

**AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ  
31 ARALIK 2015 TARİHİ  
İTİBARIYLA FİNANSAL  
TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**1 OCAK – 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

---

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>Sayfa No</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>	<b>6-45</b>

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Denetimden Geçmiş 31.12.2015</b>	<b>Denetimden Geçmiş 31.12.2014</b>
<b>Cari / Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	26	254.966	515.671
Finansal Yatırımlar	3-23	6.688.590	3.343.415
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3	3.827.043	2.806.450
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4	431.429	403.427
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3	12.692.801	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5	28.517	111.601
Peşin Ödenmiş Giderler	6	60.217	21.123.190
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	20	27.379	16.420
Diğer Dönen Varlıklar		--	--
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>24.010.942</b>	<b>28.320.174</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		--	--
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>24.010.942</b>	<b>28.320.174</b>
<b>Cari Olmayan / Duran Varlıklar</b>			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	96.315.000	65.288.832
Maddi Duran Varlıklar	8	5.185.926	5.350.703
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	22.880	16.546
Peşin Ödenmiş Giderler	3-6	8.052.134	--
Diğer Duran Varlıklar		--	--
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>109.575.940</b>	<b>70.656.081</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>133.586.882</b>	<b>98.976.255</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş 31.12.2015	Denetimden Geçmiş 31.12.2014
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısmı	23	891.576	798.857
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3	1.849.323	1.440.416
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4	113.252	570.542
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11	32.576	16.062
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5	244.059	586.160
Ertelenmiş Gelirler	6	50.000	--
Kısa Vadeli Karşılıkları			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	11	19.260	24.202
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	10	13.700	13.760
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		--	--
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>3.213.746</b>	<b>3.449.999</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	4.101.621	4.970.246
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3	3.143.523	--
Ertelenmiş Gelirler	6	--	50.000
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	11	42.949	29.019
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		--	--
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>7.288.093</b>	<b>5.049.265</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye	12	72.000.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	12	8.485.793	8.485.793
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	11	(2.859)	(2.669)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		564.255	438.801
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		33.154.779	8.060.113
Net Dönem Karı/Zararı		8.883.075	1.494.953
<b>TOPLAM ANA ORTAKLIĞA AİT ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>123.085.043</b>	<b>90.476.991</b>
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>123.085.043</b>	<b>90.476.991</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>133.586.882</b>	<b>98.976.255</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2015	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2014
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Hasılat	13	8.342.521	14.310.437
Satışların Maliyeti (-)	13	(2.441.334)	(11.863.680)
<b>BRÜT ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>5.901.187</b>	<b>2.446.757</b>
Pazarlama Giderleri (-)	14	(22.076)	(31.601)
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(2.063.005)	(2.345.113)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	2.119.302	2.220.525
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	15	(88.827)	(356.630)
<b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>5.846.581</b>	<b>1.933.938</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	16	9.363.436	1.450.718
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	16	(5.454.563)	(1.000.290)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>9.755.454</b>	<b>2.384.366</b>
Finansman Gideri	18	(872.379)	(889.413)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>8.883.075</b>	<b>1.494.953</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri</b>			
- Dönem Vergi Gelir/Gideri		--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri		--	--
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>8.883.075</b>	<b>1.494.953</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER</b>			
<b>Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı</b>		--	--
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>8.883.075</b>	<b>1.494.953</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazançları/Kayıpları		<b>0,123</b>	<b>0,021</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir/gider</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
--Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları(-)	19	<b>(190)</b>	103
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)</b>		<b>(190)</b>	<b>103</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER</b>		<b>8.882.885</b>	<b>1.495.056</b>
<b>Dönem Kar/Zararının Dağılımı</b>			
Azınlık Payları		--	--
Ana Ortaklık Payları		<b>8.882.885</b>	<b>1.495.056</b>
<b>Hisse Başına Kazanç</b>	21	<b>0,123</b>	<b>0,021</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç</b>	21	<b>0,123</b>	<b>0,021</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Paylara İlişkin Primler / İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
<b>01.01.2014 tarihi itibariyle bakiyeler</b>		<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	--	(2.772)	<b>36.522</b>	<b>(1.731.186)</b>	<b>10.193.578</b>	<b>88.981.935</b>
Transferler	12	--	--	--	--	402.279	9.791.299	(10.193.578)	--
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	21	--	--	--	103	--	--	1.494.953	<b>1.495.056</b>
<b>31.12.2014 tarihi itibariyle bakiyeler</b>		<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	--	(2.669)	<b>438.801</b>	<b>8.060.113</b>	<b>1.494.953</b>	<b>90.476.991</b>
<b>01.01.2015 tarihi itibariyle bakiyeler</b>		<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	--	(2.669)	<b>438.801</b>	<b>8.060.113</b>	<b>1.494.953</b>	<b>90.476.991</b>
Transferler	12	--	--	--	--	125.454	1.369.499	(1.494.953)	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı(Not:12)	12	--	--	--	--	--	23.725.167	--	<b>23.725.167</b>
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	21	--	--	--	(190)	--	--	8.883.075	<b>8.882.885</b>
<b>31.12.2015 tarihi itibariyle bakiyeler</b>		<b>72.000.000</b>	<b>8.485.793</b>	--	(2.859)	<b>564.255</b>	<b>33.154.779</b>	<b>8.883.075</b>	<b>123.085.043</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**NAKİT AKIM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2015	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2014
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>1.688.025</b>	<b>2.573.671</b>
Vergi öncesi net kar/ (zarar)	21	8.883.075	1.494.953
<b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(9.314.475)</b>	<b>2.091.321</b>
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	14	186.092	1.516.294
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler	7	(9.035.000)	978.979
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		--	--
- Kıdem Tazminatı Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	11	13.740	15.618
- İzin Karşılığı İle İlgili Düzeltmeler	11	(4.942)	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Karı	13	(466.000)	
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		--	(376.876)
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			
- Faiz Geliri		(81.785)	(73.552)
- Faiz Gideri		73.420	--
Kar/Zarar Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		--	30.858
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>2.122.019</b>	<b>(1.012.603)</b>
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4	(1.020.593)	(2.174.012)
İlişkili Taraflardan Alacaklardaki Artış İli İlgili Düzeltmeler	3	(28.002)	--
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(12.609.717)	583.399
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	4	(457.290)	1.997.715
İlişkili Taraflara Borçlardaki Azalış İle İlgili Düzeltmeler	3	3.552.430	--
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	5	(392.161)	337.706
Diğer Cari/Dönen Varlıklardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	6	21.062.973	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Artış / Azalışlarla İlgili Düzeltmeler	6	(8.002.135)	(1.757.411)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	11	16.514	--
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>1.690.619</b>	<b>2.573.671</b>
Ödenen Faiz		(73.420)	--
Alınan Faiz		81.785	--
Vergi Ödemeleri/İadeleri	23	(10.959)	--
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(1.172.824)</b>	<b>(8.217.482)</b>
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	3	(3.345.175)	2.629.022
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	7-8-9	--	43.168
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(27.649)	(137.026)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7-8-9	--	(10.752.646)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	7-8-9	2.200.000	--
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(775.906)</b>	<b>5.769.103</b>
Alınan Kredilerden Kaynaklanan Nakit Girişleri	26	--	5.769.103
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	26	(775.906)	--
<b>D.NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ</b>		<b>(260.705)</b>	<b>125.292</b>
<b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	26	515.671	390.379
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	26	254.966	515.671

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

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

---

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

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

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

Şirket’in Ana Faaliyet Alanı

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

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

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

31 Aralık 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.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla personel sayısı 7 kişidir. (31.12.2014: 9 kişi).

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar yayınlanmak üzere 15 Şubat 2016 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul’un yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1 Uygulanan Muhasebe Standartları**

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

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**

#### **Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait 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.

#### **i) 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

##### **TMS 19 – Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan Katkıları (Değişiklik)**

TMS 19’a göre tanımlanmış fayda planları muhasebeleştirilirken çalışan ya da üçüncü taraf katkıları göz önüne alınmalıdır. Değişiklik, katkı tutarı hizmet verilen yıl sayısından bağımsız ise, işletmelerin söz konusu katkıları hizmet dönemlerine yaymak yerine, hizmetin verildiği yılda hizmet maliyetinden düşerek muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik, 1 Temmuz 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir olmamıştır.

##### **TMS/TFRS’lerde Yıllık İyileştirmeler**

KGK, Eylül 2014’de ‘2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler’ ve ‘2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler’ ile ilgili olarak aşağıdaki standart değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler 1 Temmuz 2014’den itibaren başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

##### **Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi**

###### *TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:*

Hakediş koşulları olan performans koşulu ve hizmet koşulu tanımlarına açıklık getirilmiştir. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

###### *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri*

Bir işletme birleşmesinde yükümlülük (veya varlık) olarak sınıflanan koşullu bedelin, TMS 39 Finansal Araçlar (veya TFRS 9, hangisi geçerliyse) kapsamında olsun ya da olmasın, sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal araç olarak muhasebeleştirileceğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik işletme birleşmeleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

###### *TFRS 8 Faaliyet Bölümleri*

Değişiklikler şu konulara açıklık getirmektedir: i) TFRS 8’e göre toplulaştırma/birleştirme kriterinin uygulanmasına ilişkin yönetimin yaptığı değerlendirme, birleştirilen faaliyet bölümlerinin kısa tanımlarının ve benzerliklerine ilişkin değerlendirme yapılırken kullanılan ekonomik karakteristiklerinin (örneğin satış ve brüt karları) belirtilmesini de içerecek şekilde açıklanmalıdır. ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yöneticisine raporlanıyorsa açıklanmalıdır. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

**TMS/TFRS’lerde Yıllık iyileştirmeler(Devamı)**

*TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar*

TMS 16.35(a) ve TMS 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, net defter değeri piyasa değerine gelecek şekilde brüt defter değeri oransal olarak düzeltilir. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

*TMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları*

Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Buna ilave olarak yönetici işletme kullanan bir şirketin yönetim hizmeti için katlandığı masrafları açıklaması gerekmektedir. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

**Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi**

*TFRS 3 İşletme Birleşmeleri*

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

*TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü*

TFRS 13’deki portföy istisnasının sadece finansal varlık, finansal yükümlülükler değil TMS 39 (veya TFRS 9, hangisi geçerliyse) kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

*TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*

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

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

**ii) 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 konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

#### **TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama**

Aralık 2012’de ve Şubat 2015’de yapılan değişikliklerle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9’a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları KGK tarafından kabul edildikten sonra değerlendirecektir.

#### **TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)**

TFRS 11, faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için değiştirilmiştir. Bu değişiklik, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri’nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu TFRS’de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, TFRS 3 ve diğer TFRS’lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, TFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer TFRS’lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

#### **TMS 16 ve TMS 38 – Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38’deki Değişiklikler)**

TMS 16 ve TMS 38’deki Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

#### **TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)**

TMS 16’da, “taşıyıcı bitkiler”in muhasebeleştirilmesine ilişkin bir değişiklik yapılmıştır. Yayınlanan değişiklikte üzüm asma, kauçuk ağacı ya da hurma ağacı gibi canlı varlık sınıfından olan taşıyıcı bitkilerin, olgunlaşma döneminden sonra bir dönemden fazla ürün verdiği ve işletmeler tarafından ürün verme ömrü süresince tutulduğu belirtilmektedir. Ancak taşıyıcı bitkiler, bir kere olgunlaştıktan sonra önemli biyolojik dönüşümden geçmedikleri için ve işlevleri imalat benzeri olduğu için, değişiklik taşıyıcı bitkilerin TMS 41 yerine TMS 16 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğini ortaya koymakta ve “maliyet modeli” ya da “yeniden değerlendirme modeli” ile değerlendirilmesine izin vermektedir. Taşıyıcı bitkilerdeki ürün ise TMS 41’deki satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer modeli ile muhasebeleştirilecektir. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

#### **TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27’de Değişiklik)**

Nisan 2015’de Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGGK), işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için TMS 27’de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

- maliyet değeriyle
- TFRS 9 uyarınca

veya

- TMS 28’de tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, geçmişe dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup, erken uygulama açıklanmalıdır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir. Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### **TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklikler**

Şubat 2015’de, TFRS 10 ve TMS 28’deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için TFRS 10 ve TMS 28’de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, TFRS 3’te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşkil eden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişiksiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. İşletmelerin bu değişikliği, 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için ileriye dönük olarak uygulamaları gerekmektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### **TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28’de Değişiklik)**

Şubat 2015’de, TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanması sırasında ortaya çıkan konuları ele almak için TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28’de değişiklikler yapmıştır: Değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

**TMS 1: Açıklama İnisyatifi (TMS 1’de Değişiklik)**

Şubat 2015’de, TMS 1’de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; Önemlilik, Ayrıştırma ve alt toplamlar, Dipnot yapısı, Muhasebe politikaları açıklamaları, Özkaynakta muhasebeleştirilen yatırımlardan kaynaklanan diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliklerin Şirket’in konsolide finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

**TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi**

KGK, Şubat 2015’de “TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi”ni yayınlamıştır. Doküman, değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili Gereçekler hariç, dört standarda beş değişiklik getirmektedir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

- TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerindeki değişikliklerin (satış veya ortaklara dağıtım yoluyla) yeni bir plan olarak değil, eski planın devamı olarak kabul edileceğine açıklık getirilmiştir
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – bir finansal varlığın devredilmesinde hizmet sözleşmelerinin değerlendirilmesine ve netleştirmeye ilişkin TFRS 7 açıklamalarının ara dönem özet finansal tablolar için zorunlu olmadığına ilişkin açıklık getirilmiştir
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – yüksek kaliteli kurumsal senetlerin pazar derinliğinin, borcun bulunduğu ülkede değil borcun taşındığı para biriminde değerlendirileceğine açıklık getirilmiştir
- TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – gerekli ara dönem açıklamalarının ya ara dönem finansal tablolarda ya da ara dönem finansal tablolardan gönderme yapılarak sunulabileceğine açıklık getirilmiştir.

Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir

**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.

**Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi**

*TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü*

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

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

#### **Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi**

#### **UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat**

UMSK Mayıs 2014’de UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulananak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. UFRS 15’in uygulama tarihi aslında 1 Ocak 2017’ydi, ancak Eylül 2015 de UMSK geçerlilik tarihini 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak şekilde ertelemiştir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS 15’e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)**

UMSK, Temmuz 2014’te UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçecek olan ve sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesi aşamalarından oluşan projesi UFRS 9 Finansal Araçlar’ı nihai olarak yayınlamıştır. UFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanında muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir beklenen kredi kaybı modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, UFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonun seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran “kendi kredi riski” denilen sorunu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. UFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir; ancak, erken uygulamaya izin verilmektedir. Ayrıca, finansal araçların muhasebesi değiştirilmeden ‘kendi kredi riski’ ile ilgili değişikliklerinin tek başına erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### **UFRS 16 Kiralama İşlemleri**

UMSK Ocak 2016’da UFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 “Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat” standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.3 Netleştirme / Mahsup**

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

**2.4 Kullanılan Para Birimi**

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

**2.5 Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

Dipnot 29 “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta verilen bilgiler, “ Sermaye Piyasasında Finansal Raporlama İlişkin Esaslar Tebliği” (II-14.1) uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup , “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin, (III: 48.1) portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

**2.6 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar**

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

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

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

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

**Hasılat**

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)**

#### **Hasılat (Devamı)**

##### Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

##### Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler, tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

##### Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

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

#### **Maddi Duran Varlıklar**

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

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

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

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

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



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

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)**

**Maddi Duran Varlıklar(Devamı)**

*Maliyet Yöntemi*

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

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

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

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

**Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

*Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar*

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

*Bilgisayar yazılımı*

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

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

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)**

*Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması*

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

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

**Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

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

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

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

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

**Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü 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.

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)**

#### **Kiralama İşlemleri**

##### Faaliyet Kiralaması

- Şirket - kiralayan olarak

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

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

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

#### **İlişkili Taraflar**

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

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

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

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

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

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

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

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

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

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

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

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **Finansal Araçlar**

##### Finansal varlıklar

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

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

#### **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 kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

##### Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

##### Krediler ve alacaklar

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

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

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

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.

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

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

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)**

#### 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 arttırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz pay” dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş pay gibi değerlendirilir.

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

### **Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

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

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

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

## **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

### **2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

#### **Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler**

##### *Karşılıklar*

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

##### *Koşullu Yükümlülükler*

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

##### *Koşullu Varlıklar*

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

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

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

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

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

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

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

---

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

**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**  
**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir).

**NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

a) Alacak/ borç bakiyeleri ;

	31 Aralık 2015			31 Aralık 2014	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler
<b>İlişkili taraflardan alacaklar</b>					
Avrasya Terminal İşl.A.Ş.	661.653	--	--	63.884	--
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.(*)	--	16.066.057	--	2.742.566	20.186.285
Metro Kargo Taşımacılık A.Ş.(**)	1.200.000	--	--	--	--
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	2.032.037	--	--	--	--
Atlas Georgia A.Ş.	--	--	8.052.134	--	--
Fatma Öztürk Gümüşsu	--	--	--	--	880.000
Kazanılmamış faiz gideri(-)	(66.647)	(3.373.256)	--	--	--
	<b>3.827.043</b>	<b>12.692.801</b>	<b>8.052.134</b>	<b>2.806.450</b>	<b>21.066.285</b>

(\*)Dipnot:27

(\*\*)İlgili alacaklar Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding'in ticari borçları için Metro Kargo'dan almış olduğu çekleri Şirket'e ciro etmesiyle oluşmuştur.

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
	Ticari Borçlar	Ticari Borçlar
<b>İlişkili taraflara borçlar</b>		
Atlas Georgia A.Ş.	5.055.921	--
Galip Öztürk	--	1.440.000
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	15.510	416
Metro Travel	465	--
Kazanılmamış faiz geliri(-)	(79.050)	--
	<b>4.992.846</b>	<b>1.440.416</b>

b) Alış / Satış bakiyeleri ;

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

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

**NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

b) Alış / Satış bakiyeleri(Devamı) ;

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

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2014	
	Kira gelirleri	Faiz gelirleri
<b>İlişkili taraflara satışları</b>		
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	241.500	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	2.595.548	12.135
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	115.400	--
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	165.500	2.194.724
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	70.000	--
	<b>3.187.948</b>	<b>2.206.859</b>

	1 Ocak – 31 Aralık 2014		
	Komisyon giderleri	MDV alımı	Danışmanlık giderleri
<b>İlişkili taraflardan alışlar</b>			
Efes Tur Seyahat A.Ş.	--	473.900	--
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9.828	--	142.500
Galip Öztürk	--	9.601.940	--
	<b>9.828</b>	<b>10.075.840</b>	<b>142.500</b>

c) 1 Ocak – 31 Aralık 2015 tarihleri arası üst yönetime ödenen ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 431.322 TL (1 Ocak- 31 Aralık 2014: 691.355 TL)’dir. Şirket yönetim kurulu üyeleri ve genel müdürü üst yönetim olarak belirlemiştir.İlgili tutarın 104.782 TL’si huzur hakkıdır. (1 Ocak- 31 Aralık 2014:161.788 TL)

d) Finansal Varlıklar

İlişkili taraflara ait kısa vadeli yatırımlar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Gerçeğe uygun değeri kar /zarara yansıtılan finansal yatırımlar</b>		
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	1.173.577	1.156.061
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	5.443.482	2.187.325
	<b>6.617.059</b>	<b>3.343.386</b>

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

**NOT 4 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

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

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Ticari alacaklar	257.644	167.422
Alınan çekler ve senetler	180.558	238.740
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	--	--
	<b>438.202</b>	<b>406.162</b>
Ertelemiş finansman geliri (-)	(6.773)	(2.735)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	--	--
<b>Toplam ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</b>	<b>431.429</b>	<b>403.427</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 3)	3.893.690	2.806.450
Ertelemiş finansman geliri (Dipnot 3)	(66.647)	--
<b>Toplam ticari alacaklar</b>	<b>4.258.472</b>	<b>3.209.877</b>

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle Şirket’in alacaklarına karşılık olarak almış olduğu teminatlar Dipnot 10’da belirtilmiştir. Şirket alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi ile dövizli bakiyeleri Dipnot 24’de açıklanmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Satıcılar	73.252	42.542
Takas ve Saklama Merkezine Borçlar	--	528.000
Alınan depozito ve teminatlar	40.000	--
<b>Toplam ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar</b>	<b>113.252</b>	<b>570.542</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	1.857.428	1.440.416
Ertelemiş finansman gideri(Dipnot 3)	(8.105)	--
<b>Toplam ticari borçlar</b>	<b>1.962.575</b>	<b>2.010.958</b>

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

**NOT 4 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR(Devamı)**

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 3)	3.214.468	--
Ertelenmiş finansman gideri(Dipnot 3)	(70.945)	--
<b>Toplam uzun vadeli ticari borçlar</b>	<b>3.143.523</b>	<b>--</b>

**NOT 5 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Personelden alacaklar	7.304	--
Verilen depozito ve teminatlar	21.213	111.082
Diğer alacaklar	--	519
<b>Toplam ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</b>	<b>28.517</b>	<b>111.601</b>
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 3)	16.066.057	--
Ertelenmiş Finansman gelirleri	(3.373.256)	--
<b>Toplam kısa vadeli diğer alacaklar</b>	<b>12.721.318</b>	<b>111.601</b>

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	244.059	586.160
<b>Toplam kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>244.059</b>	<b>586.160</b>

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

**NOT 6 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

Şirket’in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle peşin ödenmiş giderleri ve ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
İlişkili taraflara verilen avanslar (Dipnot 3)	--	21.066.285
Gelecek aylara ait giderler	60.005	56.443
Diğer avanslar	212	462
	<b>60.217</b>	<b>21.123.190</b>

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul avansı (Dipnot:3)	8.052.134	--
	<b>8.052.134</b>	<b>--</b>

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Gelecek aylara ait kira gelirleri	50.000	--
	<b>50.000</b>	<b>--</b>

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Gelecek yıllara ait kira gelirleri	--	50.000
	<b>--</b>	<b>50.000</b>

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

**NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

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

(\*)Şirket, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Samsun,Çarşamba, Havza, Metrocity A Blok 17.Kat, Arnavutköy Durusu, Antalya /Alanya ve Metrocity C Blok'daki gayrimenkullerini şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisanslı bağımsız ekspertiz şirketi olan 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. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değeri ile 31.12.2014 tarihli değeri arasındaki olumlu farklar 23.725.167 TL olarak hesaplanmış ve geçmiş yıl karlarına kaydedilmiştir. Cari dönemde meydana gelen 9.035.001 TL'lik artış, yatırım faaliyetlerinden gelirler hesap grubunda muhasebeleştirilmiştir.

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

**NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER(Devamı)**

Önceki dönem	1 Ocak 2014	İlaveler	Değer düşüklüğü (**)	Transferler (*)	31 Aralık 2014
<b>Maliyet</b>					
Arazi ve arsalar	1.734.000	--	--	--	1.734.000
Binalar	57.426.412	10.791.040	(978.979)	1.103.333	68.341.806
	<b>59.160.412</b>	<b>10.791.040</b>	<b>(978.979)</b>	<b>1.103.333</b>	<b>70.075.806</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Binalar	3.382.974	1.334.122	--	69.878	4.786.974
	<b>3.382.974</b>	<b>1.334.122</b>	<b>--</b>	<b>69.878</b>	<b>4.786.974</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>55.777.438</b>				<b>65.288.832</b>

(\*) Şirket'in Metrocity binasında ofis olarak kullandığı 187 no'lu bağımsız bölümün Şirket tarafından ofis olarak kullanılan kısmının 360 m<sup>2</sup>'den 300 m<sup>2</sup>'ye düşmesi nedeniyle 60m<sup>2</sup>'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 360m<sup>2</sup>'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.

Yapılan değerlemede, söz konusu değerlendirme şirketi tarafından düzenlenen 2014 yılı ekspertiz raporlarına göre gayrimenkullerin toplam değeri 103.815.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Şirket tarafından uygulanan mevcut aylık kira bedelleri:

	2015
<b>Aylık kira bedelleri (KDV Hariç)</b>	
Mertocity İş Merkez 187 Nolu Bağımsız Bölüm (420 m <sup>2</sup> 'lik kısım)	47.850
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	338.983
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	10.000
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	7.500
<b>Toplam</b>	<b>495.333</b>

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

**NOT 8 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

<b>Cari dönem</b>	<b>1 Ocak 2015</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Transferler</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>Maliyet</b>				
Binalar	5.516.667	--	--	5.516.667
Makine, tesis ve cihazlar	84.458	--	(84.458)	--
Taşıt araçları	239.730	--	--	239.730
Döşeme ve demirbaşlar	60.085	12.830	84.458	157.373
Özel maliyetler	24.746	--	--	24.746
	<b>5.925.686</b>	<b>12.830</b>	<b>--</b>	<b>5.938.516</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Binalar	461.730	110.333	--	572.063
Makine, tesis ve cihazlar	13.420	--	(13.420)	--
Taşıt araçları	55.938	56.664	--	112.602
Döşeme ve demirbaşlar	20.558	9.604	13.420	43.582
Özel maliyetler	23.337	1.006	--	24.343
	<b>574.983</b>	<b>177.607</b>	<b>--</b>	<b>752.590</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>5.350.703</b>			<b>5.185.926</b>

<b>Önceki Dönem</b>	<b>1 Ocak 2014</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Transferler</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Maliyet</b>					
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
	<b>6.955.926</b>	<b>118.093</b>	<b>(45.000)</b>	<b>(1.103.333)</b>	<b>5.925.686</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Binalar	421.275	110.333	--	(69.878)	461.730
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	22.332	1.005	--	--	23.337
	<b>479.325</b>	<b>179.786</b>	<b>(14.250)</b>	<b>(69.878)</b>	<b>574.983</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>6.476.601</b>				<b>5.350.703</b>



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

**NOT 9 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

	1 Ocak 2014	İlaveler	31 Aralık 2014	İlaveler	31 Aralık 2015
<b>Maliyet</b>					
Program ve Yazılımlar	3.273	18.932	22.205	14.819	37.024
Diğer	27.092	--	27.092	--	27.092
	<b>30.365</b>	<b>18.932</b>	<b>49.297</b>	<b>14.819</b>	<b>64.116</b>
<b>Birikmiş itfa payı</b>					
Program ve Yazılımlar	27.092	--	27.092	8.485	35.577
Diğer	3.273	2.386	5.659	--	5.659
	<b>30.365</b>	<b>2.386</b>	<b>32.751</b>	<b>8.485</b>	<b>41.236</b>
<b>Net kayıtlı değeri</b>	<b>--</b>		<b>16.546</b>		<b>22.880</b>

**NOT 10 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**10.1 Kısa Vadeli Borç Karşılıkları**

<b>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Dava karşılıkları	13.700	13.700
Diğer	--	60
	<b>13.700</b>	<b>13.760</b>

**10.2 Dava ve İhtilaflar**

**Şirket aleyhine açılmış ve devam eden dava ve icra takipleri;**

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

**10.3. Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler**

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

<b>Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	23.640.000	23.640.000
<b>Toplam</b>	<b>23.640.000</b>	<b>23.640.000</b>

\*Bankalara verilen ipotektir.

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

**NOT 11 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

**11.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

Şirket’in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Ödenecek vergi borçları	32.576	16.062
	<b>32.576</b>	<b>16.062</b>

**11.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar**

Şirket’in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Kullanılmayan izin karşılığı	19.260	24.202
	<b>19.260</b>	<b>24.202</b>

<b>Uzun Vadeli Karşılıklar</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	42.949	29.019
	<b>42.949</b>	<b>29.019</b>

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

31 Aralık 2015 tarihi itibariyle hesaplanan kıdem tazminatı karşılığı, 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 3.828,37 TL (31 Aralık 2014: 3.438,22 TL) tavanından hesaplanmıştır.

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

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Yıllık iskonto oranı (%)	2,80%	3,81%
Emeklilik olasılığı (%)	100,00%	100,00%

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

**NOT 11 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR(Devamı)**

**11.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar(Devamı)**

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Dönem başı</b>	29.019	21.655
Cari dönem hizmet maliyeti	12.927	14.896
Faiz maliyeti	813	722
Ödemeler	--	(8.151)
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	190	(103)
<b>Dönem sonu</b>	<b>42.949</b>	<b>29.019</b>

**NOT 12 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**

**Ödenmiş Sermaye**

31 Aralık 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.

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

	<b>31 Aralık 2015</b>		<b>31 Aralık 2014</b>	
	<b>Pay yüzdesi</b>	<b>Pay tutarı</b>	<b>Pay yüzdesi</b>	<b>Pay tutarı</b>
Galip Öztürk	11,80	8.500.000	11,81	8.506.000
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	49,76	35.825.674	45,10	32.473.634
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2,34	1.681.625	2,34	1.681.625
Diğer Ortaklar	36,10	25.992.701	40,75	29.338.741
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>72.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>72.000.000</b>

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

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

**Hisse Senedi İhraç Primleri**

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Hisse senedi ihraç primleri	8.485.793	8.485.793
<b>Toplam</b>	<b>8.485.793</b>	<b>8.485.793</b>

**Geçmiş yıl kar/(zararları)**

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Dönem Başı</b>	8.060.113	(1.731.186)
Dönem karından transfer	1.369.499	9.791.299
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yeniden Değer Artışı(*)	23.725.167	--
<b>Dönemsonu</b>	<b>33.154.779</b>	<b>8.060.113</b>

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

**Kar Dağıtımı**

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

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

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

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

**NOT 13 – HASILAT**

Şirket’in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibariyle satış gelirleri ve maliyetlerin dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Hasılat</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>
Pay ve Geçici İlmuhaber Satışları	935.567	7.880.307
Yatırım Fonu Satışları	--	2.299.511
Gayrimenkul Satışları	2.200.000	--
Kira gelirleri	5.206.954	4.124.948
Temetü gelirleri	--	5.671
<b>Net satışlar</b>	<b>8.342.521</b>	<b>14.310.437</b>

<b>Satışların maliyeti</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>
Pay ve Geçici İlmuhaber Satış Maliyeti(-)	707.334	8.231.557
Yatırım Fonu Satış Maliyeti(-)	--	2.298.001
Gayrimenkul Satış Maliyeti(-)	1.734.000	--
Amortisman giderleri	--	1.334.122
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>2.441.334</b>	<b>11.863.680</b>

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

Şirket’in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibariyle genel yönetim ve pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Genel yönetim giderleri</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>
Personel giderleri	718.293	983.504
Danışmanlık giderleri	293.476	210.791
Yönetim kurulu ücret giderleri	104.782	161.788
Bina ve aidat giderleri	75.489	90.739
Vergi, resim ve harçlar	229.405	248.102
Sigorta giderleri	85.319	35.159
Temsil ağırlama giderleri	15.998	13.775
Amortisman ve itfa giderleri	186.092	182.172
Araç giderleri	31.382	71.928
Bilgi işlem giderleri	59.891	37.521
Diğer	262.878	309.634
	<b>2.063.005</b>	<b>2.345.113</b>

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

**NOT 14- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ(Devamı)**

<b>Pazarlama Giderleri</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>
BİST Giderleri	12.909	20.772
Pay ve Geçici İlmuhaber Komisyonları	8.167	9.829
MKK Saklama Giderleri	1.000	1.000
	<b>22.076</b>	<b>31.601</b>

**NOT 15 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket’in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibariyle esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>
Adat gelirleri	2.031.924	2.177.594
Tahakkuk etmemiş finansman geliri	81.785	--
Konusu kalmayan karşılıklar	--	8.151
Kur farkı gelirleri	5.593	--
Diğer gelirler	--	34.780
	<b>2.119.302</b>	<b>2.220.525</b>

<b>Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	73.420	2.735
Dava karşılığı	--	13.700
İhale gideri	--	340.000
Ku farkı giderleri	15.152	--
Diğer giderler	255	195
	<b>88.827</b>	<b>356.630</b>

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

**NOT 16 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket’in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibariyle yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin/giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	9.035.000	--
Finansal varlık değer artışı	3.015	1.377.166
Faiz gelirleri	155.558	73.552
Temettü gelirleri	169.863	--
	<b>9.363.436</b>	<b>1.450.718</b>

<b>Yatırım faaliyetlerinden giderler</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>
Finansal varlık değer düşüklüğü(-)	5.454.563	21.311
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalışı(-)	--	978.979
	<b>5.454.563</b>	<b>1.000.290</b>

**NOT 17- ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER**

<b>Amortisman giderleri</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>
Genel yönetim giderleri	186.092	182.172
Satışların maliyeti	--	1.334.122
	<b>186.092</b>	<b>1.516.294</b>

<b>Personel giderleri</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>
Genel yönetim giderleri	718.293	983.504
	<b>718.293</b>	<b>983.504</b>

**NOT 18- FİNANSMAN GİDERLERİ**

Şirket’in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibariyle finansman giderlerinin dökümü aşağıdaki gibidir:

<b>Finansman giderleri</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>
Faiz giderleri	872.379	889.413
	<b>872.379</b>	<b>889.413</b>

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

**NOT 19 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ**

Şirket’in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibariyle diğer kapsamlı gelir/(gider) dökümü aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		
Aktüeryal kazanç/(kayıplar) (Dipnot 11)	(190)	103
	<b>(190)</b>	<b>103</b>

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

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar</b>		
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	27.379	16.420
<b>Ödenecek kurumlar vergisi</b>	<b>27.379</b>	<b>16.420</b>

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

31.12.2015 itibariyle Şirketin kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (2014: Bulunmamaktadır).

**Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)**

Bulunmamaktadır. (31.12.2014: Bulunmamaktadır.)

**NOT 21 – PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2015</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	8.883.075	1.494.953
Çıkarılmış hisselerinin ağırlıklı ortalama adedi	7.200.000.000	7.200.000.000
<b>Tam TL cinsinden yüz hisse başına kar/(zarar)</b>	<b>0,123</b>	<b>0,021</b>



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

**NOT 22 – KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ**

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibariyle yabancı para varlık ve yükümlülüklerin TL karşılıklarının hesaplanmasında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
ABD Doları	2,9076	2,3189

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle Şirket’in TL karşılığı net yabancı para yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Döviz cinsinden varlıklar	--	--
Döviz cinsinden yükümlülükler	(5.055.921)	--
<b>Net kısa pozisyon</b>	<b>(5.055.921)</b>	<b>--</b>

	<b>31 Aralık 2015</b>		<b>31 Aralık 2014</b>	
	<b>Değer</b>	<b>Değer</b>	<b>Değer</b>	<b>Değer</b>
	<b>kazanması</b>	<b>kaybetmesi</b>	<b>kazanması</b>	<b>kaybetmesi</b>
<b>ABD Doları kurunun</b>				
<b>%1 değişmesi halinde:</b>				
ABD Doları net etki	(173.886)	173.886	--	--

**NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLAR**

**Finansal Yatırımlar**

Şirket’in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle alım-satım amaçlı olarak sınıflanan finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Gerçeğe uygun değeri kar /zarara yansıtılan finansal yatırımlar</b>	<b>Tutar</b>	<b>Tutar</b>
İlişkili taraflara ait finansal yatırımlar(Not:3)	6.617.059	3.343.386
Kamu borçlanma senedi	71.502	--
Diğer	29	29
<b>Genel Toplam</b>	<b>6.688.590</b>	<b>3.343.415</b>

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

**NOT 23 – FİNANSAL ARAÇLAR(Devamı)**

**Finansal Borçlar**

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım</b>		
Banka Kredileri (TL-% 16,92)	891.576	798.857
	<b>891.576</b>	<b>798.857</b>
	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>		
Banka Kredileri (TL-% 16,92)	4.101.621	4.970.246
	<b>4.101.621</b>	<b>4.970.246</b>

Banka kredileri için verilmiş teminatlar Dipnot 10’da açıklanmıştır.

	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Vadeleri</b>	
1 yıl	1.055.746
2 yıl	1.260.324
3 yıl	1.507.355
4 yıl	278.176
	<b>4.101.601</b>

**NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Kredi Riski**

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

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

Cari Dönem	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	<b>4.259.316</b>	<b>12.721.318</b>	<b>23.894.161</b>	<b>6.617.000</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	4.259.316	12.721.318	254.161	6.617.000
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	--	--	--	
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>				
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	--	--	23.640.000	

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

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

**Kredi Riski(Devamı)**

Önceki Dönem	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) <sup>(1)</sup>	3.209.877	111.601	24.154.064	3.343.41
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	3.209.877	111.601	514.064	3.343.41
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b> <sup>(2)</sup>				
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--	
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b> <sup>(3)</sup>	--	--	23.640.000	

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

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

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

**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 bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla 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)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>10.343.354</b>	<b>12.548.756</b>	<b>1.260.820</b>	<b>2.662.608</b>	<b>8.625.328</b>
Banka kredileri	4.993.197	7.119.549	427.171	1.281.518	5.410.860
Ticari Borçlar	5.106.098	5.185.148	589.590	1.381.090	3.214.468
Diğer Borçlar	244.059	244.059	244.059	--	--

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

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

**Önceki dönem:**

<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>	<b>5 yıldan uzun (IV)</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>8.366.221</b>	<b>10.939.057</b>	<b>3.004.335</b>	<b>1.210.671</b>	<b>6.456.912</b>	<b>267.139</b>
Banka krediler	5.769.103	8.341.939	407.217	1.210.671	6.456.912	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 4.978.681 TL’dir. Şirket’in değişken faizli finansal yükümlülüklerinin, 31 Aralık 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 49.786 TL yüksek/düşük olacaktır.(31 Aralık 2014:53.099 TL)

**Fiyat Riski**

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle BİST’de işlem gören bu hisselerde %10’luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, Şirket’in net kar/zararında 661.759 TL artış /azalış oluşmaktadır (31.12.2014: 334.342 TL).

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

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

**Kur Riski**

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

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

<b>Cari Dönem</b>	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)</b>	<b>ABD Doları</b>
Ticari Alacaklar	-	-
Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-
<b>Dönen Varlıklar</b>	-	-
<b>Duran Varlıklar</b>	-	-
<b>Toplam Varlıklar</b>	-	-
Ticari Borçlar	1.841.453	633.324
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>1.841.453</b>	<b>633.324</b>
Ticari borçlar	3.214.468	1.105.540
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>3.214.468</b>	<b>1.105.540</b>
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>5.055.921</b>	<b>1.738.864</b>
<b>Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu</b>	<b>(5.055.921)</b>	<b>(1.738.864)</b>
<b>Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu</b>	<b>(5.055.921)</b>	<b>(1.738.864)</b>

**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.

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Toplam borçlar	10.501.839	8.499.264
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(254.966)	(515.671)
<b>Net borç</b>	<b>10.246.873</b>	<b>7.983.593</b>
Toplam özsermaye	123.085.043	90.476.991
Toplam sermaye	133.331.916	98.460.584
<b>Borç/sermaye oranı</b>	<b>0,08</b>	<b>0,08</b>

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

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlıkların seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

<b>Cari Dönem</b>	<b>1.Kategori</b>	<b>2.Kategori</b>	<b>3.Kategori</b>	<b>Toplam</b>
<b>Finansal Varlıklar</b>				
Gerçeğe uygun değeri kar/zararı yansıtılan finansal varlıklar	6.688.590	--	--	6.688.590
<b>Toplam</b>	<b>6.688.590</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>6.688.590</b>
<b>Önceki Dönem</b>				
<b>Finansal Varlıklar</b>				
Gerçeğe uygun değeri kar/zararı yansıtılan finansal varlıklar	3.343.415	--	--	3.343.415
	--	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>3.343.415</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>3.343.415</b>

**NOT 26 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

**Nakit ve Nakit Benzerleri**

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

<b>Hazır Değerler</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	254.161	514.064
- Vadeli mevduat	--	--
Diğer hazır değerler	805	1.607
<b>Toplam</b>	<b>254.966</b>	<b>515.671</b>

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

---

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

İlişkili Taraflardan Diğer Alacakların 13.059.297 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:

- a) Şirket 11 ve 12 nolu parsel arsaları doğrudan satın almak yerine bu arsalarla sahip olan Metro Otelcilik’in 960.000 TL sermayesini oluşturan paylarının tamamını satın almak üzere işlemlere başlamıştır. Metro Otelcilik’in ortakları %96 oranında payla Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. (Kısaca, Metro Holding), %4 oranında payla Fatma Öztürk Gümüşsu’dur. Şirketin 26.11.2013 tarihli yönetim kurulu kararı ile; %96 oranındaki hisselerin Metro Holding’den 21.120.000 TL, %4 oranındaki hisselerin Fatma Öztürk Gümüşsu’dan 880.000 TL bedel ile olmak üzere toplam 22.000.000 TL bedel ile satın alınmasına karar verilmiştir.
- b) Şirket Yönetim Kurulu 25.02.2015 tarihli toplantısında, daha önce satın alınmasına karar verilen Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.’nin (Metro Otelcilik) şirket hisselerinin alımından vazgeçilmesine karar verilmiştir.
- c) Yönetim Kurulunun 25.02.2015 tarihli toplantısında alınan karar çerçevesinde ödenen tutarın tahsilinde Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.’den 5 TL bedelle 1.700.000 Adet MEPET hissesi satın alınmış, alımdan sonra kalan tutarın geri ödemesi için 13.03.2015 tarihinde protokol imzalanmıştır. Ödemelerden doğan aksaklıklardan dolayı protokol 23.12.2015 tarihinde revize edilmiştir. Taksitlerin 28.02.2016 tarihinde başlayıp 31.12.2016 tarihinde bitmesi planlanmaktadır.

**NOT 28 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur. (31 Aralık 2014: Yoktur.)

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

**NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2015 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2014 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	6.943.556	3.859.086
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	101.500.926	70.345.777
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		25.142.400	24.771.392
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>133.586.882</b>	<b>98.976.255</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	4.993.197	5.769.103
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	Md.31	123.085.043	90.476.991
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		5.508.642	2.730.161
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>133.586.882</b>	<b>98.976.255</b>



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

**NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ(Devamı)**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2015 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2014 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli/vadesiz mevduat / Özel cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	-	-
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(c)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(d)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı <b>Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.</b>	Md.22/(1)	1.173.577	1.156.061
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı <b>Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.</b>	Md.22/(1)	5.443.488	2.187.325

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>1</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	10%	0,00	0,00
<b>2</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a), (b)	50%	75,98%	71,37%
<b>3</b>	Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	50%	5,20%	3,90%
<b>4</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	49%	0,00%	0,00%
<b>5</b>	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	20%	0,00%	0,00%
<b>6</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	10%	0,00%	0,00%
<b>7</b>	Borçlanma Sınırı	Md.31	500%	3,74%	6,38%
<b>8</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	10%	0,00%	0,00%
<b>9</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı <b>Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.</b>	Md.22(l)	10%	0,88%	1,17%
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı <b>Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.</b>	Md.22(l)	10%	4,07%	2,21%

## BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

### Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket"), ekte yer alan 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiştir.

### Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

### Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Bizim sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

## **Görüş**

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

### *Açıklayıcı paragraflar*

Dipnot: 27' de ayrıntılı açıklandığı üzere, Şirket'in ilişkili tarafı Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. olan 12.692.801 TL alacağı için, 13 Mart 2015 tarihinde düzenlenen protokolde belirtilen ödeme planına uyulmadığı için 23 Aralık 2015 tarihinde söz konusu alacak için ödemelerin 28 Şubat 2016 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2016 tarihinde tamamlanmasına ilişkin olarak yeni bir protokol imzalanmıştır.

### *Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar*

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca ; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 15 Şubat 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

Birgül ERDOĞAN

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 15 Şubat 2016