

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

01 OCAK -31ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE

AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

**Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na,**

Giriş

1. Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket")'nin ekte yer alan 31 Aralık 2013 tarihli finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynaklar değişim tablosunu ve nakit akış tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarına ve Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama formatlarına 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 yansıtmasını 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

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp 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 Şirket 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

4. Görüşümüze göre, ekteki finansal tablolar, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususa dikkat çekilmesi gerekli görülmüştür:

31.12.2013 tarihi itibarıyla, Şirketin finansal tablolarında yer alan yurt içi verilen sipariş avans tutarı 19.286.285 TL olup bu tutar grup şirketlerine verilen yurt içi sipariş avanslarından oluşmaktadır. (Dip Not 13 ve 41)

Diğer ilgili mevzuattan kaynaklanan bağımsız denetçi yükümlülükleri hakkında raporlar

i) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 402. maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri sunmuştur. Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2013 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

ii) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398. maddesinin 4. fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378. maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporu ile birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Şirket Yönetimi'nin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliğini ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Şirket, söz konusu komiteyi 04.07.2013 tarihinde kurmuştur ve bu komite 2 üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik bir defa toplanmış ve hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

İstanbul, 12 Şubat 2014

AC İSTANBUL ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM A.Ş.
Member of ENTERPRISE WORLDWIDE

Atilla ZAİMOĞLU
Sorumlu Ortak Baş Denetçi

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		Cari Dönem 31.12.2013	Geçmiş Dönem 31.12.2012
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		27.030.414	7.576.543
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	390.379	725.541
Finansal Yatırımlar	7	5.522.009	5.239.322
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Alacaklar	9,37	942.924	1.112.372
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	108.559	-
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	695.000	-
Peşin Ödenmiş Giderler	13	19.297.383	7.028
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	35	74.160	492.280
Diğer Dönen Varlıklar	26	-	-
Duran Varlıklar		62.254.039	71.357.408
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	55.777.438	65.021.716
Maddi Duran Varlıklar	16	6.476.601	6.335.692
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		89.284.453	78.933.951

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2013	Geçmiş Dönem 31.12.2012
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		280.863	121.943
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9,37	7.635	7.875
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	5.608	2.435
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	25	19.166	21.252
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	10,37	-	30
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	248.454	78.825
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	25	-	-
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	23	-	11.526
Uzun Vadeli Yükümlülükler		21.655	21.667
Uzun Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	25	21.655	21.667
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	25	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		-	-
ÖZKAYNAKLAR		88.981.935	78.790.341
Ödenmiş Sermaye	27	72.000.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	27	8.485.793	8.485.793
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	27	(2.772)	(788)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	36.522	36.522
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	27	(1.731.186)	(2.911.204)
Net Dönem Karı / (Zararı)	36	10.193.578	1.180.018
TOPLAM KAYNAKLAR		89.284.453	78.933.951

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
01.01.2013 - 31.12.2013 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		Cari Dönem 01.01.-31.12.2013	Önceki Dönem 01.01.-31.12.2012
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	28	189.344.936	317.725.603
Satışların Maliyeti (-)	28	(177.227.846)	(313.773.536)
BRÜT KAR/(ZARAR)		12.117.090	3.952.067
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(3.114.889)	(2.311.193)
Pazarlama Giderleri (-)	29	(79.845)	(74.464)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	216.969	335.832
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(95.010)	(102.036)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		9.044.315	1.800.205
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32	1.401.608	323.245
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	(272.227)	(923.551)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		10.173.696	1.199.900
Finansman Gelirleri	33	19.882	-
Finansman Giderleri (-)	33	-	(19.882)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		10.193.578	1.180.018
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)			
-Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	35	-	-
-Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	35	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		10.193.578	1.180.018
DÖNEM KARI/(ZARARI)		10.193.578	1.180.018
Pay Başına Kazanç			
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazançları/Kayıpları	36	0,142	0,02
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç			
- Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç		-	-
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 01.01.2013 - 31.12.2013 DÖNEMİNE AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU			
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)			
DÖNEM KARI/(ZARARI)	36	10.193.578	1.180.018
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları / (Azalışları)		-	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	25	(1.984)	(788)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		(1.984)	(788)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		10.191.594	1.179.230

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
				Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararı)	Net Dönem Kar/(Zararı)	
ÖNCEKİ DÖNEM									
01 Ocak 2012 Tarihi İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)		72.000.000	8.485.793	-	-	36.522	(3.688.718)	777.514	77.611.111
Transferler		-	-	-	-	-	777.514	(777.514)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	36	-	-	-	(788)	-	-	1.180.018	1.179.230
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-	-	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklere transfer		-	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2012 Tarihi İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)	27	72.000.000	8.485.793	-	(788)	36.522	(2.911.204)	1.180.018	78.790.341
CARİ DÖNEM									
01 Ocak 2013 Tarihi İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)		72.000.000	8.485.793	-	(788)	36.522	(2.911.204)	1.180.018	78.790.341
Transferler		-	-	-	-	-	1.180.018	(1.180.018)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	36	-	-	-	(1.984)	-	-	10.193.578	10.191.594
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-	-	-
Temettüleri		-	-	-	-	-	-	-	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklere transfer		-	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2013 Tarihi İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)	27	72.000.000	8.485.793	-	(2.772)	36.522	(1.731.186)	10.193.578	88.981.935

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
01 OCAK - 31 ARALIK 2013 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		Cari Dönem 01.01.-31.12.2013	Önceki Dönem 01.01.-31.12.2012
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(8.313.400)	3.540.643
Dönem Karı / Zararı	36	10.193.578	1.180.018
Dönem Net Karı / Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		840.449	2.249.541
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	16,17,29	1.501.438	1.489.773
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	23	15.773	13.172
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		(658.994)	746.596
Kar / Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		(17.768)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(19.347.427)	111.084
Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	9,37	60.889	(557.375)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	10	(695.000)	-
Ticari Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	2.933	(18.341)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	10	169.599	4.897
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışlarla İlgili Düzeltmeler	13,26	(18.885.848)	681.903
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		7.978.238	(3.012.967)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		376.306	(3.011.436)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	16,17	(2.022.318)	(1.531)
Diğer Uzun Vadeli Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Diğer Nakit Girişleri / Çıktıları	16,17	9.624.250	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		(335.162)	527.676
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C+D)		(335.162)	527.676
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		725.541	197.865
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)		390.379	725.541

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	1
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	2
3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	22
4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	22
5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	22
6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	23
7. FİNANSAL YATIRIMLAR	23
8. FİNANSAL BORÇLANMALAR	24
9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	24
10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	24
11. TÜREV ARAÇLAR	25
12. STOKLAR.....	25
13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	25
14. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ	26
15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİ	27
16. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	29
17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	31
18. ŞEREFİYE	32
19. KİRALAMA İŞLEMLERİ.....	32
20. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ	32
21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	33
22. BORÇLANMA MALİYETLERİ	33
23. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	33
24. TAAHHÜTLER.....	33
25. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	33
26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	34
27. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	35
28. HASILAT	37
29. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ.....	38
30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	38
31. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	39
32. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	39
33. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	40
34. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER	40
35. GELİR VERGİLERİ.....	40
36. PAY BAŞINA KAZANÇ.....	40
37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	41
38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	45
39. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	49
40. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	51
41. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	51
42. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	52

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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.

Bu tarihe kadar Şirket'in esas faaliyet konusu sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetilmesi olup Sermaye Piyasası Kanunu'nun, yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslarını belirlediği tebliğlere uygun şekilde faaliyetlerini sürdürmüştür. Yatırım ortaklıkları portföylerine aldıkları hisse senetlerinin sağladığı haklardan olan şirketin yönetimine katılma haklarını kullanamazlar.

Şirket, ortaklarından Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'in portföy yönetim müşterisi olarak repo, ters repo ve menkul kıymet alım satım işlemlerini Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile gerçekleştirmiştir

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 2013 tarihi itibarıyla 72.000.000 TL olan şirket sermayesinin % 99 halka açıktır (31.12.2012: 72.000.000 TL). Şirket'in ana ortağı ve yönetim kontrolünü elinde tutan taraf Galip Öztürk'tür. (Not 27).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla personel sayısı 11 kişidir. (31.12.2012: 4 kişi).

Şirket'in konsolidasyona dahil bağlı ortaklık yatırımı bulunmamaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS’ye Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır. İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket, Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) uygulamaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 12 Şubat 2014 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları düzeltme hakkı vardır.

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

Finansal tabloların TFRS’ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da, fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde değişiklik olmamıştır.

Finansal tablolar, finansal araçların yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Şirketin faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır.

Enflasyon Muhasebesi Uygulamasına Son Verilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket’in finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi (devamı)

Şirket, cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

31 Aralık 2012 finansal tablolarında yapılan sınıflamalar

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası kurumları için 31 Mart 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi yayımlanmıştır. Yürürlüğe giren bu formatlar uyarınca Şirket'in finansal durum tablolarında çeşitli sınıflamalar yapılmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihli finansal durum tablosunda yapılan sınıflamalar şunlardır:

	Daha Önce Raporlanan 31 Aralık 2012	SPK Format Değişim Etkisi	Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2012
Varlıklar			
Dönen Varlıklar	7.576.543	-	7.576.543
Peşin Ödenmiş Giderler	-	7.028	7.028
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	492.280	492.280
Diğer Dönen Varlıklar	499.308	(499.308)	-
Duran Varlıklar	71.357.408	-	71.357.408
Toplam Varlıklar	78.933.951	-	78.933.951
Kaynaklar			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	121.943	-	121.943
Çalışanlara Sağlanan Faydalar			
Kapsamında Borçlar	-	22.152	22.152
Diğer Kısa Vadeli Borçlar	22.152	(22.152)	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	21.667	-	21.667
Özkaynaklar	78.790.341	-	78.790.341
Toplam Kaynaklar	78.933.951	-	78.933.951

- Diğer dönen varlıklar hesap grubunda gösterilen 7.028 TL tutarındaki Gelecek aylara ait giderler, Peşin ödenmiş giderler hesabında,

- Diğer dönen varlıklar hesap grubunda gösterilen 492.280 TL tutarındaki Peşin ödenen vergi ve fonlar, Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar hesabında,

- Diğer kısa vadeli borçlar hesabında gösterilen 15.071 TL tutarındaki Personele borçlar, 6.181 TL tutarındaki ödenecek sosyal güvenlik kesintileri, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar hesabında,

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi (devamı)

Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihli kar veya zarar tablosunda yapılan sınıflamalar şunlardır:

	Daha Önce Raporlanan 31 Aralık 2012	SPK Format Değişim Etkisi	Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2012
Hasılat	317.725.603	-	317.725.603
Satışların Maliyeti (-)	(313.773.536)	-	(313.773.536)
BRÜT KAR/(ZARAR)	3.952.067	-	3.952.067
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(74.644)	-	(74.644)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.311.193)	-	(2.311.193)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	335.832	-	335.832
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(102.036)	-	(102.036)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	1.806.206	-	1.800.025
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	323.245	323.245
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	923.551	923.551
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	1.806.206	-	1.199.900
Finansman Gelirleri	323.245	(323.245)	-
Finansman Giderleri (-)	(943.433)	923.551	(19.882)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)	1.180.018	-	1.180.018
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)	1.180.018	-	1.180.018
DÖNEM KARI/(ZARARI)	1.180.018	-	1.180.018

- Finansman gelirleri içerisinde gösterilen 14.377 TL tutarındaki İştiraklerden Temettü Gelirleri, 131.913 TL tutarındaki Faiz Gelirleri, 176.955 TL tutarındaki Finansal varlık değer artışları Yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisinde,

-Finansman giderleri içerisinde gösterilen 923.551 TL tutarındaki Finansal varlık değer azalışları Yatırım faaliyetlerinden giderler içerisinde gösterilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Netleştirme / Mahsup

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

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2013 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 finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik işletmenin finansal araçlarını netleştirmeye ilişkin hakları ve ilgili düzenlemeler (örnek teminat sözleşmeleri) konusunda bazı bilgilerin açıklanmasını gerektirmektedir. Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına;

i) Netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve

ii) TFRS’ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır.

Yeni açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilen tüm finansal araçlar için verilmelidir. Söz konusu açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilememiş olsa dahi uygulanabilir ana netleştirme düzenlemesine veya benzer bir anlaşmaya tabi olan finansal araçlar için de geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) – Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Unsurlarının Sunumu

Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. Bundan sonra diğer kapsamlı gelir tablosunda ileriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemlerin hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilmesi gerekmektedir. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemiştir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması, tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zararının diğer kapsamlı gelir altında yansıtılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Şirket, aktüeryal kazanç/kayıplarını zaten diğer kapsamlı gelir olarak yansıttığı için, aktüeryal kazanç/kaybın muhasebeleştirilmesinde oluşan değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerine bir etkisi olmamıştır.

TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

TFRS 10’nun ve TFRS 12’nin yayınlanmasının sonucu olarak, KGK TMS 27’de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık TMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

TFRS 11’in ve TFRS 12’nin yayınlanmasının sonucu olarak, KGK TMS 28’de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

TFRS 10, TMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir “kontrol” tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

Standart müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

TFRS 12 iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklama gerekliliklerini içermektedir. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart gerçeğe uygun değerın TFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değerın ne zaman kullanılabilceği ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Yeni açıklamaların sadece TFRS 13’ün uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir. Söz konusu açıklamaların finansal araçlara ilişkin olanlarının bazılarının TMS 34.16 A (j) uyarınca finansal tablolarda da sunulması gerekmektedir. Şirket bu açıklamaları Not 39’ da sunmaktadır. Standardın Şirket’in finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

UFERYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri

Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

Uygulama Rehberi (TFRS 10, TFRS 11 ve TFRS 12 değişiklik)

Değişiklikler geriye dönük düzeltme yapma gerekliliğini ortadan kaldırmak amacıyla sadece uygulama rehberinde yapılmıştır. İlk uygulama tarihi “TFRS 10’un ilk defa uygulandığı yıllık hesap döneminin başlangıcı” olarak tanımlanmıştır. Kontrolün olup olmadığı değerlendirmesi karşılaştırmalı sunulan dönemin başı yerine ilk uygulama tarihinde yapılacaktır. Eğer TFRS 10’a göre kontrol değerlendirmesi TMS 27/TMSYK 12’ye göre yapılandır farklı ise geriye dönük düzeltme etkileri saptanmalıdır. Ancak, kontrol değerlendirmesi aynı ise geriye dönük düzeltme gerekmez. Eğer birden fazla karşılaştırmalı dönem sunuluyorsa, sadece bir dönemin geriye dönük düzeltilmesine izin verilmiştir. KGK, aynı sebeplerle TFRS 11 ve TFRS 12 uygulama rehberlerinde de değişiklik yapmış ve geçiş hükümlerini kolaylaştırmıştır. Değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TFRS’deki iyileştirmeler

1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olan ve aşağıda açıklanan 2009-2011 dönemi yıllık TFRS iyileştirmelerinin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu:

İhtiyari karşılaştırmalı ek bilgi ile asgari sunumu mecburi olan karşılaştırmalı bilgiler arasındaki farka açıklık getirilmiştir.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar:

Maddi duran varlık tanımına uyan yedek parça ve bakım ekipmanlarının stok olmadığı konusuna açıklık getirilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS’deki iyileştirmeler (devamı)

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:

Pay senedi sahiplerine yapılan dağıtımların vergi etkisinin TMS 12 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik, TMS 32’de bulun mevcut yükümlülükleri ortadan kaldırıp şirketlerin pay senedi sahiplerine yaptığı dağıtımlardan doğan her türlü gelir vergisinin TMS 12 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama:

TMS 34’de her bir faaliyet bölümüne ilişkin toplam bölüm varlıkları ve borçları ile ilgili istenen açıklamalara açıklık getirilmiştir. Faaliyet bölümlerinin toplam varlıkları ve borçları sadece bu bilgiler işletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merciine düzenli olarak raporlanıyorsa ve açıklanan toplam tutarlarda bir önceki yıllık mali tablolara göre önemli değişiklik olduysa açıklanmalıdır.

Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

Değişiklik “muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması” ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2012 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9’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. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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. Bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır / yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (Değişiklik)

UFRS 10 standardı yatırım şirketi tanımına uyan şirketlerin konsolidasyon hükümlerinden muaf tutulmasına ilişkin bir istisna getirmek için değiştirilmiştir. Konsolidasyon hükümlerine getirilen istisna ile yatırım şirketlerinin bağlı ortaklıklarını UFRS 9 Finansal Araçlar standardı hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde hiç bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler

Bu yorum, zorunlu vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, zorunlu verginin sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşğin aşılması halinde ortaya çıkan bir zorunlu verginin, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınmayacaktır. Bu yorum 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yorumun geçmişe dönük olarak uygulanması zorunludur. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

UMSK, UFRS 13 Gerçeğe uygun değer ölçümlerine getirilen değişiklikten sonra UMS 36 Varlıklarda değer düşüklüğü standardındaki değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümlerini değiştirmiştir. Değişiklik, değer düşüklüğüne uğramış varlıkların (ya da bir varlık grubunun) gerçeğe uygun değerinden elden çıkarma maliyetleri düşülmüş geri kazanılabilir tutarının ölçümü ile ilgili ek açıklama hükümleri getirmiştir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. İşletme UFRS 13’ü uygulamışsa erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişiklik açıklama hükümlerini etkilemiştir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde hiç bir etkisi olmayacaktır.

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

UMSK, Haziran 2013’de UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardına getirilen değişiklikleri yayınlamıştır. Bu değişiklik, finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dar bir istisna getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

UMSK Kasım 2013’de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7’deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9’un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. İşletmeler tüm riskten korunma işlemleri için UMS 39’un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Bu Standart’ın zorunlu bir geçerlilik tarihi yoktur, fakat hemen uygulanabilir durumdadır ve yeni bir zorunlu geçerlilik tarihi, UMSK projenin değer düşüklüğü fazını bitirdikten sonra belirlenecektir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS’ deki iyileştirmeler

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

Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:

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

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

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

UFRS 8 Faaliyet Bölümleri

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

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gereçekleri

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

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi (devamı)

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları

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

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

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

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

UFRS 1’deki portföy istisnasının sadece finansal varlık ve finansal yükümlülükler değil UMS 39 kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflanmasında UFRS 3 ve UMS 40’un karşılıklı ilişkisini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

KGK tarafından yayınlanan ilke kararları

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

2013-1 Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

2013-2 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi

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

2013-3 İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi

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

2013-4 Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi

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

- i) Bağlı ortaklığın, ana ortaklığın özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu,
 - ii) İştiraklerin veya iş ortaklığının yatırımcı işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu
 - iii) İşletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına, TMS 39 ve TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirdiği bir yatırımının bulunduğu işletme tarafından sahip olunması durumu.
- Söz konusu kararın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Şirket’in finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını etkileyecek nitelikte muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Uygulanan muhasebe politikalarında yakın gelecekte bir değişiklik öngörülmemektedir.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

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 Borsası (“VOB”) İşlemleri

VOB piyasasında işlem yapmak için verilen nakit teminatlar nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflandırılmaktadır. Dönem içinde yapılan işlemler sonucu oluşan kar ve zararlar gelir tablosunda “Esas faaliyetlerden diğer gelirler” de raporlanmıştır. 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 gösterir.

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

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

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır (Not 16).

Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

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. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Şirket, ilk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmüştür (Not 15).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerdeki değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıp oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilmiştir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar” a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

Kiralama İşlemleri

Faaliyet Kiralaması

- Şirket - kiralayıcı olarak

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak 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 kiralanın varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İlişkili Taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

- Şirket’i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket’in bir iştiraki olması;

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

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

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

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

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

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir (Not 37)

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Etkin faiz yöntemi

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

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

Krediler ve alacaklar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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.

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 (Dipnot 9).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Pay Başına Kazanç

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

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

Pay başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı pay veya seyreltme etkisi olan potansiyel pay bulunmamaktadır (Not 36).

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 itibariyle 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 40).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 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 (Not 23).

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 vergisinden müstesnadır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye’de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar/ zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir (Not 25).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit Akış Tablosu

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

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

Temettüler

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 23 - Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Not 25 - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket’in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri olmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.(31.12.2012: Bulunmamaktadır).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Bankalar		
-Takasbank Vadeli Opsiyon Borsası	-	449.020
-Vadesiz mevduat	366.516	-
Yatırım Fonları		
- İlişkili Taraflara Ait Yatırım Fonları (Not 37)	22.560	275.240
Diğer Nakit ve Nakit Benzerleri	1.303	1.281
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	<u>390.379</u>	<u>725.541</u>

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 38. notta açıklanmıştır.

31.12.2013 tarihi itibari ile Şirket banka hesapları içinde bloke mevduat bulunmamaktadır. (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

<u>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar	5.522.009	5.239.322
Toplam	<u>5.522.009</u>	<u>5.239.322</u>

31.12.2013 ve 31.12.2012 tarihleri itibariyle gerçeğe uygun değer farkları gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar:

<u>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
<u>Paylar</u>		
Borsada İşlem Gören Paylar (Grup Dışı)	668.562	4.388.822
İlişkili Taraflara Ait Borsada İşlem Gören Paylar (Not 37)	4.853.447	850.500
Toplam	<u>5.522.009</u>	<u>5.239.322</u>

Finansal yatırımlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 38. notta açıklanmıştır.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

8. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar

Bulunmamaktadır (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 37)	942.924	1.112.372
Alıcılar	108.559	-
Toplam	1.051.483	1.112.372

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Bulunmamaktadır.(31.12.2012 Bulunmamaktadır.)

b) Ticari Borçlar

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket’in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7.635	7.875
Satıcılar	5.608	2.435
Toplam	13.243	10.310

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Personelden Alacaklar	15.000	-
Verilen Depozito ve Teminatlar	680.000	-
Toplam	695.000	-

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2012 Bulunmamaktadır).

Diğer alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 38. notta verilmiştir.

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Ortaklara Borçlar (Not 37)	-	30
Ödenecek Vergi ve Fonlar	248.454	78.825
Toplam	248.454	78.855

31.12.2013 tarihi itibarıyla diğer borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

12. STOKLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Gelecek Aylara Ait Giderler	11.098	7.028
Yurtiçi Verilen Sipariş Avanslar (*)	19.286.285	-
Toplam	19.297.383	7.028

(*) Yurtiçi Verilen Sipariş Avansları ile ilgili detaylı açıklama aşağıda verilmiştir.

1. Şirket yönetim kurulu 06.11.2013 tarihli kararı ile; Edirne İli Merkez İlçesi Kirişhane Mahallesi, Soğukkuyu Mevkii 48MIIb pafta, 2261 ada'' adresinde bulunan 6, 11, 12 numaralı parsel arsaların ''alışveriş merkezi, otel, stüdyo dairelerden oluşan kompleks projenin gerçekleştirilmesi amacıyla '' satın alınmasını kararlaştırmıştır. 6 nolu parsel Grup şirketi olan '' Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. '' ne, 11 ve 12 parsel arsalar ise yine Grup şirketi olan ''Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.''ne aittir.
2. Şirket Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'ne ait olan 6 nolu parsel arsa için değerlendirme yaptırmış ve değeri 1.850.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bu arsa Şirket yönetim kurulunun 21.11.2013 tarihli kararı ile 1.700.000 TL bedel karşılığında satın alınmıştır.
3. Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş. bünyesinde bulunan 11 ve 12 nolu parsel arsaların alınması için, Şirket, Metro Turizm ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin (kısaca Metro Turizm) hisselerinin satın alınmasını kararlaştırmıştır. Metro Turizm hisselerinin %96'sı Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'ne (Metro Holding) kalan %4 oranındaki kısmı ise Fatma Öztürk Gümüşsu'ya aittir. 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 toplamda 22.000.000 TL'na satın alınmasına karar verilmiştir.
4. Şirketin 02.12.2013 tarihli yönetim kurulu kararı ile; Şirket portföyünde bulunan ve hisseleri Borsada işlem gören ''Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş. (MEPET)'in 2.457.257 adet hissesinin 5 TL birim fiyattan Metro Holding'e satış bedelinden düşülmek üzere devredilmesini kararlaştırmıştır. Borsa dışı bir işlem ile devredilen MEPET hisseleri Sermaye Piyasası Kurulunun Şirkete göndermiş olduğu yazıya istinaden önce Şirkete iade edilmiş ve 20.12.2013 tarihinde Borsa kanalıyla Metro Holding'e virmanı avans karşılığı olmak üzere gerçekleştirilmiştir.
5. Şirketi kayıtlarında 02.12.2013 tarihi ile 26.12.2013 tarihleri arasında Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'ye verilen 6.700.000 TL tutarında avans verilmiştir.
6. Şirket yönetim kurulunun 04.12.2013 tarihli toplantısında;
 - Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'nin sahibi olduğu Mersin ili Akdeniz İlçesi Kazanlı Köyü civarı mevkii 22 U 3 pafta 4545 parsel 4.560 m2 yüzölçümlü parselin, arsanın üzerindeki tüm takyidat şerhlerinin kaldırılması şartıyla 1.000.000 TL bedelle satın alınmasına,
 - Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. ile yürütülen görüşmeler sonucu, İstanbul İli, Bayrampaşa ilçesi, Sağmalcılar Mahallesi 20619 parselde bulunan iki asma katlı dükkan nitelikli taşınmazın üzerindeki tüm takyidatlarının kaldırılması şartıyla 1.500.000 TL bedelle satın alınmasına karar verilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

7. Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları tebliğinin 28.maddesinin (d) bende çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az %75’ini oluşturduğu Türkiye’de kurulu şirketlere iştirak edebileceği belirlenmiştir. Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş. 31.12.2012 tarihli finansal tablosunda yer alan gayrimenkullerin bilanço aktif toplamına oranı yaklaşık %57’dir. Bu nedenle Metro Turizm şirketi için değerlendirme çalışması yapılmış ve değerlendirme sonucunda yukarıda bahsedilen 11 ve 12 no’lu parsel arsaların toplam 23.360.000 TL değerinde olduğu hesaplanmıştır. Bu arsaların yeni değerlerinin Asliye Ticaret Mahkemesine başvurmak suretiyle Metro Turizm’in yasal kayıtlarına alınması ve bunun sonucunda Spk Tebliğinde belirtilen %75 oranının aşılmasıyla birlikte Metro Turizm hisselerinin devri yoluyla Şirkete geçmesi , bu şekilde devir gerçekleşmediği takdirde ise iki adet arsanın satın alma yoluyla Şirkete geçişinin gerçekleştirilmesine Şirketin 20.12.2013 tarihli yönetim kurulu toplantısında kararlaştırılmıştır.

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

14. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİ

31.12.2013

<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Arazi ve</u> <u>Arsalar</u>	<u>Binalar</u>	<u>Toplam</u>
Açılış Bakiyesi	-	67.701.412	67.701.412
Alımlar	1.734.000		1.734.000
Çıkışlar	-	(10.275.000)	(10.275.000)
Kapanış Bakiyesi	1.734.000	57.426.412	59.160.412
<u>Birikmiş Amortismanlar ve Değer</u> <u>Düşüklüğü</u>			
Açılış Bakiyesi	-	(2.679.696)	(2.679.696)
Dönem Gideri	-	(1.354.028)	(1.354.028)
Çıkışlar	-	650.750	650.750
Kapanış Bakiyesi	-	(3.382.974)	(3.382.974)
Maddi Duran Varlıklar, net	1.734.000	54.043.438	55.777.438

31.12.2012

<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Arazi ve</u> <u>Arsalar</u>	<u>Binalar</u>	<u>Toplam</u>
Açılış Bakiyesi	-	74.321.412	74.321.412
Maddi Duran Varlıklara Transferler		(6.620.000)	(6.620.000)
Kapanış Bakiyesi	-	67.701.412	67.701.412
<u>Birikmiş Amortismanlar ve Değer</u> <u>Düşüklüğü</u>			
Açılış Bakiyesi	-	(1.478.748)	(1.478.748)
Dönem Gideri		(1.355.415)	(1.355.415)
Çıkışlar	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullere transferler		154.467	154.467
Kapanış Bakiyesi	-	(2.679.696)	(2.679.696)
Maddi Duran Varlıklar, net	-	65.021.716	65.021.716

(*) Şirket'in Metrocity binasında ofis olarak kullandığı 187 no'lu bağımsız bölüm (360 m²'lik kısmı), Şirket tarafından halihazırda ofis olarak kullanılması nedeniyle, yeniden sınıflandırma yapılarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerden maddi duran varlıklar hesap kalemine transfer edilmiştir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinde maliyet yöntemini benimsemiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 30.000.000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır (31.12.2012 – 61.265.000 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİ (devamı)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla gayrimenkullerin (amortisman düşülmüş) maliyet değerlerinin, gerçeğe uygun değerleri ile karşılaştırılması aşağıdadır.

İktisadi Kıymetin Cinsi	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet Değeri
Metrocity İş Merkezi 187 Nolu Bağımsız Bölüm (360m ² 'lik kısmı) (Tamamı 720 m ² 'dir) (*)	7.500.000	6.620.000
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	42.600.000	35.628.325
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	12.300.000	9.275.562
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	7.547.000	5.902.524
Edirne İli Merkez İlçesi Kirişhane mh. Soğukkuyu Mevkii arsa	1.850.000	1.734.000
Toplam	71.797.000	59.160.411

(*) Söz konusu tutardan Şirket merkezi olarak kullanılan 360 m²lik kısım hariç gösterilmiştir.

Şirket yatırım amaçlı 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 2013 yılı ekspertiz raporuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 71.797.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem hareket tablosu aşağıdadır.

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Dönem Başı	65.021.716	72.842.664
Dönem içi girişler	1.734.000	-
Çıkışlar	(9.624.250)	(6.465.533)
Cari yıl amortisman gideri	(1.354.028)	(1.355.415)
Dönem Sonu	<u>55.777.438</u>	<u>65.021.716</u>

Şirket tarafından uygulanan mevcut aylık kira bedelleri:

İktisadi Kıymetin Cinsi	31.12.2013 (TL+Kdv)
Metrocity İş Merkezi 187 Nolu Bağımsız Bölüm (360 m ² 'lik kısmı) (Tamamı 720 m ² 'dir)	32.900
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	187.174
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	46.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	32.927

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31.12.2013					
	Tesis, Makine ve					
<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Binalar</u>	<u>Cihazlar</u>	<u>Taşıtlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Özel Maliyetler</u>	<u>Toplam</u>
<u>Açılış Bakiyesi</u>	6.620.000	8.700	-	14.162	24.746	6.667.608
Alımlar		2.741	284.730	847		288.318
Çıkışlar						
Kapanış Bakiyesi	6.620.000	11.441	284.730	15.009	24.746	6.955.926
<u>Birikmiş Amortismanlar ve Değer</u>						
<u>Düşüklüğü</u>						
<u>Açılış Bakiyesi</u>	(286.867)	(7.553)	-	(14.162)	(23.334)	(331.916)
Dönem Gideri	(132.400)	(677)	(13.241)	(85)	(1.006)	(147.409)
Çıkışlar						
Kapanış Bakiyesi	(419.267)	(8.230)	(13.241)	(14.247)	(24.340)	(479.325)
Maddi Duran Varlıklar, net	6.200.733	3.211	271.489	762	406	6.476.601

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	31.12.2012					Toplam
	Tesis, Makine ve					
<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Binalar</u>	<u>Cihazlar</u>	<u>Taşıtlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Özel Maliyetler</u>	
Açılış Bakiyesi	-	7.170	-	14.162	24.746	46.078
Alımlar	-	1.530	-	-	-	1.530
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler	6.620.000	-	-	-	-	6.620.000
Kapanış Bakiyesi	6.620.000	8.700	-	14.162	24.746	6.667.608
Birikmiş Amortismanlar ve Değer						
<u>Düşüklüğü</u>						
Açılış Bakiyesi	-	(6.897)	-	(14.162)	(22.032)	(43.091)
Dönem Gideri	(132.400)	(656)	-	-	(1.302)	(134.358)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullere transferler	(154.467)	-	-	-	-	(154.467)
Kapanış Bakiyesi	(286.867)	(7.553)	-	(14.162)	(23.334)	(331.916)
Maddi Duran Varlıklar, net	6.333.133	1.147	-	-	1.412	6.335.692

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde bulunan 6.620.000 TL tutarındaki 360 m²'lik kısım Şirket tarafından genel müdürlük ofisi olarak kullanılmakta olması nedeniyle maddi duran varlıklar kalemine transfer edilerek sınıflandırılmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Binalar	50 Yıl
Tesis, Makine ve Cihazlar	4 - 5 Yıl
Demirbaşlar	4 Yıl

Cari dönem amortisman gideri 147.409 TL (31.12.2012: 134.358TL)’dir. 31.12.2013 amortisman giderinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 29) dahil edilmiştir.

31.12.2013 tarihi itibari ile maddi duran varlıklar üzerinde 1.710.000 TL (31.12.2012:9.875.000 TL) sigorta teminat tutarı bulunmaktadır.

17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31.12.2013

	<u>Bilgisayar Programları ve</u>	<u>Diğer Maddi Olmayan</u>
<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Yazılımları</u>	<u>Duran Varlıklar</u>
Açılış Bakiyesi	3.273	27.092
Alımlar	-	-
Çıkışlar	-	-
Kapanış Bakiyesi	3.273	27.092
<u>Birikmiş İtfa ve Tükenme Payları</u>		
Açılış Bakiyesi	(3.273)	(27.092)
Dönem Gideri	-	-
Çıkışlar	-	-
Kapanış Bakiyesi	(3.273)	(27.092)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

31.12.2012

<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Bilgisayar Programları ve Yazılımları</u>	<u>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</u>
Açılış Bakiyesi	3.273	27.092
Alımlar	-	-
Çıkışlar	-	-
Kapanış Bakiyesi	3.273	27.092
Birikmiş İtfa ve Tükenme Payları		
Açılış Bakiyesi	(3.273)	(27.092)
Dönem Gideri	-	-
Çıkışlar	-	-
Kapanış Bakiyesi	(3.273)	(27.092)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	-	-

Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Bilgisayar Programları ve Yazılımları	5 Yıl
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5 Yıl

Haklar, satın alınan yazılım maliyetlerini kapsamaktadır.

31.12.2013 itfa payı gideri bulunmamaktadır (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

18. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

19. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kiralayan durumunda Şirket

Faaliyet kiralaması anlaşmaları

Faaliyet kiralamalarının kiralama dönemi 1 yıl olup, 1 yıl daha uzatma hakkı olan yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkullerin kiralamasıyla ilgilidir. Kiracının kiralama dönemi sonunda kiraladığı varlığı satın alma hakkı yoktur.

Şirketin gayrimenkulüne ilişkin yaptığı faaliyet kiralamasından elde ettiği kira geliri 3.673.661 TL'dir (2012: 3.896.911 TL).

İptal Edilemez Faaliyet Kiralamalarına İlişkin Taahhütler	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Bir Yıl İçinde	3.673.661	3.896.911

20. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Bulunmamaktadır (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

22. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Bulunmamaktadır (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

23. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Karşılıklar

Kısa Vadeli Karşılıklar

Global Portföy Yönetimi A.Ş.

Toplam

31.12.2013

-

-

31.12.2012

11.526

11.526

Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

Bulunmamaktadır.(31.12.2012 Bulunmamaktadır).

b) Koşullu Varlık ve Borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2012: Bulunmamaktadır)

c) Teminat - Rehin – İpotekler (“TRİ”)

Bulunmamaktadır.(31.12.2012:Bulunmamaktadır.)

24. TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

25. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Personele Borçlar

Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri

Toplam

31.12.2013

-

19.166

19.166

31.12.2012

15.071

6.181

21.252

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Kıdem Tazminatı Karşılığı

31.12.2013

21.655

31.12.2012

21.667

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

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. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Bilanço tarihindeki karşılıklar yıllık % 5 beklenen maaş artış oranı ve % 8,5 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık % 3,33 gerçek iskonto oranı ve aşağıdaki emekli olma varsayımlarına göre hesaplanmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar (devamı)

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Yıllık İskonto Oranı (%)	3,33	3,33
Emeklilik Olasılığı (%)	100	100

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 01 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan 3.438 TL (31.12.2012: 3.129 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
1 Ocak itibarıyla karşılık	21.667	7.707
Hizmet maliyeti	14.895	12.811
Faiz maliyeti	878	360
İptal edilen kıdem tazminatları	(17.769)	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları (*)	1.984	788
31 Aralık İtibarıyla Karşılık	<u>21.655</u>	<u>21.667</u>

(*) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 1.984 TL (2012: 788 TL) tutarındaki tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları, diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Toplam giderin tamamı, genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.(31.12.2012:Bulunmamaktadır).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

27. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye:

Şirket’in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihindeki ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013		31.12.2012	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı TL
Sermayedarlar				
Galip Öztürk	11,81	8.506.000	7,21	5.191.186
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş	33,32	23.988.864	14,10	10.150.000
Memet Özmen	-	-	-	1
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş	2,34	1.681.625	-	6
Sampi Gıda Pazarlama Ve Ticaret A.Ş	2,51	1.806.222	2,51	1.806.222
Ali Ertan Çalır	-	-	-	1
Güray Günay	-	-	-	1
Nuh Uçar	-	-	-	6
Murat Hüseyin Tuncer	-	-	-	1
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş	1,46	1.050.000	-	-
Diğer Ortaklar	48,56	34.967.289	76,18	54.852.576
Sermaye	100,00	72.000.000	100,00	72.000.000
Ödenmemiş Sermaye (-)		-		-
Ödenmiş Sermaye		72.000.000		72.000.000

31.12.2013 tarihli ortaklık yapısı Şirket ortaklarının kamuyu aydınlatma platformuna göndermiş oldukları açıklamaları dikkate alınarak hazırlanmıştır.

31.12.2013 tarihi itibarıyla Şirket’in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 72.000.000 TL (31.12.2012: 72.000.000 TL) olup, nominal değeri 1Kırş olan 7.200.000.000 adet paydan oluşmaktadır

Hisse senetlerinin dağılımı ve sağladığı imtiyazlar aşağıdaki gibidir:

Grubu	Nama/Hamiline	Toplam Nominal Değer (TL)	İmtiyaz Türü
A	Hamiline	6.000	Yönetim Kurulu seçiminde aday gösterme imtiyazı
B	Hamiline	71.994.000	İmtiyazsız

(A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. 5 üyeden oluşan Yönetim Kurulu üyelerinin 3 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 480.000.000 TL’dir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

27. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
b) Paylara İlişkin Primler / İskontolar	8.485.793	8.485.793
Toplam	<u>8.485.793</u>	<u>8.485.793</u>
c) Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları	(2.772)	(788)
Toplam	<u>(2.772)</u>	<u>(788)</u>

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (“TTK”) 519. maddesine göre işletmeler yıllık kârlarının %5'ini ödenmiş sermayelerinin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayırırlar. İşletmenin geçmiş yıllar zararları varsa %5'in hesabında yıllık kardan düşülür. TTK'nun 519. maddesinin c bendi gereğince pay sahiplerine %5 oranında kar payı ödendikten sonra pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılan kısmın %10'u da genel kanuni yedek akçeye eklenir.

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Yasal Yedekler	36.522	36.522
Toplam	<u>36.522</u>	<u>36.522</u>

e) Geçmiş Yıllar Kar/Zararları

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Olağanüstü Yedekler	432.281	432.281
Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	(2.163.467)	(3.343.485)
Toplam	<u>(1.731.186)</u>	<u>(2.911.204)</u>

Kar Dağıtım

Halka açık şirketler, kar dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kar üzerinden nakden kar payı avansı dağıtabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlene kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere karda pay dağıtılamaz.

SPK'nın 27 Ocak 2011 tarihli kararı ile borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar verilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

28. HASILAT

<u>Hasılat (net)</u>	<u>01.01-31.12.2013</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>
Devlet Tahvili ve Repo Satışları	93.260.990	-
Pay ve Geçici İlmühaber Satışları	39.472.695	116.484.825
Yatırım Fonu Satışları	33.128.510	72.057.703
VOB Satışları	8.958.220	125.286.164
Gayrimenkul Satışları	10.850.860	-
Toplam	185.671.275	313.828.692
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler) (Net)</u>		
Kira Gelirleri	3.673.661	3.896.911
Toplam	3.673.661	3.896.911
Toplam Hasılat	189.344.936	317.725.603
<u>Satışların Maliyeti (-)</u>	<u>01.01-31.12.2013</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>
Devlet Tahvili Repo Alışları (-)	(93.225.785)	-
Pay ve Geçici İlmühaber Alışları (-)	(32.076.881)	(116.079.092)
Yatırım Fonu Alışları (-)	(33.029.468)	(71.994.902)
VOB Alışları (-)	(9.100.212)	(125.699.542)
Gayrimenkul Alışları (-)	(9.795.500)	-
Toplam	(177.227.846)	(313.773.536)
BRÜT KAR /(ZARAR)	12.117.090	3.952.067

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

29. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	<u>01.01-31.12.2013</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>
Genel Yönetim Giderleri (-)	3.114.889	2.311.193
Pazarlama Giderleri	79.845	74.464
Toplam	3.194.734	2.385.657
<u>Genel Yönetim Giderleri</u>	<u>01.01-31.12.2013</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>
Vergi, Resim ve Harçlar	270.249	227.569
Amortisman Giderleri	1.501.438	1.489.773
Komisyon Giderleri	221.015	28.295
Personel Giderleri	642.692	278.305
Danışmanlık ve Denetim Giderleri	89.249	41.233
Bilgi İşlem Giderleri	20.225	16.224
Avukat Giderleri	32.708	19.375
Temizlik, Isıtma ve Aydınlatma Giderleri	35.453	2.945
Kıdem Tazminatı Karşılığı	15.773	13.171
Ticaret Sicil Giderleri	12.270	17.680
Yönetim Kurulu Ücret Gideri	133.483	46.498
Bina Yönetim Giderleri	30.760	29.204
Diğer	109.574	100.921
Toplam	3.114.889	2.311.193
<u>Pazarlama Giderleri</u>	<u>01.01-31.12.2013</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>
Pay Ve Geçici İlmühaber Komisyonları	58.420	52.387
BİST Takas Giderleri	2.425	3.026
BİST Kotasyon Ücreti	18.000	18.000
Merkezi Kayıt Kurulu Saklama	1.000	1.051
Toplam	79.845	74.464

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	<u>01.01-31.12.2013</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>
<u>Amortisman Gideri</u>		
Genel Yönetim Gideri	1.501.438	1.489.773
Toplam	1.501.438	1.489.773

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (devamı)

	<u>01.01-31.12.2013</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>
<u>Personel Giderleri</u>		
Maaş ve Ücretler	519.418	230.195
Sosyal Güvenlik Giderleri	91.542	41.890
Kıdem Tazminatı Giderleri	15.773	13.172
Diğer Sosyal Yardımlar	31.732	6.220
Toplam	<u>658.465</u>	<u>291.477</u>

31. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

<u>Diğer Faaliyet Gelirleri</u>	<u>01.01-31.12.2013</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>
Konusu Kalmayan Karşılıklar	17.769	-
Sabit Kıymet Satış Karı	-	-
Diğer Gelirler	199.200	335.832
Önceki Dönem Gelir Ve Karları	-	-
Toplam	<u>216.969</u>	<u>335.832</u>

<u>Diğer Faaliyet Giderleri</u>	<u>01.01-31.12.2013</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>
Diğer Giderler (-)	95.010	102.036
Toplam	<u>95.010</u>	<u>102.036</u>

32. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

<u>Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Gelirler</u>	<u>01.01-31.12.2013</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>
Temettü Gelirleri	-	14.377
Faiz Gelirleri	470.387	131.913
Finansal Varlık Değer Artışı	931.221	176.955
Toplam	<u>1.401.608</u>	<u>323.245</u>

<u>Yatırım Faaliyetlerinden Diğer Giderler</u>	<u>01.01-31.12.2013</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>
Finansal Varlık Değer Azalışı (-)	272.227	923.551
Toplam	<u>272.227</u>	<u>923.551</u>

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

33. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	<u>01.01-31.12.2013</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>
Ertelenmiş Finansman Geliri	19.882	-
Toplam	<u>19.882</u>	<u>-</u>

	<u>01.01-31.12.2013</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	-	(19.882)
Toplam	<u>-</u>	<u>(19.882)</u>

34. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2012: Bulunmamaktadır.)

35. GELİR VERGİLERİ

<u>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	74.160	492.280
Toplam	<u>74.160</u>	<u>492.280</u>

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

31.12.2013 itibariyle Şirketin kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (2012: Bulunmamaktadır).

Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)

Bulunmamaktadır. (31.12.2012 Bulunmamaktadır.)

36. PAY BAŞINA KAZANÇ

	<u>01.01-31.12.2013</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>
Net Dönem Karı / (Zararı)	10.193.578	1.180.018
Payların Ağırlıklı Ortalama sayısı	72.000.000	72.000.000
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına düşen kar / (zarar)	0,142	0,02
Sürdürülen faaliyetlerden Sulandırılmış pay başına düşen kar / (zarar)	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**İlişkili Taraplara Ait Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar**

Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar / Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar

Paylar

Metro Ticari Ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.

Avrasya Petrol Ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.

Toplam

31.12.2013 31.12.2012

4.240.552 850.500

612.895 -

4.853.447 850.500

31.12.2013

	Alacaklar		Borçlar		Nakit ve Benzerleri				
	Kısa vadeli		Uzun vadeli			Yatırım Fonları			
	Ticari	Verilen Avanslar	Ticari	Ticari					
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan	Ticari	olmayan	
<u>İlişkili Şirket</u>									
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	679.445	-	-	-	-	-	-	-	-
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	231.737	-	-	-	-	-	-	-	-
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	25.370	-	-	-	7.635	-	-	-	-
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6.372	-	-	-	-	-	-	-	-
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. B Tipi Likit Fon	-	-	-	-	-	-	-	-	22.560
Toplam	942.924	-	-	-	7.635	-	-	-	22.560

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31.12.2012									
	Alacaklar					Borçlar				Nakit ve
	Kısa vadeli		Uzun vadeli			Kısa vadeli		Uzun vadeli		Benzerleri
	Ticari	Ticari olmayan	Verilen Avanslar	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Yatırım Fonları
<u>İlişkili Şirket</u>										
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	604.887	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. (*)	507.485	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-	-	7.875	-	-	-	-
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. B Tipi Likit Fon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	275.240
Ortaklara Ödenecek Temettüleri	-	-	-	-	-	-	30	-	-	-
Toplam	1.112.372	-	-	-	-	7.875	30	-	-	275.240

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

01.01.- 31.12.2013 ve 01.01.- 31.12.2012 dönemlerinde ilişkili taraflarla yapılan işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31.12.2013					
	Komisyon Gideri	Danışmanlık ve Portföy Yönetim Gideri	Maddi Duran Varlık Alımı	Hizmet İadesi	Kira Gelirleri	Faiz Gelirleri
<u>İlişkili Şirket</u>						
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	61.993	90.000	-	-	258.000	-
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	-	-	239.730	-	-	-
Metro Altın İşletmeciliği İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (*)	-	-	-	-	21.600	-
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	-	-	1.745.000	-	2.900.328	48.882
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	64.800	-
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	-	-	-	-	152.867	37.278
Toplam	61.993	90.000	1.984.730	-	3.397.595	86.160

(*) Metro Altın İşletmeciliği İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin imtiyazlı pay sahipleri, paylarını 15.04.2013 tarihinde Metal Yapı Konut A.Ş.’ye devir etmiş olduklarından bu tarihten itibaren Metro Altın İşletmeciliği İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ilişkili taraf kabul edilmemektedir. Verilen tutar ilişkili taraf olunan dönemi kapsamaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31.12.2012					
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Komisyon Gideri	Danışmanlık ve Portföy Yönetim Gideri	Maddi Duran Varlık Alımı	Hizmet İadesi	Kira Gelirleri	Faiz Gelirleri
<u>İlişkili Şirket</u>						
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	80.682	102.036	-	-	240.000	-
Metro Altın İşletmeciliği İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	60.000	-
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	3.050.844	71.371
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	60.000	-
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	-	-	-	-	486.067	31.860
Toplam	80.682	102.036	-	-	3.896.911	103.231

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Şirket'in üst düzey yöneticileri, yönetim kurulu başkanı ve üyeleri ile genel müdürden oluşmaktadır. 1 Ocak - 31 Aralık 2013 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2012 dönemlerinde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

<u>Üst Düzey Yönetime Sağlanan Faydalar</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	427.630	129.835
İşten çıkarılma nedeniyle sağlanan faydalar	-	-
Diğer uzun vadeli faydalar	-	-
Toplam	427.630	129.835

(*) 31.12.2013 tarihi itibari ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 133.483 TL huzur hakkı bulunmaktadır. (31.12.2012: 76.772 TL).

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

Şirket'in sermaye risk yönetimi hesaplanırken, borçlar, ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, ödenmiş sermaye, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler ile geçmiş yıl kar / (zararları) içeren özkaynak kalemleri dikkate alınır.

Şirket sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısının yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni pay ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Şirket, endüstrideki diğer firmalarla tutarlı olmak üzere özkaynakları kaldıraç oranına göre inceler. Söz konusu rasyo net borcun toplam özkaynaklara bölünmesi ile hesaplanır. Net borç ise toplam kredilerden (cari ve cari olmayan kredilerin bilançoda gösterildiği gibi dahil edilmesiyle) nakit ve nakit benzerlerinin çıkarılması suretiyle elde edilir.

	<u>01.01-31.12.2013</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>
Toplam Borçlar	302.518	143.610
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(390.379)	(725.541)
Net Borç	(87.861)	(581.930)
Toplam Özkaynak	88.981.935	78.790.341
Borç/ Özkaynak Oranı	(0,001)	(0,007)

b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

b.1) Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir.

Ticari alacakların önemli kısmı ilişkili taraflardan olan alacaklardan oluşmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi Riski

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
31.12.2013	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	942.924	-	-	695.000	366.516	5.522.009
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	942.924	108.559	-	695.000	366.516	5.522.009
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.1) Kredi Riski

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
31.12.2012	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	1.112.372	-	-	-	449.020	5.239.322
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	1.112.372	-	-	-	449.020	5.239.322
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

2) Ticari alacakların önemli bir kısmı ilişkili taraflardan alacaklardan oluşmaktadır. Şirket yönetimi geçmiş deneyimini göz önünde bulundurarak ilgili tutarların tahsilatında herhangi bir sorun ile karşılaşılmayacağını öngörmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)

b.2) Likidite Riski

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket’in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

31.12.2013

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit					
		çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	261.697	261.697	261.697	-	-	-	-
Ticari borçlar	13.243	13.243	13.243	-	-	-	-
Diğer borçlar	248.454	248.454	248.454	-	-	-	-

31.12.2012

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit					
		çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	89.165	89.165	89.165	-	-	-	-
Ticari borçlar	10.310	10.310	10.310	-	-	-	-
Diğer borçlar	78.855	78.855	78.855	-	-	-	-

b.3) Piyasa Riski Yönetimi

b.3.1) Faiz oranı riski yönetimi

31.12.2013 ve 31.12.2012 tarihleri itibariyle Şirket’in faize duyarlı finansal aracı bulunmadığından faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

b.3.2) Fiyat Riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2013 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 552.200 TL artış /azalış oluşmaktadır (31.12.2012: 523.932 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

39. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

	Gerçeğe uygun değeri üzerinden gösterilen finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar (Nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Dipnot
31 Aralık 2013						
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	-	390.379	-	-	390.379	6
Ticari alacaklar	-	1.051.483	-	-	1.051.483	9,37
Finansal varlıklar	5.522.009	-	-	-	5.522.009	7
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	8
Ticari borçlar	-	-	-	13.243	13.243	9,37
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	35
31 Aralık 2012						
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	-	725.541	-	-	725.541	6
Ticari alacaklar	-	1.112.372	-	-	1.112.372	9,37
Finansal yatırımlar	5.239.322	-	-	-	5.239.322	7
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	8
Ticari borçlar	-	-	-	10.310	10.310	9,37
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	35

Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

39. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (devamı)

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 indirek olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlıkların seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

<u>Finansal Varlıklar</u>	Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi			
	31 Aralık 2013 TL	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar / (Zarara)				
Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
-Hisse Senetleri	-	5.522.009	-	-
- Devlet Tahvilleri	-	-	-	-
Toplam	-	5.522.009	-	-

<u>Finansal Varlıklar</u>	Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi			
	31 Aralık 2012 TL	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar / (Zarara)				
Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
-Hisse Senetleri	-	5.239.322	-	-
- Devlet Tahvilleri	-	-	-	-
Toplam	-	5.239.322	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

40. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31.12.2013

Bulunmamaktadır.

31.12.2012

Şirket, 06.03.2013 tarih ve sayılı 2013/14 sayılı yönetim kurulu kararı ile, aktifinde kayıtlı İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel numarasında kayıtlı, Metrocity İş Merkezi'nin 7. katında konumlanmış olan 169 numaralı bağımsız bölümün 10.850.860 TL + KDV bedelle Şeker Factoring Hizmetleri A.Ş.'ne satılması hususunda karar vermiştir. Söz Konusu gayrimenkulün satışı aynı gün içinde bu tutar üzerinden gerçekleştirilmiştir.

41. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

(*) Yurtiçi Verilen Sipariş Avanslarını detayı aşağıda verilmiştir.(Not:13)

1. Şirket yönetim kurulu 06.11.2013 tarihli kararı ile; Edirne İli Merkez İlçesi Kirişhane Mahallesi, Soğukkuyu Mevkii 48MIIB pafta, 2261 ada” adresinde bulunan 6, 11, 12 numaralı parsel arsaların “alışveriş merkezi, otel, stüdyo dairelerden oluşan kompleks projenin gerçekleştirilmesi amacıyla “ satın alınmasını kararlaştırmıştır. 6 nolu parsel Grup şirketi olan “ Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. “ ne, 11 ve 12 parsel arsalar ise yine Grup şirketi olan “Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.”ne aittir.
2. Şirket Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.’ne ait olan 6 nolu parsel arsa için değerlendirme yaptırmış ve değeri 1.850.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bu arsa Şirket yönetim kurulunun 21.11.2013 tarihli kararı ile 1.700.000 TL bedel karşılığında satın alınmıştır.
3. Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş. bünyesinde bulunan 11 ve 12 nolu parsel arsaların alınması için, Şirket , Metro Turizm ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.’nin (kısaca Metro Turizm) hisselerinin satın alınmasını kararlaştırmıştır. Metro Turizm hisselerinin %96’sı Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.’ne (Metro Holding) kalan %4 oranındaki kısmı ise Fatma Öztürk Gümüşsu’ya aittir. 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 toplamda 22.000.000 TL’na satın alınmasına karar verilmiştir.
4. Şirketin 02.12.2013 tarihli yönetim kurulu kararı ile; Şirket portföyünde bulunan ve hisseleri Borsada işlem gören “Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş. (MEPET)’in 2.457.257 adet hissesinin 5 TL birim fiyattan Metro Holding’e satış bedelinden düşülmek üzere devredilmesini kararlaştırmıştır. Borsa dışı bir işlem ile devredilen MEPET hisseleri Sermaye Piyasası Kurulunun Şirkete göndermiş olduğu yazıya istinaden önce Şirkete iade edilmiş ve 20.12.2013 tarihinde Borsa kanalıyla Metro Holding’e virmanı avans karşılığı olmak üzere gerçekleştirilmiştir.
5. Şirketi kayıtlarında 02.12.2013 tarihi ile 26.12.2013 tarihleri arasında Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.’ye verilen 6.700.000 TL tutarında avans verilmiştir.
6. Şirket yönetim kurulunun 04.12.2013 tarihli toplantısında;
 - Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.’nin sahibi olduğu Mersin ili Akdeniz İlçesi Kazanlı Köyü civarı mevkii 22 U 3 pafta 4545 parsel 4.560 m2 yüzölçümlü parselin, arsanın üzerindeki tüm takyidat şerhlerinin kaldırılması şartıyla 1.000.000 TL bedelle satın alınmasına,
 - Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. ile yürütülen görüşmeler sonucu, İstanbul İli, Bayrampaşa ilçesi, Sağmalcılar Mahallesi 20619 parselde bulunan iki asma katlı dükkan nitelikli taşınmazın üzerindeki tüm takyidatlarının kaldırılması şartıyla 1.500.000 TL bedelle satın alınmasına karar verilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

41. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR (devamı)

7. Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları tebliğinin 28.maddesinin (d) bende çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere iştirak edebileceği belirlenmiştir. Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş. 31.12.2012 tarihli finansal tablosunda yer alan gayrimenkullerin bilanço aktif toplamına oranı yaklaşık %57'dir. Bu nedenle Metro Turizm şirketi için değerlendirme çalışması yapılmış ve değerlendirme sonucunda yukarıda bahsedilen 11 ve 12 no'lu parsel arsaların toplam 23.360.000 TL değerinde olduğu hesaplanmıştır. Bu arsaların yeni değerlerinin Asliye Ticaret Mahkemesine başvurmak suretiyle Metro Turizm'in yasal kayıtlarına alınması ve bunun sonucunda Spk Tebliğinde belirtilen %75 oranının aşılmasıyla birlikte Metro Turizm hisselerinin devri yoluyla Şirkete geçmesi, bu şekilde devir gerçekleşmediği takdirde ise iki adet arsanın satın alma yoluyla Şirkete geçişinin gerçekleştirilmesine Şirketin 20.12.2013 tarihli yönetim kurulu toplantısında kararlaştırılmıştır.

42. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:III, No:48.1, Md.24/(b)	5.912.388	5.964.863
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:III, No:48.1, Md.24/(a)	62.254.039	71.354.849
C	İştirakler	Seri:III, No:48.1, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:III, No:48.1, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		21.118.026	1.614.239
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:III, No:48.1, Md.3/(k)	89.284.453	78.933.951
E	Finansal Borçlar	Seri:III, No:48.1, Md.31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:III, No:48.1, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:III, No:48.1, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:III, No:48.1, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri:III, No:48.1, Md.31	88.981.935	78.790.341
	Diğer Kaynaklar		302.518	143.610
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Seri:III, No:48.1, Md.3/(k)	89.284.453	78.933.951

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

42. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri:III, No:48.1,Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli/vadesizTL/Döviz	Seri:III, No:48.1,Md.24/(b)	337.819	450.301
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:III, No:48.1,Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:III, No:48.1, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:III, No:48.1, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri:III, No:48.1, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:III, No:48.1, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri:III, No:48.1, Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:III, No:48.1, Md.22(e)	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

42. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:III, No:48.1, Md.22/(e)	10%	0,00	0,00
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:III, No:48.1, Md.24/(a), (b)	50%	69,73%	90,40%
3	Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:III, No:48.1, Md.24/(b)	50%	6,62%	7,56%
4	Yabancı Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Seri:III, No:48.1, Md.24/(d)	49%	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Seri:III, No:48.1, Md.24/(c)	20%	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:III, No:48.1, Md.28/A	10%	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	Seri:III, No:48.1, Md.31	500%	0,00%	0,00%
8	Vadeli/ Vadesiz TL/ Döviz	Seri:III, No:48.1, Md.22/(e)	10%	0,44%	0,57%