklar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

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

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Ticari Borçlar

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

Pay Başına Kazanç

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

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

- raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar; raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

Karşılıklar

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

Koşullu Yükümlülükler

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

Koşullu Varlıklar

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

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 .

Nakit Akış Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

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

Temettüleri

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

2.8 Önemli muhasebe tahminleri ve varsayımlar

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

Faydalı ömür:

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

Kıdem tazminatı:

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

İzin karşılıkları:

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

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

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

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) Alacak/ borç bakiyeleri ;

	30 Eylül 2015		31 Aralık 2014	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler
İlişkili taraflardan alacaklar				
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	201.887	--	63.884	--
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. (*)	224.149	14.277.705	2.742.566	20.186.285
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	49.037	--	--	--
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	1.896.000	--	--	--
Avrasya Petrol Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	--	--	--	--
Fatma Öztürk Gümüşsu	--	--	--	880.000
Kazanılmamış faiz geliri(-)	(26.981)	(934.646)	--	--
	2.344.092	13.343.059	2.806.450	21.066.285

(*) Dipnot:18

	30 Eylül 2015		31 Aralık 2014	
	Ticari Borçlar		Ticari Borçlar	
İlişkili taraflara borçlar				
Atlas Georgia A.Ş.	5.613.202	--	--	--
Galip Öztürk	--	--	--	1.440.000
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	15.510	--	--	416
Kazanılmamış faiz geliri(-)	(69.823)	--	--	--
	5.558.889			1.440.416

b) Alış / Satış bakiyeleri ;

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

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

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) Alış / Satış bakiyeleri(Devamı) ;

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2014	
	Kira gelirleri	Faiz gelirleri
İlişkili taraflara satışları		
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	181.500	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	1.871.607	12.135
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	85.400	--
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	122.000	13.509
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	40.000	--
	2.300.507	25.644

	1 Ocak – 30 Eylül 2014		
	Komisyon giderleri	MDV alımı	Danışmanlık giderleri
İlişkili taraflardan alışlar			
Efes Tur Seyahat A.Ş.	--	478.640	--
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	7.540	--	97.500
Galip Öztürk	--	9.601.940	--
	7.540	10.080.580	97.500

c) 1 Ocak – 30 Eylül 2015 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 298.756 TL (1 Ocak- 30 Eylül 2014: 523.054 TL)’dir. Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.İlgili tutarın 76.853 TL’si huzur hakkıdır. (1 Ocak- 30 Eylül 2014:131.159 TL)

d) Finansal Varlıklar

İlişkili taraflara ait kısa vadeli yatırımlar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Gerçeğe uygun değeri kar /zarara yansıtılan finansal yatırımlar		
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	1.103.512	1.156.061
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	5.304.420	2.187.325
	6.407.932	3.343.386

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

NOT 4 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	173.870	167.422
Alınan çekler ve senetler	240.744	238.740
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	--	--
	414.614	406.162
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(12.625)	(2.735)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	--	--
Toplam ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	401.989	403.427
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	2.371.073	2.806.450
Ertelenmiş finansman geliri (Dipnot 3)	(26.981)	--
Toplam ticari alacaklar	2.746.081	3.209.877

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle Şirket’in alacaklarına karşılık olarak almış olduğu teminatlar Dipnot 15’de belirtilmiştir. Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi ile dövizli bakiyeleri Dipnot 8’de açıklanmıştır.

Şirket’in 30 Eylül ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ticari borçlar		
Satıcılar	22.795	42.542
Takas ve Saklama Merkezine Borçlar	--	528.000
Alınan depozito ve teminatlar	40.000	--
Toplam ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	62.795	570.542
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	2.123.698	1.440.416
Ertelenmiş finansman gideri (Dipnot 3)	(4.132)	--
Toplam ticari borçlar	2.182.361	2.010.958

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

NOT 4 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR(Devamı)

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Uzun Vadeli Ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	3.505.014	42.542
Ertelenmiş finansman gideri(Dipnot 3)	(65.691)	528.000
Toplam ticari borçlar	3.439.323	570.542

NOT 5 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Personelden alacaklar	7.122	--
Verilen depozito ve teminatlar	21.213	111.082
Diğer alacaklar	--	519
Toplam ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	28.335	111.601
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 3)	14.277.705	--
Ertelenmiş Finansman gelirleri	(934.646)	--
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	13.371.394	111.601

Şirket’in 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	243.001	586.160
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	243.001	586.160

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

NOT 6 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren dönem içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Cari dönem	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2015	
Maliyet					
Arazi ve arsalar	1.734.000	--	(1.734.000)	--	
Binalar	68.341.806	--	--	68.341.806	
	70.075.806	--	(1.734.000)	68.341.806	
Birikmiş amortisman					
Binalar	4.786.974	1.023.495	--	5.810.469	
	4.786.974	1.023.495	--	5.810.469	
Net kayıtlı değer	65.288.832	--	--	62.531.337	
Önceki dönem	1 Ocak 2014	İlaveler	Değer düşüklüğü (**)	Transferler (*)	31 Aralık 2014
Maliyet					
Arazi ve arsalar	1.734.000	--	--	--	1.734.000
Binalar	57.426.412	10.791.040	(978.979)	1.103.333	68.341.806
	59.160.412	10.791.040	(978.979)	1.103.333	70.075.806
Birikmiş amortisman					
Binalar	3.382.974	1.334.122	--	69.878	4.786.974
	3.382.974	1.334.122	--	69.878	4.786.974
Net kayıtlı değer	55.777.438				65.288.832

(*) Şirket'in Metrocity binasında ofis olarak kullandığı 187 no'lu bağımsız bölümün Şirket tarafından ofis olarak kullanılan kısmının 360 m²'den 300 m²'ye düşmesi nedeniyle 60m²'lik kısmın maliyet değeri yeniden sınıflandırma yapılarak, maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkuller hesap kalemine transfer edilmiştir.(31.12.2013 tarihinde ofis olarak kullanılan alan 360m²'dir.)

(**) Arnavutköy Durusu'ya ilişkin olarak Alan Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 12.01.2015 tarihli değerlendirme raporuna istinaden 31 Aralık 2014 tarihli finansal tablolarda 978.979 TL tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Samsun,Çarşamba, Havza, Metrocity A Blok 17.Kat ve Edirne İli Merkez İlçesi, Kirişhane Mh.Soğukkuyu Mevkii arsasını, Arnavutköy Durusu, Antalya /Alanya ve Metrocity C Blok'daki gayrimenkullerini şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisanslı bağımsız ekspertiz şirketi olan Alan Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye değerletmiştir. Şirket yönetimi, söz konusu değerlendirme şirketlerinin konu ile ilgili mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün sınıf ve yeri hakkında güncel bilgileri bulunduğunu düşünmektedir.

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

NOT 6 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER(Devamı)

Yapılan değerlemede, söz konusu değerlendirme şirketi tarafından düzenlenen 2014 yılı ekspertiz raporlarına göre gayrimenkullerin toplam değeri 89.380.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Şirket tarafından uygulanan mevcut aylık kira bedelleri:

	2015
Aylık kira bedelleri (KDV Hariç)	
Mertocity İş Merkez 187 Nolu Bağımsız Bölüm (420 m2'lik kısım)	47.850
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	338.983
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	46.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	35.000
Alanya R Blok	5.000
Alanya D Blok	5.000
Metrocity C Blok	12.500
Toplam	490.333

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

NOT 7 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Cari dönem	1 Ocak 2015	İlaveler	Transferler	30 Eylül 2015
Maliyet				
Binalar	5.516.667	--	--	5.516.667
Makine, tesis ve cihazlar	84.458	--	(84.458)	--
Taşıt araçları	239.730	--	--	239.730
Döşeme ve demirbaşlar	60.085	7.804	84.458	152.347
Özel maliyetler	24.746	--	--	24.746
Yapılmakta olan yatırımlar	--	8.052.134	--	8.052.134
	5.925.686	8.059.938	--	13.985.624
Birikmiş amortisman				
Binalar	459.722	80.740	--	540.462
Makine, tesis ve cihazlar	13.420	--	(13.420)	--
Taşıt araçları	55.938	42.353	--	98.291
Döşeme ve demirbaşlar	20.558	7.150	13.420	41.128
Özel maliyetler	25.345	755	--	26.100
	574.983	130.998	--	705.981
Net kayıtlı değer	5.350.703			13.279.643

Önceki Dönem	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2014
Maliyet					
Binalar	6.620.000	--	--	(1.103.333)	5.516.667
Makine, tesis ve cihazlar	11.441	73.017	--	--	84.458
Taşıt araçları	284.730	--	(45.000)	--	239.730
Döşeme ve demirbaşlar	15.009	45.076	--	--	60.085
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
	6.955.926	118.093	(45.000)	(1.103.333)	5.925.686
Birikmiş amortisman					
Binalar	419.267	110.333	--	(69.878)	459.722
Makine, tesis ve cihazlar	8.230	5.190	--	--	13.420
Taşıt araçları	13.241	56.947	(14.250)	--	55.938
Döşeme ve demirbaşlar	14.247	6.311	--	--	20.558
Özel maliyetler	24.340	1.005	--	--	25.345
	479.325	179.786	(14.250)	(69.878)	574.983
Net kayıtlı değer	6.476.601				5.350.703

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

NOT 8 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

8.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Dava karşılıkları	13.700	13.700
Diğer	--	60
	13.700	13.760

8.2 Dava ve İhtilaflar

Şirket aleyhine açılmış ve devam eden dava ve icra takipleri;

	30 Eylül 2015		31 Aralık 2014	
Dava/İcra Konusu	<u>Dava/İcra Sayısı</u>	<u>Tutar</u>	<u>Dava/İcra Sayısı</u>	<u>Tutar</u>
İşçi Alacağı ve İşe İade	3	13.700	3	13.700
Toplam	3	13.700	3	13.700

Şirket tarafından açılan ve devam eden bir adet para cezasının iptali davası mevcuttur. (25.000 TL)

8.3. Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler

Şirketin 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle verdiği teminat/rehin/ipotek aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	23.640.000	23.640.000
Toplam	23.640.000	23.640.000

*Bankalara verilen ipotektir.

NOT 9 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2015 tarihi itibariyle Şirket'in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 72.000.000 TL (31.12.2014: 72.000.000 TL) olup, nominal değeri 1Krş olan 7.200.000.000 adet paydan oluşmaktadır

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

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

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

NOT 9 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket’in ortakları ve sermayeye katılım oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2015		31 Aralık 2014	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Galip Öztürk	11,81	8.500.000	11,81	8.506.000
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	48,53	34.940.417	45,10	32.473.634
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2,34	1.681.625	2,34	1.681.625
Diğer Ortaklar	37,33	26.877.958	40,75	29.338.741
Toplam	100,00	72.000.000	100,00	72.000.000

Hisse Senedi İhraç Primleri

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Hisse senedi ihraç primleri	8.485.793	8.485.793
Toplam	8.485.793	8.485.793

Kar Dağıtımı

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

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

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

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

NOT 10 – HASILAT

Şirket’in 30 Eylül 2015 ve 2014 tarihleri itibariyle satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

Hasılat	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Pay ve Geçici İlmuhaber Satışları	935.567	5.504.016	--	--
Yatırım Fonu Satışları	--	2.299.511	--	--
Gayrimenkul Satışları	2.200.000	--	--	--
Kira gelirleri	3.719.497	2.994.506	1.392.885	1.088.800
Temetü gelirleri	--	5.671	--	--
Net satışlar	6.855.064	10.803.704	1.392.885	1.088.800

Satışların maliyeti	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Pay ve Geçici İlmuhaber Alışları(-)	707.334	5.671.672	--	--
Yatırım Fonu Alışları(-)	--	2.298.001	--	--
Gayrimenkul Alışları(-)	1.734.000	--	--	--
Amortisman giderleri	1.025.127	986.869	341.709	346.280
Satışların maliyeti	3.466.461	8.956.542	341.709	346.280

NOT 11 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket’in 30 Eylül 2015 ve 2014 tarihleri itibariyle esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Adat gelirleri	1.590.276	--	388.256	--
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	72.558	--	69.823	--
Diğer gelirler	--	22.080	--	6.093
	1.662.834	22.080	458.079	6.093

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

NOT 11 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER(Devamı)

Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	39.606	--	(3.818)	--
Komisyona giderleri	--	--	--	(52.500)
Diğer giderler	7.908	2.242	7.653	(7.860)
	47.514	2.242	3.835	(60.360)

NOT 12 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2015 ve 2014 tarihleri itibariyle yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Finansal varlık değer artışı	714	1.702.303	(91.862)	(682.561)
Faiz gelirleri	86.182	49.758	12.794	15.866
	86.896	1.752.061	(79.068)	(666.695)

Yatırım faaliyetlerinden giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Finansal varlık değer düşüklüğü(-)	5.663.693	68.892	1.101.557	19.033
	5.663.693	68.892	1.101.557	19.033

NOT 13 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	(3.006.193)	1.267.596	(593.492)	(728.369)
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000
TL cinsinden yüz hisse başına kar/(zarar)	(0,042)	0,018	(0,008)	(0,010)

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

NOT 14 – FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Yatırımlar

Şirket’in 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflanan finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değeri kar /zarara yansıtılan finansal yatırımlar	30 Eylül 2015 Tutar	31 Aralık 2014 Tutar
İlişkili taraflara ait finansal yatırımlar(Not:3)	6.407.932	3.343.386
Kamu borçlanma senedi	69.200	--
Diğer	26	29
Genel Toplam	6.477.158	3.343.415

Finansal Borçlar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısmı		
Banka Kredileri (TL-%16,75)	898.614	798.857
	898.614	798.857

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Banka Kredileri (TL-%16,75)	4.285.079	4.970.246
	4.285.079	4.970.246

Banka kredileri için verilmiş teminatlar Dipnot 8’de açıklanmıştır.

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

NOT 15 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski

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

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

Cari Dönem	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	2.746.081	13.371.394	23.853.412	6.407.958
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.746.081	13.371.394	213.412	6.407.958
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	23.640.000	--

Önceki Dönem	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) ⁽¹⁾	3.209.877	111.601	24.154.064	3.343.415
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.209.877	111.601	514.064	3.343.415
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri ⁽²⁾	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar ⁽³⁾	--	--	23.640.000	--

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

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

(3) Bilanço dışı kredi riski içeren unsurların ayrıntılı dökümü Not 8’de gösterilmiştir.

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

NOT 15 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Likidite Riski

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

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle Şirket’in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre dağılım aşağıdaki gibidir,

Cari dönem:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	11.048.378	11.118.201	1.291.803	2.036.305	7.790.093
Banka kredileri	5.183.693	5.183.693	242.002	656.612	4.285.079
Ticari Borçlar	5.621.684	5.691.507	806.800	1.379.693	3.505.014
Diğer Borçlar	243.001	243.001	243.001	--	--

Önceki dönem:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	8.366.221	8.366.221	2.597.118	798.857	4.703.107	267.139
Banka krediler	5.769.103	5.769.103	--	798.857	4.703.107	267.139
Ticari Borçlar	2.010.958	2.010.958	2.010.958	--	--	--
Diğer Borçlar	586.160	586.160	586.160	--	--	--

Piyasa Riski

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

Faiz Oranı Riski

Şirket’in değişken faizli finansal borç tutarı 5.769.103TL’dir. Şirket’in değişken faizli finansal yükümlülüklerinin, 30 Eylül 2015 tarihi itibariyle mevcut finansal durum pozisyonuna göre TL faiz oranlarında %1’lik bir düşüş / yükseliş olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, vergi öncesi kar yaklaşık 57.691TL yüksek/düşük olacaktır.(31 Aralık 2014:53.099 TL)

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

NOT 15 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

(Devamı)

Fiyat Riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla BİST’de işlem gören bu hisselerde %10’luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, Şirket’in net kar/zararında 760.208 TL artış /azalış oluşmaktadır (31.12.2014: 334.342 TL).

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Toplam borçlar	11.223.749	8.499.264
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(216.054)	(515.671)
Net borç	11.007.695	7.983.593
Toplam özsermaye	87.483.613	90.476.991
Toplam sermaye	98.491.308	98.460.584
Borç/sermaye oranı	0,11	0,08

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

NOT 16- FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlıkların seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1.Kategori	2.Kategori	3.Kategori	Toplam
Finansal Varlıklar				
Gerçeğe uygun değeri	6.407.958			6.407.958
kar/zararı yansıtılan		--	--	
finansal varlıklar				
Toplam	6.407.958	--	--	6.407.958
Önceki Dönem				
Finansal Varlıklar				
Gerçeğe uygun değeri	3.343.415			3.343.415
kar/zararı yansıtılan		--	--	
finansal varlıklar		--	--	--
Toplam	3.343.415	--	--	3.343.415

NOT 17 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

Hazır Değerler	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	213.412	514.064
- Vadeli mevduat	--	--
Diğer hazır değerler	2.642	1.607
Toplam	216.054	515.671

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

NOT 18 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

İlişkili Taraflardan Diğer Alacakların 15.635.328 TL’lik kısmına ilişkin açıklamalar:

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

- Şirket 11 ve 12 nolu parsel arsaları doğrudan satın almak yerine bu arsalarla sahip olan Metro Otelcilik’in 960.000 TL sermayesini oluşturan paylarının tamamını satın almak üzere işlemlere başlamıştır. Metro Otelcilik’in ortakları %96 oranında payla Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. (Kısaca, Metro Holding), %4 oranında payla Fatma Öztürk Gümüüşsu’dur. Şirketin 26.11.2013 tarihli yönetim kurulu kararı ile; %96 oranındaki hisselerin Metro Holding’den 21.120.000 TL, %4 oranındaki hisselerin Fatma Öztürk Gümüüşsu’dan 880.000 TL bedel ile olmak üzere toplam 22.000.000 TL bedel ile satın alınmasına karar verilmiştir.
- Şirket Yönetim Kurulu 25.02.2015 tarihli toplantısında, daha önce satın alınmasına karar verilen Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.’nin (Metro Otelcilik) şirket hisselerinin alımından vazgeçilmesine karar verilmiştir.
- Yönetim Kurulunun 25.02.2015 tarihli toplantısında alınan karar çerçevesinde ödenen tutarın tahsilinde Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.’den 5 TL bedelle 1.700.000 Adet MEPET hissesi satın alınmış alımından sonra kalan tutarın geri ödemesi taraflarca protokole bağlanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 2.733.248 TL ödenmiştir.

NOT 19 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur. (31 Aralık 2014: Yoktur.)

NOT 20 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	6.693.212	3.859.086
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	67.507.542	70.345.777
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	13.343.059	-
	Diğer Varlıklar		11.163.549	24.771.392
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	98.707.362	98.976.255
E	Finansal Borçlar	Md.31	5.274.693	5.769.103
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	87.483.613	90.476.991
	Diğer Kaynaklar		5.949.056	2.730.161
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	98.707.362	98.976.255

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

NOT 20 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/vadesiz mevduat / Özel cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	-	-
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	Md.22/(l)	1.103.512	1.156.061
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	Md.22/(l)	5.304.420	2.187.325

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

NOT 20 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ(Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	10%	0,00	0,00
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a), (b)	50%	68,39%	71,37%
3	Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	50%	6,78%	3,90%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	49%	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	20%	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	10%	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	500%	5,34%	6,38%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	10%	0,00%	0,00%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	Md.22(l)	10%	1,12%	1,17%
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	Md.22(l)	10%	5,37%	2,21%

