

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

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

A. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Dikkat Çekilen Hususlar

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mah. 1151 ada 1 Parsel adresinde yer alan gayrimenkulün satın alınmasına ilişkin olarak Şirket ile Tozmaz İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında 05 Kasım 2018 gayrimenkul satış sözleşmesi ve bu sözleşmeye ek 16 Kasım 2018 tarihli protokol imzalanmıştır. Bu sözleşme ve protokol kapsamında Şirket söz konusu gayrimenkul için 4.180.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiş ve bu avansa ilişkin mali ve hukuki haklarını korumak amacıyla 16 Kasım 2018 tarihli ek protokolün 3.2. maddesi uyarınca Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mah. 1151 ada 1 Parsel adresinde yer alan gayrimenkulün tapu devrini 16.11.2018 tarihinde yukarıda açıklanan protokolde yer alan şarta tabi hususların tamamlanmasına bağlı gerçekleştirmiştir. Söz konusu tapu devrinin yukarıda belirtilen sözleşmeler uyarınca şartlı bir devir olması ve bu nedenle Satıcı tarafından devri yapılan gayrimenkule ilişkin satış faturasının devir tarihi itibarıyla düzenlenmemiş olması dolayısıyla, söz konusu gayrimenkul Şirket finansal tablolarına alınmamış ve Şirket'in Koşullu Varlık ve Yükümlülüklerinde Alınan Teminat olarak yer almıştır (Bkz. Dipnot 14)

Tozmaz İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'nin yukarıda açıklanan protokoller kapsamında gayrimenkulde yer alan inşaat eksikliklerini ve gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) kapsamında Şirket portföyüne alınması hususundaki eksiklikleri gidermesi sonrasında Tozmaz İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile Şirket arasında imzalanan 25 Ocak 2019 tarihinde protokol ile söz konusu gayrimenkulün şarta konu hususların tamamlandığına ilişkin mutabakata varmışlardır. Gayrimenkule ilişkin satış faturası Tozmaz İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. 31.01.2019 tarihinde düzenlenmiştir.

Söz konusu gayrimenkule ilişkin Kuzey Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 25.01.2019 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu'nun 5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş kısmında "Taşınmaz için yasal olarak gerekli tüm belgeler alınmış olduğu, bu belgeler kullanım alanı (7185 m2) ve fonksiyonu (okul) açısından mahallindeki durum ile uyum olduğu açıklanmıştır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğine göre; taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinin alınmış ve cins tashihiinin yapılmış olması ile taşınmazın fiili kullanım şeklinin, tapudaki niteliği ve portföye dahil edilme niteliği ile uyumlu olması dikkate alınarak taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir. Görüşümüz bu konuya ilişkin bir şart içermemektedir.

4) Konsolide ve bireysel finansal tablolarının hazırlanması esası

TMS 27 konsolide ve bireysel tablolar standardı uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 12 Şubat 2019 tarihli denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki konsolide olmayan finansal tablolar ise, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, konsolide olmayan finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

5) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireyselle finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 110.094.167 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık % 65'lik kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. (Muhasebe politikası için "Dipnot 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 11'e bakınız.)	Denetim çalışmalarımız dahilinde, Şirket'in atamış olduğu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporları üzerinde yönetim tarafından gerçekleştirilen kilit kontrollerin tasarımı ve uygulamasını değerlendirdik. -Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında Grup'un değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir. -Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. -Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir.

İlişkili taraf işlemlerinin değerlendirilmesi

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
İlişkili taraf işlemleri işletmenin olağan iş akışı içinde gerçekleşebileceği gibi bazı durumlarda ilişkili taraf ilişkileri ve işlemlerinin niteliği, ilişkili olmayan taraflarla gerçekleştirilen benzer işlemlere göre finansal tablolarda daha yüksek "önemli yanlışlık" riskine sebep olabilir. İlişkili taraflarla yapılan işlemler karmaşık olabilir veya ilişkili taraf işlemleri normal piyasa yapısı ve şartlarında gerçekleşmeyebilir. İlişkili taraflarla olan ilişkilerin, işlemlerin ve taahhütler dahil olmak üzere mevcut bakiyelerin bilinmesi, finansal tablo kullanıcılarının işletmenin karşılaştığı riskler ve fırsatlar ile işletmenin faaliyetleri hakkında yapacakları değerlendirmeleri etkileyebilir. Bu sebeple ilişkili taraf işlemleri ve bakiyeleri denetimimiz bakımından kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir. İlişkili taraf işlemleri ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımların detayı için Dipnot 2.9 ve Not 24'e bakınız.	-İşletmenin ilişkili taraf ilişkilerini ve işlemlerini anlayarak risk faktörünün bulunup bulunmadığı değerlendirilmiştir. -Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacak bakiyelerinin tahsil kabiliyetinin olup olmadığı değerlendirilmiştir. -Şirket'in ilişkili taraflara olan borç bakiyelerinin ödeme kabiliyetinin olup olmadığı değerlendirilmiştir. -İlişkili taraflardan alacak ve borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir.

6) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi, finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nca yayımlanan düzenlemeler ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrollerden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

7) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu finansal tablolarla istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

· Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak sağlayacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

· Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce işletmenin sürekliliği esasını kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

· Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, şirket içerisindeki işletmelere veya işletmelerin faaliyetlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili konunun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

8) Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tabloları bir başka bağımsız denetim şirketi tarafından tam kapsamlı denetime tabi tutulmuştur. Söz konusu şirket 28 Şubat 2018 tarihli bağımsız denetim raporunda 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 12 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ
A Member Firm of ALLINIAL GLOBAL

İstanbul, 12.02.2019

Ceyhun GÖNEN

Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOLARI	3
KAPSAMLI DİĞER GELİR TABLOLARI	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6-7
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR	8-50

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR	Notlar		
Dönen varlıklar		39.564.632	47.542.077
Nakit ve nakit benzerleri	4	8.796	3.105.020
Finansal yatırımlar	5	33.739.154	34.808.528
-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		33.739.154	34.808.528
Ticari Alacaklar		725.024	436.559
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6-24	675.929	192.930
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	49.095	243.629
Diğer alacaklar		769.328	8.984.762
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7-24	68.836	--
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	700.492	8.984.762
Peşin ödenmiş giderler	8	4.242.888	117.008
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7	79.442	90.200
Duran varlıklar		129.177.756	126.128.939
İştirak, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	10	14.500.993	14.500.993
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	110.094.167	106.435.001
Maddi duran varlıklar	12	4.580.918	5.176.508
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.678	6.012
Peşin ödenmiş giderler	8	--	10.425
TOPLAM VARLIKLAR		168.742.388	173.671.016

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR	Notlar		
Kısa vadeli yükümlülükler		9.273.449	21.318.331
Kısa vadeli borçlanmalar	9	6.741.048	1.555.217
Ticari borçlar		50.961	3.047
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6-24	9.279	--
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	41.682	3.047
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	16.811	23.741
Diğer borçlar		2.225.540	19.652.885
-İlişkili taraflara diğer borçlar	7-24	2.000.000	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	225.540	19.652.885
Ertelenmiş gelirler	8	61.292	54.000
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	8-24	61.292	54.000
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	8	--	--
Kısa vadeli karşılıklar	14	177.797	29.441
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	31.842	15.741
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	145.955	13.700
Uzun vadeli yükümlülükler		384.157	2.210.458
Uzun vadeli borçlanmalar	9	303.335	2.149.159
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	80.822	61.299
Özkaynaklar		159.084.782	150.142.227
Ödenmiş sermaye	17.1	72.000.000	72.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	17.2	8.485.793	8.485.793
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		290.195	8.788
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	17.4	268.883	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		21.312	8.788
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17.3	1.302.448	781.746
Geçmiş yıl karları / zararları	17.5	68.345.198	45.936.467
Net dönem karı		8.661.148	22.929.433
TOPLAM KAYNAKLAR		168.742.388	173.671.016

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT****BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	01.01. - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2017
Hasılat	18	7.056.037	22.116.528
Satışların maliyeti	18	(316.333)	(12.196.339)
Brüt Kar		6.739.704	9.920.189
Genel yönetim giderleri	19	(2.293.797)	(2.294.165)
Pazarlama giderleri	19	(42.185)	(451.421)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	11.136.727	20.016.890
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(5.089.018)	(3.595.992)
Esas faaliyet karı / (zararı)		10.451.431	23.595.501
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		--	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler		--	--
Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı		10.451.431	23.595.501
Finansman giderleri	21	(1.790.283)	(666.068)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)		8.661.148	22.929.433
Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir / (gideri)			
- Dönem vergi gideri	22	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	22	--	--
Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)		8.661.148	22.929.433
Durdurulan faaliyetler		--	--
DÖNEM KARI / (ZARARI)		8.661.148	22.929.433
Dönem Kar / Zararının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Ana Ortaklık payları		8.661.148	22.929.433
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	23	0,120	0,318
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç		--	--

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT****BİREYSEL DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01. - 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01. - 31.12.2017
Dönem karı /(zararı)	8.661.148	22.929.433
Diğer kapsamlı gelir / (gider):		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	281.407	9.683
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	12.524	9.683
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	268.883	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	--	--
Yabancı para çevrim farkları	--	--
Finansal varlık değer artış/azalışları	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	281.407	9.683
Toplam kapsamlı gelir	8.942.555	22.939.116
Dönem Kar / Zararının dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--
Ana Ortaklık payları	8.942.555	22.939.116

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

			Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler				Birikmiş karlar				
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları / Azalışları	Riskten korunma kazanç/ kayıpları	Finansal varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı /(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01 Ocak 2017 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	(895)	--	--	--	--	564.255	42.037.854	4.116.104	127.203.111	--	127.203.111
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	217.491	3.898.613	(4.116.104)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	9.683	--	--	--	--	--	--	22.929.433	22.939.116	--	22.939.116
31 Aralık 2017 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	8.788	--	--	--	--	781.746	45.936.467	22.929.433	150.142.227	--	150.142.227

			Kar veya zararda sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		Kar veya zararda sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler				Birikmiş karlar				
	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç veya kayıpları	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları / Azalışları	Riskten korunma kazanç/ kayıpları	Finansal varlık değer artış fonu	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları /(zararları)	Net dönem karı /(zararı)	Ana ortaklık özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01 Ocak 2018 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	8.788	--	--	--	--	781.746	45.936.467	22.929.433	150.142.227	--	150.142.227
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	520.702	22.408.731	(22.929.433)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	12.524	268.883	--	--	--	--	--	8.661.148	8.942.555	--	8.942.555
31 Aralık 2018 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	21.312	268.883	--	--	--	1.302.448	68.345.198	8.661.148	159.084.782	--	159.084.782

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT BİREYSEL
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Notlar	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(4.807.804)	34.156.161
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		8.661.148	22.929.433
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(3.497.688)	(9.782.226)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12-13	303.713	196.699
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler		2.607.223	1.154.377
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	5	2.556.349	1.154.377
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	6	50.874	--
Karşılık ile ilgili Düzeltmeler		180.403	4.610
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	14-16	48.148	4.610
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	14	132.255	--
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler		(3.628.399)	(27.144)
<i>Faiz geliri</i>	20	(5.418.682)	(78.134)
<i>Faiz gideri</i>	21	1.790.283	50.990
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		(2.839.197)	(11.110.768)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>	10	(2.839.197)	(11.110.768)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		(121.431)	--
<i>Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler</i>		(121.431)	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(13.618.429)	20.786.107
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(339.339)	3.316.057
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(482.999)	3.317.687
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		143.660	(1.630)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	8.215.434	(1.876.063)
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(68.836)	8.023.862
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		8.284.270	(9.899.925)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	8	(4.115.455)	(62.981)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	47.914	40.478
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		9.279	78.134
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		38.635	(37.656)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	(6.930)	(7.765)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(17.427.345)	19.372.381
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	7	2.000.000	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	7	(19.427.345)	19.372.381
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	8	7.292	4.000
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(8.454.969)	33.933.314
Ödenen faiz	21	(1.782.275)	(647.857)
Alınan faiz	20	5.418.682	936.147
Vergi ödemeleri / iadeleri	7	10.758	(65.443)

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.620.419)	(31.407.256)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması			
Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	(1.486.975)	(27.980.625)
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		--	(2.539.794)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		157.390	--
<i>Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>	12-13	157.390	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(54.198)	(886.837)
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12-13	(54.198)	(886.837)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(236.636)	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		3.331.999	255.710
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.331.999	255.710
<i>-Kredilerden Nakit Girişleri</i>	9	3.331.999	255.710
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)		(3.096.224)	3.004.615
D. Dönembaşı nakit ve nakit benzeri değerler	4	3.105.020	100.405
Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	8.796	3.105.020

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket’in Ana Faaliyet Alanı

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

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

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

Şirket sermayesinin %99.99 kısmı halka açık olup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sermayesi 72.000.000 TL’dir (31.12.2017: 72.000.000 TL). Şirket’in yönetim kontrolünü elinde tutan taraf Fatma Öztürk GÜMÜŞSU’dur.

Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 8 kişidir (31.12.2017: 7 kişi).

Bağlı Ortaklığı

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

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

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları SPK’nın 07 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” suna uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin (“KHK”) 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi’ne uygun olarak sunulmuştur.

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

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100’üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi konsolide edilmemiştir. Bu şirketle olan işlemlerden Not 25 İlişkili Taraflarla Olan İşlemler’de açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Şirket’in bağlı ortaklıkları maliyet değeri ile gösterilmiştir.

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 12 Şubat 2019 tarihinde onaylanmış ve yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle TL olarak geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK, Eylül 2016’da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK’nın Nisan 2016’da UFRS 15’e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15’in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 15’e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

KGK, Ocak 2016’da TFRS 9 Finansal Araçlar’ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir ‘beklenen kredi kaybı’ modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran “kendi kredi riski” denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir.

Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece “gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan” olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler.

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

KGK, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmeleri yayınlamıştır:

- TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması”: Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri’nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir.

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- Nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- Stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- İşlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

TMSK, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

Bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir. Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan TFRS’ler

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir.

Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkilenenlerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS Yorum 23 Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi.

TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 28 İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

2015-2017 yıllık iyileştirmeler

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

- TFRS 3 “İşletme Birleşmeleri”; kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar”; müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 “Gelir Vergileri”; işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 “Borçlanma Maliyetleri”, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”; planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması. Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınmalıdır.

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

2.3 Netleştirme / Mahsup

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

2.4 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.5 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü, Ek Dipnot

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

2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans değerlendirmelerinin tespitine imkân vermek üzere Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2018 tarihli bireysel finansal durum tablosunu 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak- 31 Aralık 2018 dönemine ait bireysel kar veya zarar ve Bireysel diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel nakit akış tablosu ve Bireysel özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak- 31 Aralık 2017 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Şirket’in 28 Şubat 2018 tarihinde onaylanmış Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları yeniden düzenlenmiş olup bu düzenleyeme göre net dönem karında değişiklik olmamıştır. İlgili tablolarda “Hasılatlar” hesabında sınıflandırılmış olan 8.414.635 TL tutarındaki hisse senedi alım satım karları, vadeli işlemler faiz gelirleri ve Borsa Para piyasasından faiz gelirleri “Esas Faaliyetlerinden Gelirler” hesabına sınıflandırılmıştır. İlgili tablolarda “Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler” hesabında sınıflandırılmış olan 11.122.397 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme artışları ve temettü gelirleri “Esas faaliyetlerden diğer gelirler” hesabına sınıflandırılmıştır. İlgili tablolarda “Yatırım Faaliyetlerinden Giderler” hesabında sınıflandırılmış olan 1.154.380 TL tutarındaki menkul kıymet reeskont giderleri “Esas faaliyetlerden diğer giderler” hesabına sınıflandırılmıştır.

2.7. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

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

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

TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden doğan hasılat” standardının ilk defa uygulanması:

Şirket TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden doğan hasılat” standardını 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla kümülatif etki yöntemiyle muhasebeleştirmiştir. Bu yöntem ile geçmiş yıllara ait finansal tabloların yeniden düzenlenmesine gerek kalmamış ve geçmiş yıl finansal tabloları TMS 18’e uygun olarak sunulmuştur. İlk defa uygulama sonucunda oluşan kümülatif etki 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla önemlilik ilkesi dahilinde geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmesi gereken bir fark yaratmamıştır.

TFRS 9 “Finansal araçlar” standardının ilk defa uygulanması:

Şirket TFRS 9 “Finansal araçlar” standardını, sınıflandırma ve ölçüm değişikliklerini, beklenen kredi riski modeli de dahil olmak üzere 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla uygulamıştır. Şirket standardın geçiş etkisini kolaylaştırılmış yöntemle göre muhasebeleştirmiş, bu nedenle geçmiş yıllara ait finansal tabloların yeniden düzenlenmesine gerek kalmamış ve geçmiş yıl finansal tabloları TMS 39’a uygun olarak sunulmuştur. İlk defa uygulama sonucunda oluşan kümülatif etki 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla önemlilik ilkesi dahilinde geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmesi gereken bir fark yaratmamıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiş olup söz konusu sınıflama farklılıklarının, Şirket’in sahip olduğu finansal varlıkların sınıflama ve ölçümleri üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır:

Finansal Varlıklar	TMS 39’a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9’a göre yeni sınıflandırma
Nakit ve Nakit Benzerleri	Kredi ve alacaklar	İtfa etmiş maliyet
Ticari Alacaklar	Kredi ve alacaklar	İtfa etmiş maliyet
Finansal Yatırımlar	Alım satım amaçlı finansal yatırımlar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan
Diğer Alacaklar	Kredi ve alacaklar	İtfa etmiş maliyet
Finansal Yükümlülükler	TMS 39’a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9’a göre yeni sınıflandırma
Ticari Borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Diğer Borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

İlişikteki finansal tabloları etkileyebilecek önemli bir muhasebe politikası değişikliği olmamıştır.

2.8. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

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

Şirket geçmiş dönemden devreden yatırım amaçlı gayrimenkulleri için 26 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, değerlendirme yaptırmış olup 31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değerler için bu değerlendirme raporları kullanılmıştır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

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

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti

Menkul Değerler gerçeğe uygun değer tespiti 31 Aralık 2018 tarihinde BİST tarafından açıklanan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınarak hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Dava karşılığı

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

İzin karşılıkları:

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

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya dipnotlarda gösterilmektedir.

2.9. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından 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. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli 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.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar

Şirket’in, mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak üzere veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen maddi duran varlık kalemleri mali tablolarda 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, oluştukları 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, kiralaan gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortismanı tabi tutulur.

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

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

Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında muhasebeleştirme sonrası ölçme yöntemlerinden “Gerçeğe uygun değer yöntemi”ne göre değerlendirilmektedir. Şirket, Türkiye’deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin hazırlamış olduğu 26 Aralık 2018 tarihinde muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Kiralama İşlemleri

Faaliyet Kiralaması

- Şirket- kiralayan olarak

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

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal Araçlar

(i) Finansal Varlıklar

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

İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

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

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Üzerinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

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

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

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

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

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

(ii) Finansal yükümlülükler

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.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve kayıttan çıkarılması

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Ticari Borçlar

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Pay Başına Kazanç / (Zarar)

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

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

Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

Nakit Akış Tablosu

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Temettüleri

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

Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

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

Dönem sonlarında kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2018	31.12.2017
USD	5,2609	3,7719
GEL	1,9796	1,4541

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır;

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

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Tek bir coğrafi bölgede ve gayrimenkul yatırımı alanında faaliyette bulunmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Bankalar		
- Vadeli mevduat	--	3.095.589
- Vadesiz mevduat	2.808	1.710
Diğer hazır değerler	5.988	7.721
Toplam	8.796	3.105.020

Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle vadesi 3 aydan kısa olan vadeli mevduata ilişkin detay bilgileri aşağıdaki gibidir;

Para Cinsi	Faiz Oranı	Tutar
TL	%10.50	3.095.589

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	33.739.154	34.808.528
- Borçlanma araçları	25.028.750	25.568.520
- Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	8.710.404	9.240.008
--İlişkili taraflara ait hisse senetleri (Not 25)	6.954.604	--
--İlişkili olmayan taraflara ait hisse senetleri	1.755.800	9.240.008
Toplam	33.739.154	34.808.528

Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artış/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal yatırımlara ilişkin gerçeğe uygun değer ve değer artışı/azalışları aşağıda gösterilmiştir.

	Maliyet Bedeli	Cari Değeri	Değer Artışı /Azalışı (-)
Borçlanma araçları	25.459.927	25.568.520	108.593
BİST’de işlem gören hisse senetleri	10.502.978	9.240.008	(1.262.970)
Toplam	35.962.905	34.808.528	(1.154.377)

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

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ticari alacaklar	--	217.476
Ticari alacaklar reeskontu	--	(17.597)
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 25)	188.612	208.114
İlişkili taraflardan alacaklar reeskontu (Not 25)	(9.480)	(15.184)
İlişkili taraflardan alacak çekleri (Not 25)	500.000	--
İlişkili taraflardan alacak çekler reeskontu (Not 25)	(3.203)	--
Alacak senetleri	50.000	43.750
Alacak senetleri reeskontu	(905)	--
Şüpheli ticari alacaklar	50.874	--
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(50.874)	--
Toplam	725.024	436.559

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla alacak çeklerini vade detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 - 30 gün	500.000	--
Toplam	500.000	--

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla alacak senetlerini vade detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 - 30 gün	50.000	43.750
Toplam	50.000	43.750

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Açılış bakiyesi	--	--
Tahsilatlar	--	--
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	50.874	--
Toplam	50.874	--

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Satıcılar	42.426	3.047
Satıcılar reeskontu	(744)	--
İlişkili taraflara borçlar (Not 25)	9.444	--
İlişkili taraflara borçlar reeskontu (Not 25)	(165)	--
Toplam	50.961	3.047

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Takas alacakları*	--	8.256.999
İlişkili taraflardan temettü alacakları (Not 24)	68.836	--
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları**	639.355	705.811
Personelden alacaklar	16.952	20.740
Verilen depozito ve teminatlar	2.640	1.212
Diğer kısa vadeli alacaklar	41.545	--
Toplam	769.328	8.984.762

*MKK nezdinde açılan takas havuz hesabında bulunan nakit takas alacakları olup T+2 kuralına göre Şirket hesaplarına aktarılmaktadır.

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Takas borçları*	--	19.452.939
Ödenecek vergi ve fonlar	132.798	107.204
Ortaklara borçlar (Not 24)	2.000.000	--
Alınan depozito ve teminatlar	90.000	90.000
Diğer çeşitli borçlar	2.742	2.742
Toplam	2.225.540	19.652.885

*Aracı kurum nezdinde gerçekleştirilen hisse alım emirlerine ilişkin doğan borçtur.

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla cari dönem vergi varlıkları aşağıdaki gibidir:

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenen vergiler	79.442	90.200
Toplam	79.442	90.200

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Peşin ödenmiş giderler	62.629	66.702
İş avansları	--	48.446
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları (*)	4.180.259	1.860
Toplam	4.242.888	117.008

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

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları	--	10.425
Toplam	--	10.425

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan gelecek aylara ait kira gelirleri (Not 25)	61.292	54.000
Toplam	61.292	54.000

NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle kısa vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri	6.733.040	1.537.006
Faiz tahakkukları	8.008	18.211
Toplam	6.741.048	1.555.217

Şirket’in kullandığı uzun vadeli kredi, 6 ayda bir faiz ödemeli ve değişken faizli olup 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle TL faiz oranı %29,88’dur (31 Aralık 2017: %18,44)

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli krediler	303.335	2.149.159
Toplam	303.335	2.149.159

NOT 10 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi	14.500.993	14.500.993
Toplam	14.500.993	14.500.993

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	Giren	Çıkan	Transferler (*)	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2018
Samsun Otogar	56.025.000	--	--	--	2.000.000	58.025.000
Çarşamba Otogar	13.900.000	--	--	--	600.000	14.500.000
Havza Otogar	8.905.000	--	--	--	580.000	9.485.000
Antalya 4 daire	890.000	26.513	--	--	23.487	940.000
Metocity 17 nci kat A Blok	14.105.001	--	--	314.450	(565.284)	13.854.167
Metrocity 05 nci kat C Blok	4.440.000	--	--	--	(640.000)	3.800.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	8.170.000	210.123	--	--	1.109.877	9.490.000
Toplam	106.435.001	236.636	--	314.450	3.108.080	110.094.167

(*) Şirket 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle İstanbul ili Metrocity binasında sahibi olduğu 17. Kat’taki 20 m2’lik bağımsız bölümü kiraya vermiş olup ilgili alana tekabül eden maliyet tutarı ile ayrılan birikmiş amortisman tutarı yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır. Şirket gayrimenkulün maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandığı tarihe kadar gerçekleşen yeniden değerlendirme fazlasını diğer kapsamlı gelir üzerinden özkaynaklar altında değer artışı olarak muhasebeleştirilmiş ve cari dönemde söz konusu gayrimenkulün piyasa değerinde meydana gelen azalmayı ise bu değerlendirme artışından mahsup etmiştir.

Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	Giren	Çıkan	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2017
Samsun Otogar	48.975.000	--	--	--	7.050.000	56.025.000
Çarşamba otogar	13.050.000	--	--	--	850.000	13.900.000
Havza otogar	8.300.000	--	--	--	605.000	8.905.000
Antalya 4 daire	850.000	--	--	--	40.000	890.000
Metrocity 17 nci kat A Blok	11.375.000	--	--	564.233	2.165.768	14.105.001
Metrocity 05 nci kat C Blok	4.250.000	--	--	--	190.000	4.440.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	7.960.000	--	--	--	210.000	8.170.000
Toplam	94.760.000	--	--	564.233	11.110.768	106.435.001

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

	Maliyet Değeri	Net Defter Değeri	Değer Artış/ (Azalışı)	Gerçeğe Uygun Değeri
Samsun Otogar	35.628.325	32.837.439	25.187.561	58.025.000
Çarşamba Otogar	9.275.562	8.548.977	5.951.023	14.500.000
Havza Otogar	5.902.525	5.440.161	4.044.839	9.485.000
Antalya 4 adet daire	1.023.574	1.006.956	(66.956)	940.000
Metrocity 17 nci kat A Blok	8.681.394	7.956.772	5.897.395	13.854.167
Metrocity 05 nci kat C Blok	3.315.000	3.265.275	534.725	3.800.000
Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller- İstanbul	5.710.123	5.614.570	3.875.430	9.490.000
Toplam	69.536.503	64.670.150	45.424.017	110.094.167

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

Şirket, Türkiye’deki Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini SPK tarafından verilen Değerleme Lisans’ına sahip Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin hazırlamış olduğu 26 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporları esas almıştır. Şirket, cari dönem ve önceki dönem finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller için gerçeğe uygun değerleri kullanmıştır.

Değerlemeye tabi gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

Samsun Otogar

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

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

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 58.025.000 TL (31 Aralık 2017: 56.025.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Samsun Çarşamba Otogar

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

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 14.500.000 TL (31 Aralık 2017: 13.900.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Samsun Havza Otogar

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

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 9.485.000 TL (31 Aralık 2017: 8.905.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Antalya Daireler

Antalya ili, Alanya İlçesi,

320 Ada 1 Parsel üzerinde 4 adet Dupleks mesken vasıflı gayrimenkulden oluşmaktadır.

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 940.000 TL (31 Aralık 2017: 890.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat

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

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerleme raporu değerlerine göre
belirtilmiş olan 21.000.000 TL (31 Aralık 2017: 22.000.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir. Şirket
tarafından gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan kısımlarının piyasa değeri
13.854.167 TL (31 Aralık 2017: 14.105.001 TL)'dir.

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,
1946 ada, 132 parsel numaralı arsa üzerinde bulunan Dört Blokluk Kargir Bina vasıflı ana taşınmaz
bünyesinde konumlu C Blok 316 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulden oluşmaktadır.
Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerleme raporu değerlerine göre
belirtilmiş olan 3.800.000 TL (31 Aralık 2017: 4.440.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller – İstanbul

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

Toplam taşınmazlar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerleme raporu değerlerine
göre belirtilmiş olan 9.490.000 TL (31 Aralık 2017: 8.170.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Şirket tarafından uygulanan mevcut yıllık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

Yıllık kira bedelleri	01.01.-31.12.2018
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	4.623.729
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	671.000
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	668.169
Metrocity A Blok Kat 17 (190 m2 kısmı)	337.500
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	168.200
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	97.541
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	113.923
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 Adet Akaryakıt İstasyonu	157.000
Metrocity C Blok	72.667
Alanya R-1 Blok	34.952
Alanya R-3 Blok	34.952
Alanya D-1 Blok	34.952
Alanya D-3 Blok	34.952
Diğer	6.500
Toplam	7.056.037

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

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

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

Net defter değeri	5.176.508	4.580.918
--------------------------	------------------	------------------

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

Maliyet	1 Ocak 2017	Giren	Çıkan	Transferler*	31 Aralık 2017
Binalar	5.516.667	--	--	(643.611)	4.873.056
Taşıtlar	239.730	862.587	--	--	1.102.317
Demirbaşlar	191.550	24.250	--	--	215.800
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	5.972.693	886.837	--	(643.611)	6.215.919

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2017	Giren	Çıkan	Transferler*	31 Aralık 2017
Binalar	680.388	97.461	--	(79.379)	698.470
Taşıtlar	160.548	62.322	--	--	222.870
Demirbaşlar	65.271	28.054	--	--	93.325
Özel maliyetler	24.744	2	--	--	24.746
Toplam	930.951	187.839	--	(79.379)	1.039.411

Net defter değeri	5.041.742	5.176.508
--------------------------	------------------	------------------

(*) Şirket 31 Aralık 2017 tarihi itibariyle İstanbul ili Metrocity binasında sahibi olduğu 17. Kat’taki 35 m2’lik bağımsız bölümü kiraya vermiş olup ilgili alana tekabül eden maliyet tutarı ile ayrılan birikmiş amortisman tutarı yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Maliyet	1 Ocak 2017	Giren	Çıkan	31 Aralık 2017
Haklar (yazılımlar)	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.784	--	--	64.784

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2017	Giren	Çıkan	31 Aralık 2017
Haklar	22.820	8.860	--	31.680
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	49.912	8.860	--	58.772

Net defter değeri	14.872			6.012
--------------------------	---------------	--	--	--------------

NOT 14 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kullanılmamış izin karşılıkları	31.842	15.741
Davalar karşılığı	126.155	13.700
Diğer gider karşılıkları	19.800	--
Toplam	177.797	29.441

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Alınan Teminatlar

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mah. 1151 ada 1 Parsel adresinde yer alan gayrimenkulün satın alınmasına ilişkin olarak Şirket ile Tozmaz İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında 05 Kasım 2018 gayrimenkul satış sözleşmesi ve bu sözleşmeye ek 16 Kasım 2018 tarihli protokol imzalanmıştır. Bu sözleşme ve protokol kapsamında Şirket söz konusu gayrimenkul için 4.180.000 TL tutarında avans ödemesi gerçekleştirmiş ve bu avansa ilişkin mali ve hukuki haklarını korumak amacıyla 16 Kasım 2018 tarihli ek protokolün 3.2. maddesi uyarınca Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mah. 1151 ada 1 Parsel adresinde yer alan gayrimenkulün tapu devrini 16.11.2018 tarihinde yukarıda açıklanan protokolde yer alan şartta tabi hususların tamamlanmasına bağlı gerçekleştirmiştir. Yukarıda açıklanan sözleşme kapsamında alınan teminat mahiyetindeki koşullu varlığın satış bedeli 9.000.000 TL’dir.

Koşullu Yükümlülükler

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle Şirket’in teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotekler (TRİ)	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	23.766.155	23.640.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	23.766.155	23.640.000

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

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek sosyal yükümlülükler	16.811	23.741
Toplam	16.811	23.741

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – UZUN VADELİ ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	80.822	61.299
Toplam	80.822	61.299

Şirket’in her hizmet yılı için tavan 5.434,42 TL olmak üzere emeklilik veya ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL).

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Net iskonto oranı	3,08%	5,83%
Faiz oranı	24,00%	18,44%
Tahmini enflasyon oranı	20,30%	11,92%

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2018- 31 Aralık 2018	01 Ocak 2017- 31 Aralık 2017
Dönembaşı bakiye	61.299	60.587
Dönemiçi ödemeler	--	(11.601)
Cari dönem hizmet maliyeti	17.334	18.353
Faiz maliyeti	14.713	3.643
Aktüeryal (kazanç) / kayıplar	(12.524)	(9.683)
Dönemsonu bakiye	80.822	61.299

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR

17.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket’in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 72.000.000 TL (31.12.2017: 72.000.000 TL) olup, nominal değeri 1 Krş olan 7.200.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL’dir.

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Ödenmiş Sermaye	31 Aralık 2018	Pay (%)	31 Aralık 2017	Pay (%)
Ayten Öztürk ÜNAL	5.703.616	7,92%	5.000.000	6,94%
Halka açık kısım ve diğer	66.296.384	92,08%	67.000.000	93,06%
Toplam	72.000.000	100%	72.000.000	100%

Şirket sermaye dağılımında, “Kamuyu Aydınlatma Platformu”nda yer alan veriler esas alınmıştır.

17.2 Paylara ilişkin primler/iskontolar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Hisse senedi ihraç primleri	8.485.793	8.485.793
Toplam	8.485.793	8.485.793

17.3 Kardan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Yasal yedekler	1.302.448	781.746
Toplam	1.302.448	781.746

17.4 Değer artış fonları

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	268.883	--
Toplam	268.883	--

17.5 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

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

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

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

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

Payları borsada işlem gören şirketler:

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

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

NOT 18 – HASILAT ve SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

Hasılat	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri	--	15.746.800
Kira gelirleri	7.056.037	6.369.728
Toplam	7.056.037	22.116.528

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	--	(11.961.199)
Emlak vergisi	(174.701)	(154.837)
Ekspertiz gideri	(112.006)	(31.529)
Bakım onarım giderleri	(29.626)	(44.804)
Diğer giderler	--	(3.970)
Toplam	(316.333)	(12.196.339)

NOT 19 – GENEL YÖNETİM ve PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Personel giderleri	(646.409)	(642.583)
Danışmanlık giderleri	(426.052)	(779.204)
Yönetim Kurulu ücret giderleri	(157.557)	(145.656)
Bina ve aidat giderleri	(84.652)	(132.382)
Kıdem tazminatı karşılık gideri	(32.047)	(10.395)
Kullanılmayan izin karşılık giderleri	(16.101)	--
Vergi, resim ve harçlar	(26.431)	(40.387)
Sigorta giderleri	(85.319)	(96.876)
Temsil ağırlama giderleri	(21.771)	(32.711)
Araç giderleri	(121.822)	(72.542)
Bilgi işlem giderleri	(77.849)	(69.356)
Amortisman ve itfa giderleri	(303.713)	(196.699)
Diğer	(294.074)	(75.374)
Toplam	(2.293.797)	(2.294.165)

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Menkul kıymetler alım-satım komisyonları	(15.594)	(438.433)
Borsa İstanbul giderleri	(18.757)	(7.135)
Merkezi Kayıt Kuruluşu saklama giderleri	(7.361)	(3.058)
Diğer giderler	(473)	(2.795)
Toplam	(42.185)	(451.421)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER ve GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Adat gelirleri	5.418.682	298.075
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme artışları	2.839.197	11.110.768
Menkul kıymet reeskont gelirleri	1.291.720	78.134
Gider karşılıkları iptali	51.855	10.266
Borç reeskont gelirleri	909	--
Hisse senedi alım-satım karı	1.120.188	7.478.488
Sabit kıymet satış karları	121.431	--
Temettü gelirleri	68.838	11.629
Vadeli işlemler faiz geliri	--	925.276
Borsa Para Piyasası faiz gelirleri	--	10.871
Diğer gelirler	223.907	93.383
Toplam	11.136.727	20.016.890

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
SPK tebliği no VI-103.1' e istinaden yapılan ödemeler (*)	--	(1.162.724)
Menkul kıymet reeskont giderleri	(2.693.692)	(1.154.380)
Hisse senedi alım-satım zararı	(2.062.061)	--
Kur farkı giderleri	--	(1.246.109)
Alacaklar reeskont giderleri	(13.589)	(32.779)
Dava karşılık giderleri	(112.455)	--
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(50.874)	--
Diğer giderler	(156.347)	--
Toplam	(5.089.018)	(3.595.992)

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Kredi faiz giderleri	(1.790.283)	(666.068)
Toplam	(1.790.283)	(666.068)

NOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

NOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

Hisse başına kazanç / zarar	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Net dönem karı /(zararı)	8.661.148	22.929.433
Toplam hisse adedi	7.200.000.000	7.200.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,120	0,318

NOT 24 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

24.1. Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar altında sınıflandırılan ilişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	1.228.367	--
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	5.726.237	--
Toplam	6.954.604	--

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

24.2. İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar / Borçlar

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	58.572	151.020
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	66.313	57.093
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	563.727	--
Alacaklar reeskontu	(12.683)	(15.183)
Toplam	675.929	192.930

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	9.444	--
Borçlar reeskontu	(165)	--
Toplam	9.279	--

24.3.İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)	68.836	--
Toplam	68.836	--

(*) Temettü alacağıdır.

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Galip Öztürk	2.000.000	--
Toplam	2.000.000	--

24.4.İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırımları A.Ş.	61.292	54.000
Toplam	61.292	54.000

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

24.5.İlişkili Taraflara Satışlar

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2018			01.01.-31.12.2017		
	Kira	Adat	Temettü	Kira	Adat	YAGM
Metro Atlas Georgia A. Ş.	--	--	--	--	--	15.746.800
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	337.500	--	--	299.800	1.850	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	4.623.729	26.888	--	4.203.390	85.348	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	168.200	--	68.836	149.650	--	--
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	--	--	--	107.500	94.546	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	157.000	8.735	--	139.500	9.055	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	139.808	28.790	--	125.600	12.781	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	113.923	--	--	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	97.541	--	--	35.200	--	--
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	65.795	--
Toplam	5.637.701	64.413	68.836	5.060.640	269.375	15.746.800

24.6.İlişkili Taraflardan Alımlar

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2018			01.01.-31.12.2017		
	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Likidete Sağlık Hiz.
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	17.234	90.000	--	436.323	90.000	90.000
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	34.958	--	--	38.580
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	27.030	--	--	--	--	--
Toplam	44.264	90.000	34.958	436.323	90.000	128.580

24.7.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler (*)	425.509	410.405
Toplam	425.509	410.405

(*) 31.12.2018 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 157.557 TL huzur hakkı bulunmaktadır (31.12.2017: 145.656 TL).

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Varlıklar

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

31 Aralık 2018	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	25.028.750	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	8.710.404	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	110.094.167	--

31 Aralık 2017	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	25.568.517	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	9.240.011	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	106.435.001	--

Finansal Araçlar

Gerçeğe uygun değer ölçümleri

Samsun Otogar

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

Çarşamba Otogar

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

Havza Otogar

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

Antalya Daireler

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

İstanbul Metrocity 17. Kat

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

İstanbul Metrocity 5. Kat

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

İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller – İstanbul

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

Kredi riski

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Finansal Yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	675.929	49.095	68.836	700.492	23.774.951	33.739.154
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	675.929	49.095	68.836	700.492	8.796	33.739.154
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	--	--	--	--	--	--
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (--)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (--)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	23.766.155	--

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve nakit benzeri	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Finansal Yatırımlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	192.930	243.629	--	8.984.762	26.745.020	34.808.528
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	192.930	243.629	--	8.984.762	3.105.020	34.808.528
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	--	--	--	--	--	--
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (--)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (--)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	23.640.000	--

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Likidite riski

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3--12 ay arası (II)	1--5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	7.044.383	7.471.207	582.321	6.472.460	416.426	--
Ticari borçlar	50.961	51.870	51.870	--	--	--
Diğer borçlar	2.225.540	2.225.540	135.540	2.000.000	90.000	--

Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3--12 ay arası (II)	1--5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Banka kredileri	3.704.376	4.520.671	541.816	1.576.016	2.402.839	-
Ticari borçlar	3.047	3.047	-	3.047	-	-
Diğer borçlar	19.652.885	19.652.885	19.652.885	-	-	-

Sermaye yönetimi

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

Şirket’in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

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

Kur Riski

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

Piyasa Riski

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

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mah. 1151 ada 1 Parsel adresinde yer alan gayrimenkulün satışına ilişkin olarak Tozmaz İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile imzalanmış 05 Kasım 2018 gayrimenkul satış sözleşmesi ve bu sözleşmeye ek 16 Kasım 2018 tarihli protokol uyarınca satın alma işlemindeki şarta bağlı hususlar Tozmaz İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin söz konusu protokoller kapsamında gayrimenkulde yer alan inşaat eksikliklerini ve gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) kapsamında Şirket portföyüne alınması hususundaki eksiklikleri gidermesi sonrasında Tozmaz İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile imzalamış olduğu 25 Ocak 2019 tarihinde imzalanan protokol ile tamamlamıştır. Gayrimenkule ilişkin satış faturası Tozmaz İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. tarafından 31.01.2019 tarihinde düzenlenmiştir.
- Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mah. 1151 ada 1 Parsel adresinde yer alan gayrimenkule ilişkin Kuzey Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 25.01.2019 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporu Şirket tarafından 31 Ocak 2019 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanmıştır. Gayrimenkul Değerleme raporunun 5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş kısmında “Taşınmaz için yasal olarak gerekli tüm belgeler alınmış olduğu, bu belgeler kullanım alanı (7185 m2) ve fonksiyonu (okul) açısından mahallindeki durum ile uyum olduğu açıklanmıştır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğine göre; taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesinin alınmış ve cins tashihiinin yapılmış olması ile taşınmazın fiili kullanım şeklinin, tapudaki niteliği ve portföye dahil edilme niteliği ile uyumlu olması dikkate alınarak taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.
- Şirket tarafından 31 Ocak 2019 tarihinde yapılan Kap açıklamasında Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mah. 1151 ada 1 Parsel numarasında yer alan okul binasının Özel İkra Eğitim Ltd.Şti.’ye aylık 100.000.-TL+KDV başlangıç bedeli ile 10 yıllığına kiraya verildiği açıklanmıştır.
- Şirket ile Tozmaz İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. imzalanan 25 Ocak 2019 tarihli protokol ile Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mah. 1151 ada 1 Parselin Şirket tarafından satın alınması nedeniyle oluşan borçtan kalan 2.000.000 TL tutarındaki bakiye her ne kadar sözleşmenin (4.2) maddesi uyarınca 17.06.2019 tarihinde ödenmesi kararlaştırılmışsa da satıcının talebi ve Şirket’in kabulü ile bu bedelin 1.500.000 TL tutarındaki kısmı satıcıya Şirket tarafından 2019 yılı içerisinde yine Şirket tarafından tek taraflı olarak belirlenen bir tarihte ödenmesi kabul edilmiştir. 500.000 TL tutarındaki kısım ise sözleşme konusu taşınmazın 01.02.2019 tarihinden itibaren Özel İkra Eğitim Ltd. Şti’den olan aylık 100.000 TL’lik kira alacağının 5 (beş) ay boyunca satıcı lehine temlik edilmesi suretiyle ödenmesine karar verilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 28 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2018	31.12.2017
A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	33.747.950	37.913.548
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	113.863.584	110.609.587
C İştirakler	Md.24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (*)	Md.23/(f)	68.836	--
Diğer varlıklar		21.062.018	25.147.881
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	168.742.388	173.671.016
E Finansal borçlar	Md.31	7.044.383	3.704.376
F Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	2.000.000	--
I Özkaynaklar	Md.31	159.084.782	150.142.228
Diğer kaynaklar		613.223	19.824.412
D Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	168.742.388	173.671.016

(*) Temettü alacağıdır.

Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2018	31.12.2017
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari--Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	8.796	3.105.020
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1 Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--
J Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)		
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		5.726.237	--
- Atlas Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.		1.228.367	--
- Merko Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.		1.755.800	--
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.		--	9.240.011

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili	Azami/		
	Düzenleme	31.12.2018	31.12.2017	Asgari Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	67,48%	63,69%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C--A1)/D)	Md.24/(b)	20,00%	21,83%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	5,69%	2,47%	≤%500
8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari--Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2--A1)/D	Md.24/(b)	0,01%	1,79%	≤%10
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)			
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		3,39%	0,00%	≤%10
- Atlas Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.		0,73%	0,00%	≤%10
- Merko Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.		1,04%	0,00%	≤%10
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.		0,00%	5,26%	≤%10