

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA
HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6-7
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR	8-48

Ara Dönem Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Yönetim Kurulu'na

İstanbul

Giriş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynak değişim tablosunun ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem bireysel finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem bireysel finansal bilgilerin Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunun, bireysel finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin bireysel nakit akışlarının Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ
A Member Firm of ALLINIAL GLOBAL

İstanbul, 17 Temmuz 2019

Ceyhun Gönen

Sorumlu Ortak Başdenetçi

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş*
		30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Dönen varlıklar		34.723.232	39.564.632
Nakit ve nakit benzerleri	4	37.522	8.796
Finansal yatırımlar	5	33.178.425	33.739.154
-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		33.178.425	33.739.154
Ticari Alacaklar		766.291	725.024
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6-24	685.382	675.929
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	80.909	49.095
Diğer alacaklar		581.940	769.328
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7-24	13.518	85.788
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	568.422	683.540
Peşin ödenmiş giderler	8	38.479	4.242.888
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	7	120.575	79.442
Duran varlıklar		141.228.224	129.177.756
İştirak, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	10	14.500.993	14.500.993
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	122.294.167	110.094.167
Maddi duran varlıklar	12	4.432.852	4.580.918
Maddi olmayan duran varlıklar	13	212	1.678
Peşin ödenmiş giderler	8	--	--
TOPLAM VARLIKLAR		175.951.456	168.742.388

*Yeniden sınıflama için Not 2'ye bakınız.

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş*
KAYNAKLAR		30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli yükümlülükler		4.943.642	9.273.449
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	1.317.334	6.741.048
Ticari borçlar		508.518	50.961
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6-24	7.821	9.279
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	500.697	41.682
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	16.513	16.811
Diğer borçlar		2.805.940	2.225.540
-İlişkili taraflara diğer borçlar	7-24	2.535.717	2.000.000
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	270.223	225.540
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	8	134.842	61.292
Kısa vadeli karşılıklar	14	160.495	177.797
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	34.340	31.842
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	126.155	145.955
Uzun vadeli yükümlülükler		81.652	384.157
Uzun vadeli borçlanmalar	9	--	303.335
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	81.652	80.822
Özkaynaklar		170.926.162	159.084.782
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)		278.645	290.195
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	17.4	268.883	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		9.762	21.312
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17.3	1.519.822	1.302.448
Geçmiş yıl karları /zararları	17.5	76.788.972	68.345.198
Net dönem karı		11.852.930	8.661.148
TOPLAM KAYNAKLAR		175.951.456	168.742.388

*Yeniden sınıflama için Not 2'ye bakınız.

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

	Notlar	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01. - 30.06.2019	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01. - 30.06.2018	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.04. - 30.06.2019	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.04. - 30.06.2018
Hasılat	18	4.301.674	3.388.185	2.139.131	1.719.731
Satışların maliyeti	18	(129.255)	(95.002)	(123.289)	(95.002)
Brüt Kar		4.172.419	3.293.183	2.015.842	1.624.729
Genel yönetim giderleri	19	(1.180.283)	(1.192.068)	(563.209)	(584.467)
Pazarlama giderleri	19	(9.221)	(33.784)	(4.617)	(7.594)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	10.051.745	4.586.085	2.535.722	1.840.604
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(724.880)	(3.447.899)	2.019.279	(1.525.749)
Esas faaliyet karı / (zararı)		12.309.780	3.205.517	6.003.017	1.347.523
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		--	--	--	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler		--	--	--	--
Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı		12.309.780	3.205.517	6.003.017	1.347.523
Finansman giderleri	21	(456.850)	(555.276)	(135.774)	(369.527)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)		11.852.930	2.650.241	5.867.243	977.996
Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir / (gideri)					
- Dönem vergi gideri	22	--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	22	--	--	--	--
Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)		11.852.930	2.650.241	5.867.243	977.996
Durdurulan faaliyetler		--	--	--	--
DÖNEM KARI / (ZARARI)		11.852.930	2.650.241	5.867.243	977.996
Dönem Kar / Zararının dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık payları		11.852.930	2.650.241	5.867.243	977.996
Pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç	23	0,165	0,037	0,082	0,014
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç		--	--	--	--

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

BİREYSEL DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Sınırlı Bağımsız Denetimden	Sınırlı Bağımsız Denetimden	Sınırlı Bağımsız Denetimden	Sınırlı Bağımsız Denetimden
	Geçmiş 01.01. - 30.06.2019	Geçmiş 01.01. - 30.06.2018	Geçmiş 01.04. - 30.06.2019	Geçmiş 01.04. - 30.06.2018
Dönem karı / (zararı)	11.852.930	2.650.241	5.867.243	977.996
Diğer kapsamlı gelir / (gider) :				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(11.550)	31.101	(15.010)	23.399
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	(11.550)	31.101	(15.010)	23.399
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	--	--	--	--
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 vergi sonrası gelir / (gider)	(11.550)	31.101	(15.010)	23.399
Toplam kapsamlı gelir	11.841.380	2.681.342	5.852.233	1.001.395
Toplam Kapsamlı gelirin dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--	--	--
Ana Ortaklık payları	11.841.380	2.681.342	5.852.233	1.001.395

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE 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 2018 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	8.788	--	--	--	--	781.746	45.936.468	22.929.433	150.142.228	--	150.142.228
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	520.702	22.408.731	(22.929.433)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	31.101	--	--	--	--	--	--	2.650.241	2.681.342	--	2.681.342
30 Haziran 2018 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	39.889	--	--	--	--	1.302.448	68.345.199	2.650.241	152.823.570	--	152.823.570
01 Ocak 2019 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
Transferler	--	--	--	--	--	--	--	217.374	8.443.774	(8.661.148)	--	--	--
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	--	--	(11.550)	--	--	--	--	--	--	11.852.930	11.841.380	--	11.841.380
30 Haziran 2019 itibariyle bakiyeler	72.000.000	8.485.793	9.762	268.883	--	--	--	1.519.822	76.788.972	11.852.930	170.926.162	--	170.926.162

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Notlar	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş
		01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		11.929.191	(10.540.375)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		11.852.930	2.650.241
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(7.749.440)	(3.292.723)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12-13	151.192	156.660
Değer Düşüklüğü/İptali ile ilgili Düzeltmeler		(1.837.393)	(1.570.082)
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler</i>	5	(1.786.519)	(1.570.082)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	(50.874)	--
Karşılık ile İlgili Düzeltmeler		(28.022)	30.033
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	14-16	(8.222)	23.873
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i>	14	(19.800)	6.160
Faiz gelir / giderleri ile ilgili düzeltmeler		(2.348.550)	(1.787.903)
<i>Faiz geliri</i>	20	(2.824.622)	(2.343.179)
<i>Faiz gideri</i>	21	476.072	555.276
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler		(3.686.667)	--
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler</i>	10	(3.686.667)	--
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		5.517.231	(11.682.844)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	4.882	(374.378)
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		(13.452)	(289.715)
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		18.334	(84.663)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	187.388	7.934.055
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		72.270	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		115.118	7.934.055
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	8	4.204.409	94.577
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	466.900	1.200
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		(1.466)	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		468.366	1.200
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	(298)	(9.788)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		580.400	(19.409.352)
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	7	535.717	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>	7	44.683	(19.409.352)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	8	73.550	80.842
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		9.620.721	(12.325.326)
Ödenen faiz	21	(451.179)	(555.276)
Alınan faiz	20	2.800.782	2.343.179
Vergi ödemeleri / iadeleri	7	(41.133)	(2.952)

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-30.06.2019	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.-30.06.2018
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(6.167.745)	1.976.117
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	5	2.347.248	1.822.963
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	157.391
<i>Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>	<i>12-13</i>	<i>--</i>	<i>157.391</i>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(1.660)	(4.237)
<i>Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>	<i>12-13</i>	<i>(1.660)</i>	<i>(4.237)</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(8.513.333)	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(5.732.720)	5.476.150
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(5.732.720)	--
<i>-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	<i>9</i>	<i>(5.732.720)</i>	<i>--</i>
<i>Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>		<i>--</i>	<i>5.476.150</i>
<i>-Kredilerden Nakit Girişleri</i>		<i>--</i>	<i>5.476.150</i>
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / (azalış) (A+B+C)		28.726	(3.088.108)
D. Dönembaşı nakit ve nakit benzeri değerler	4	8.796	3.105.020
Dönemsonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	37.522	16.912

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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. unvanı 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.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket sermayesine ait fiili dolaşımdaki payların oranı %65,13’dür (31.12.2018: %99,99). 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla sermayesi 72.000.000 TL’dir (31.12.2018: 72.000.000 TL).

Şirket’in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla personel sayısı 8 kişidir (31.12.2018: 8 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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 ve 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan 2019 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/öz kaynak 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 17 Temmuz 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 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle TL olarak geçmiş dönemlerle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 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 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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.

TMS 28, İştiraklerdeki ve İş 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 muhasebeleştirireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

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 özellikle kiralyanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralyanlar 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 kiralyanlar 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 etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralyanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre bir 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.

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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

2015-2017 Yıllık İyileştirmeler;

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 veya Yerine Getirme ile İlgili İyileştirmeler;

1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- 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 alınması.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi, ve
- iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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, 30 Haziran 2019 tarihli bireysel finansal durum tablosunu 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosu ile, 01 Ocak- 30 Haziran 2019 dönemine ait bireysel kar veya zarar ve Bireysel diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel nakit akış tablosu ve Bireysel özkaynak değişim tablosunu ise 01 Ocak- 30 Haziran 2018 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

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 12 Şubat 2019 tarihinde onaylanmış Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları yeniden düzenlenmiş olup bu düzenlemeye göre net dönem karında değişiklik olmamıştır. İlgili tablolarda “Diğer alacaklar” hesabında sınıflandırılmış olan 17.152 TL tutarındaki “personelden alacaklar” “ilişkili taraflardan diğer alacaklar” olarak sınıflandırılmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

2.7. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- a) Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılınıyorsa 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.

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 (Çarşamba Otogarı hariç) için 26 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, değerlendirme yaptırmış olup 30 Haziran 2019 tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değerler için bu değerlendirme raporları kullanılmıştır.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri içerisinde yer alan Çarşamba Otogarı için 21 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, değerlendirme yaptırmış olup 30 Haziran 2019 tarihli finansal tablolardaki gerçeğe uygun değerler için bu değerlendirme raporları kullanılmıştır.

Şirket, cari dönemde iktisap ettiği Çarşamba Okul Binası için 25 Ocak 2019 tarihi itibarıyla, değerlendirme yaptırmış olup 30 Haziran 2019 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 28 Haziran 2019 tarihinde BİST tarafından açıklanan beklenen en iyi alış fiyatı baz alınarak hesaplanmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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 gelirinin 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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

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

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

Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

Maddi olmayan duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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. ve Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 26 Aralık 2018, 25 Ocak 2019 ve 21 Haziran 2019 tarihlerinde hazırlamış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir.

Şirket tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, Şirket, kullanımdaki değışikliğin 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 değışim riski önemsiz olan ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Varlıkların taşınan değerlerinin gerçekleşmeyeceğine yönelik olay veya değışikliklerin 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

Finansal Araçlar

(i) Finansal Varlıklar

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 değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Şirket, özkaynağa 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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 ölçülmüştür.

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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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:

	30.06.2019	31.12.2018
USD	5,7551	5,2609
GEL	2,0141	1,9796

İlişkili Taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır;

- Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla,
- 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);
- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
- Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması,
- Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması,
- Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
- Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,
- Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,
- 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
- 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.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Bankalar		
- Vadeli mevduat	--	--
- Vadesiz mevduat	32.914	2.808
Diğer hazır değerler	4.608	5.988
Toplam	37.522	8.796

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	33.178.425	33.739.154
- Borçlanma araçları	25.028.750	25.028.750
- Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	8.149.675	8.710.404
--İlişkili taraflara ait hisse senetleri (Not 25)	7.534.521	6.954.604
--İlişkili olmayan taraflara ait hisse senetleri	615.154	1.755.800
Toplam	33.178.425	33.739.154

Şirket’in 30 Haziran 2019 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	8.948.256	8.149.675	(798.581)
Toplam	33.948.256	33.178.425	(769.831)

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)

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	82.540	--
Ticari alacaklar reeskontu	(1.631)	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 24)	607.081	188.612
İlişkili taraflardan alacaklar reeskontu (Not 24)	(11.998)	(9.480)
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri (Not 24)	94.983	500.000
İlişkili taraflardan alacak çekleri ve senetleri reeskontu (Not 24)	(4.684)	(3.203)
Alacak çekleri	--	50.000
Alacak çekleri reeskontu	--	(905)
Şüpheli ticari alacaklar	--	50.874
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	--	(50.874)
Toplam	766.291	725.024

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle alacak çeklerini ve senetlerinin vade detayı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
1 - 30 gün	--	550.000
60-90 gün	94.983	--
Toplam	94.983	550.000

Şüpheli ticari alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Açılış bakiyesi	50.874	--
Tahsilatlar	(50.874)	--
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	--	50.874
Toplam	--	50.874

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Satıcılar	510.792	42.426
Satıcılar reeskontu	(10.095)	(744)
İlişkili taraflara borçlar (Not 24)	7.978	9.444
İlişkili taraflara borçlar reeskontu (Not 24)	(157)	(165)
Toplam	508.518	50.961

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 24)	13.518	85.788
Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası (VIOP) teminatları*	558.733	639.355
Verilen depozito ve teminatlar	2.640	2.640
Diğer kısa vadeli alacaklar	7.049	41.545
Toplam	581.940	769.328

*VIOP teminatları Şirket’in Borsa Para Piyasasında nemalandırıldığı mevduatlarından oluşmaktadır.

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	178.727	132.798
Ortaklara borçlar (Not 24)	2.500.000	2.000.000
İlişkili taraflardan alınan avanslar	35.717	--
Alınan depozito ve teminatlar	90.000	90.000
Diğer çeşitli borçlar	1.496	2.742
Toplam	2.805.940	2.225.540

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle cari dönem vergi varlıkları aşağıdaki gibidir:

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenen vergiler	120.575	79.442
Toplam	120.575	79.442

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenmiş giderler	37.135	62.629
İlişkili olmayan taraflara verilen sipariş avansları (*)	1.344	4.180.259
Toplam	38.479	4.242.888

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan gelecek aylara ait kira gelirleri (Not 24)	134.842	61.292
İlişkili olmayan taraflardan gelecek aylara ait kira gelirleri	--	--
Toplam	134.842	61.292

NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.311.663	6.733.040
Faiz tahakkukları	5.671	8.008
Toplam	1.317.334	6.741.048

Şirket’in kullandığı uzun vadeli kredi, 6 ayda bir faiz ödemeli ve değişken faizli olup 30 Haziran 2019 tarihi itibariyle TL faiz oranı %28,83’dür (31 Aralık 2018: %29,88).

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle uzun vadeli finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli krediler	--	303.335
Toplam	--	303.335

NOT 10 – BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihleri itibariyle bağlı ortaklıkları aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
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.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket’in 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2019
Samsun Otogar	58.025.000	--	--	--	--	58.025.000
Çarşamba Otogar	14.500.000	--	--	--	1.200.000	15.700.000
Havza Otogar	9.485.000	--	--	--	--	9.485.000
Antalya 4 daire	940.000	--	--	--	--	940.000
Çarşamba Okul Binası	--	8.513.333	--	--	2.486.667	11.000.000
Metocity 17 nci kat A Blok	13.854.167	--	--	--	--	13.854.167
Metrocity 05 nci kat C Blok	3.800.000	--	--	--	--	3.800.000
Arnavutköy 261 ve 941 parseller	9.490.000	--	--	--	--	9.490.000
Toplam	110.094.167	8.513.333	--	--	3.686.667	122.294.167

Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri 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 itibarıyla 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.

	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	7.151.023	15.700.000
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
Çarşamba Okul Binası	8.513.333	8.513.333	2.486.667	11.000.000
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	78.049.836	73.183.483	49.110.684	122.294.167

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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. ve Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 26 Aralık 2018,25 Ocak 2019 ve 21 Haziran 2019 tarihlerinde hazırlanmış oldukları muhtelif değerlendirme raporlarına istinaden değerlendirilmiştir. 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 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 58.025.000 TL (31 Aralık 2018: 58.025.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Samsun Çarşamba Otogar

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

Toplam taşınmazlar 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, 21 Haziran 2019 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 15.700.000 TL (31 Aralık 2018: 14.500.000 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 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 9.485.000 TL (31 Aralık 2018: 9.485.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Samsun Çarşamba Okul Binası

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Kirazlıçay Mahallesi,
1151 Ada 1 Parsel 6 Katlı betonarme okul binası ve arsası’ndan oluşmaktadır.

Toplam taşınmazlar 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, 25 Ocak 2019 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 11.000.000 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 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 940.000 TL (31 Aralık 2018: 940.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 21.000.000 TL (31 Aralık 2018: 21.000.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir. Şirket tarafından gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan kısımlarının piyasa değeri 13.854.167 TL (31 Aralık 2018: 13.854.167 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 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 3.800.000 TL (31 Aralık 2018: 3.800.000 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 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporu değerlerine göre belirtilmiş olan 9.490.000 TL (31 Aralık 2018: 9.490.000 TL) piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Şirket tarafından uygulanan mevcut altı aylık kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

Altı aylık kira bedelleri	01.01.-30.06.2019
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	2.461.019
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	346.500
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali (***)	352.320
Metrocity A Blok Kat 17 (190 m2 kısmı)	147.400
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	74.600
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	85.800
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	80.387
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 Adet Akaryakıt İstasyonu	80.100
Çarşamba Okul Binası (**)	600.000
Metrocity C Blok (*)	--
Alanya R-1 Blok	18.387
Alanya R-3 Blok	18.387
Alanya D-1 Blok	18.387
Alanya D-3 Blok	18.387
Toplam	4.301.674

(*) İlgili gayrimenkul üzerinde tesis edilen kira sözleşmesi 12.09.2018 tarihinde kiralayan Parktürk Otopark Yatırımlar A.Ş ile karşılıklı anlaşılarda iptal edilmiştir. Şirket ilgili gayrimenkulu kira geliri elde etmek için elinde bulundurmaktadır.

(**) İlgili gayrimenkul, 30 Ocak 2019 tarihinde yapılan kira sözleşmesiyle Özel İkra Eğitim Ltd. Şti.'ye aylık 100.000 TL + KDV kira bedeliyle 10 yıl süreyle kiralanmıştır.

(***) İlgili gayrimenkulün 4.924 m2'lik kısmı Özel Çarşamba Eğitim Kurumları Yayıncılık Matbaacılık Tic. Ltd'ye 26 Haziran 2019 tarihinde yapılan sözleşmeyle aylık 30.000 TL + KDV kira bedeliyle 5 yıl süreyle kiralanmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maddi duran varlıklar	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	Transferler	30 Haziran 2019
Binalar	4.505.278	--	--	--	4.505.278
Taşıtlar	862.587	--	--	--	862.587
Demirbaşlar	269.998	1.660	--	--	271.658
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	5.662.609	1.660	--	--	5.664.269

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	Transferler	30 Haziran 2019
Binalar	735.861	45.053	--	--	780.914
Taşıtlar	195.614	86.259	--	--	281.873
Demirbaşlar	125.470	18.414	--	--	143.884
Özel maliyetler	24.746	--	--	--	24.746
Toplam	1.081.691	149.726	--	--	1.231.417

Net defter değeri	4.580.918				4.432.852
--------------------------	------------------	--	--	--	------------------

Maliyet	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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	30 Haziran 2019
Haklar	37.692	--	--	37.692
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	64.784	--	--	64.784

Birikmiş amortismanlar	1 Ocak 2019	Giren	Çıkan	30 Haziran 2019
Haklar	36.014	1.466	--	37.480
Diğer	27.092	--	--	27.092
Toplam	63.106	1.466	--	64.572

Net defter değeri	1.678			212
--------------------------	--------------	--	--	------------

Maliyet	1 Ocak 2018	Giren	Çıkan	31 Aralık 2018
Haklar (yazılımlar)	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
--------------------------	--------------	--	--	--------------

NOT 14 – KARŞILIKLAR VE KOŞULLU YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmamış izin karşılıkları	34.340	31.842
Davalar karşılığı	126.155	126.155
Diğer gider karşılıkları	--	19.800
Toplam	160.495	177.797

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Koşullu Yükümlülükler

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Şirket’in teminat/rehin/ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir;

Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotekler (TRİ)	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	23.766.155	23.766.155
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	23.766.155

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

NOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek sosyal yükümlülükler	16.513	16.811
Toplam	16.513	16.811

NOT 16 – UZUN VADELİ ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	81.652	80.822
Toplam	81.652	80.822

Şirket’in her hizmet yılı için tavan 6.017,60 TL olmak üzere emeklilik veya ayrılış tarihindeki oranlar kullanılarak hesaplanmaktadır (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Net iskonto oranı	2,64%	3,08%
Faiz oranı	18,77%	24,00%
Tahmini enflasyon oranı	15,72%	20,30%

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2019- 30 Haziran 2019	01 Ocak 2018- 30 Haziran 2018
Dönembaşı bakiye	80.822	61.299
Dönemiçi ödemeler	(28.312)	--
Cari dönem hizmet maliyeti	10.007	4.368
Faiz maliyeti	7.585	5.823
Aktüeryal (kazanç) / kayıplar	11.550	(31.101)
Dönemsonu bakiye	81.652	40.389

NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR

17.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket’in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 72.000.000 TL (31.12.2018: 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.

Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL’dir.

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Ödenmiş Sermaye	30 Haziran 2019	Pay (%)	31 Aralık 2018	Pay (%)
Ayten Öztürk ÜNAL	12.098.394	16,80%	5.703.616	7,92%
Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş.	12.999.996	18,06%	--	--
Halka açık kısım ve diğer	46.901.610	65,14%	66.296.384	92,08%
Toplam	72.000.000	100%	72.000.000	100%

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

17.2 Paylara ilişkin primler/iskontolar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Hisse senedi ihraç primleri	8.485.793	8.485.793
Toplam	8.485.793	8.485.793

17.3 Kardan kısıtlanmış yedekler

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Yasal yedekler	1.519.822	1.302.448
Toplam	1.519.822	1.302.448

17.4 Değer artış fonları

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	268.883	268.883
Toplam	268.883	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 dağıtım yapılıp yapılmayacağını da kararlaştıracaklardır. Bu çerçevede kar dağıtım prensip olarak ihtiyaridir. SPK şirketlerin niteliklerine göre kar dağıtım politikalarına ilişkin farklı esaslar belirleyebilecektir.

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

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

Dağıtılacak kâr payı tutarının üst sınırı, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kar dağıtım kaynaklarının dağıtılabılır tutarı kadardır. Kâr 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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 kâr payı nakden ödenmeden intifa senedi sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, çalışanlar ve diğer kişilere kâr payı ödenemez. Tebliğ, prensip olarak, imtiyazlı paylar hariç olmak üzere, sayılan kişilere ödenecek kâr payı tutarına ilişkin ana sözleşmede bir belirleme yapılmamışsa, bunlara dağıtılacak tutarın en fazla pay sahiplerine dağıtılan kâr payının ¼’ü kadar olabileceğini öngörmektedir. Pay sahibi dışındaki kişilere kâr 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 imkân 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 kâr payı avansı dağıtımına ilişkin yönetim kurulu kararını
- Kar dağıtım tablosu veya kâr 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 30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde hasılatı aşağıdaki gibidir:

Hasılat	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018	01.04.-30.06.2019	01.04.-30.06.2018
Kira gelirleri	4.301.674	3.388.185	2.139.131	1.719.731
Toplam	4.301.674	3.388.185	2.139.131	1.719.731

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Satışların maliyeti	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018	01.04.-30.06.2019	01.04.-30.06.2018
Emlak vergisi	(111.041)	--	(111.041)	--
Ekspertiz gideri	(7.350)	(87.386)	(7.350)	(87.386)
Bakım onarım giderleri	(10.864)	(7.616)	(4.898)	(7.616)
Toplam	(129.255)	(95.002)	(123.289)	(95.002)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19 – GENEL YÖNETİM ve PAZARLAMA GİDERLERİ

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018	01.04.- 30.06.2019	01.04.- 30.06.2018
Personel giderleri	(319.197)	(305.238)	(164.501)	(118.430)
Danışmanlık giderleri	(188.573)	(267.153)	(81.884)	(106.837)
Yönetim Kurulu ücret giderleri	(75.731)	(75.874)	(38.338)	(38.404)
Bina ve aidat giderleri	(53.386)	(37.226)	(28.147)	(25.355)
Kıdem tazminatı karşılık gideri	(17.592)	(10.191)	(8.353)	7.788
Kullanılmayan izin karşılık giderleri	(2.498)	(13.682)	--	9.557
Vergi, resim ve harçlar	(38.418)	(19.705)	(4.663)	(12.276)
Sigorta giderleri	(48.865)	(39.215)	(25.050)	(21.378)
Temsil ağırlama giderleri	(19.464)	(12.158)	(5.970)	(7.096)
Araç giderleri	(57.554)	(62.254)	(25.724)	(30.751)
Bilgi işlem giderleri	(49.981)	(36.857)	(23.481)	(19.172)
Amortisman ve itfa giderleri	(151.192)	(156.660)	(74.768)	(76.614)
Diğer	(157.832)	(155.855)	(82.330)	(145.499)
Toplam	(1.180.283)	(1.192.068)	(563.209)	(584.467)

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

Pazarlama Giderleri (-)	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018	01.04.- 30.06.2019	01.04.- 30.06.2018
Menkul kıymetler alım-satım komisyonları	(786)	(11.340)	(161)	(6.589)
Borsa İstanbul giderleri	(5.335)	(15.924)	(3.432)	(848)
Merkezi kayıt Kuruluşu saklama giderleri	(3.100)	(6.520)	(1.810)	(157)
Diğer giderler	--	--	786	--
Toplam	(9.221)	(33.784)	(4.617)	(7.594)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-	01.01.-	01.04.-	01.04.-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Faiz gelirleri	2.800.782	2.343.179	1.463.363	1.195.843
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme artışları	3.686.667	--	1.200.000	--
Menkul kıymet reeskont gelirleri	2.492.177	1.305.940	(121.672)	(16.786)
Gider karşılıkları iptali	--	51.855	--	(96.520)
Reeskont gelirleri	23.840	--	(12.548)	--
Hisse senedi alım-satım karı	645.303	741.319	--	741.319
Temettü gelirleri	1	1	1	1
Sabit kıymet satış karları	--	121.431	--	--
Konusu kalmayan karşılıklar	50.874	--	--	--
Vadeli işlemler faiz geliri	--	--	--	--
Borsa Para Piyasası faiz gelirleri	--	--	--	--
Diğer gelirler	352.101	22.360	6.578	16.747
Toplam	10.051.745	4.586.085	2.535.722	1.840.604

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-	01.01.-	01.04.-	01.04.-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Menkul kıymet reeskont giderleri	(705.658)	(1.721.645)	2.023.944	(1.552.470)
Hisse senedi alım-satım zararı	--	(1.706.210)	--	46.765
Reeskont giderleri	(19.222)	(17.341)	(4.665)	(17.341)
Diğer giderler	--	(2.703)	--	(2.703)
Toplam	(724.880)	(3.447.899)	2.019.279	(1.525.749)

NOT 21 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-	01.01.-	01.04.-	01.04.-
Finansman Giderleri (-)	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Kredi faiz giderleri	(456.850)	(555.276)	(135.774)	(369.527)
Toplam	(456.850)	(555.276)	(135.774)	(369.527)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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 30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	01.01.-	01.01.-	01.04.-	01.04.-
Hisse başına kazanç / zarar	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Net dönem karı /(zararı)	11.852.930	2.650.241	5.867.243	977.996
Toplam hisse adedi	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000
100 adet pay başına kazanç / (zarar)	0,165	0,037	0,082	0,014

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 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	--	1.228.367
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	7.534.521	5.726.237
Toplam	7.534.521	6.954.604

24.2. İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar / Borçlar

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	605.831	58.572
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	96.233	66.313
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	--	563.727
Alacaklar reeskontu	(16.682)	(12.683)
Toplam	685.382	675.929

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara borçlar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	7.109	9.444
Atlas Yazılım A.Ş.	4	--
Sampi Gıda Üretim Paz ve Tic A.Ş.	865	--
Borçlar reeskontu	(157)	(165)
Toplam	7.821	9.279

24.3.İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)	--	68.836
Fatma Öztürk Gümüşsu	13.518	17.512
Toplam	13.518	85.788

(*) Temettü alacağıdır.

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Galip Öztürk	1.000.000	2.000.000
Fatma Öztürk Gümüşsu	1.500.000	--
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	35.717	--
Toplam	2.535.717	2.000.000

24.4.İlişkili Taraflardan Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırımları A.Ş.	134.842	61.292
Toplam	134.842	61.292

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

24.5.İlişkili Taraflara Satışlar

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.06.2019			01.01.-30.06.2018	
	Kira	Adat	Yansıtma	Kira	Adat
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	147.400	--	--	165.300	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	2.461.017	8.093	--	2.237.288	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	--	--	285.578	--	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	74.600	--	--	82.400	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	80.100	8.208	--	76.900	4.854
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	73.548	31.102	--	66.258	8.356
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	80.387	--	--	28.123	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	85.800	--	--	25.695	--
Toplam	3.002.852	47.403	285.578	2.681.964	13.210

24.6.İlişkili Taraflardan Alımlar

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.06.2019			01.01.-30.06.2018		
	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	45.000	--	11.340	45.000	--
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Tic.A.Ş.	--	--	801	--	--	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	37.824	--	--	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	25.917	--	--	17.043
Toplam	37.824	45.000	26.718	11.340	45.000	17.043

24.7.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 30 Haziran 2018 tarihleri itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler aşağıdaki gibidir:

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018	01.04.-30.06.2019	01.04.-30.06.2018
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	204.823	202.706	105.800	105.466

(*) 30.06.2019 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 75.731 TL huzur hakkı bulunmaktadır (30.06.2018: 75.874 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

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.

30 Haziran 2019	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Borçlanma araçları	25.028.750	--	--
Borsa İstanbul (BİST) işlem gören hisse senetleri	8.149.675	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	122.294.167	--
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	--

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

Bölgede değerlemeye konu taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı- Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali göz önüne alınarak “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemi uygulanmıştır. Sonuç olarak arsa değeri için “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı- Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılarak, nihai değere Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılmıştır. Taşınmaz gelir getiren bir mülk olmasına rağmen 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle “Gelir Yöntemi” uygulanamamıştır. Bölgedeki kapitalizasyon oranı ise genel olarak ticari olan işyerleri (dükkanlar) için hesaplanabilmektedir. Direk kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir. İlçede tek otogar bulunması sebebi ile bu orana ulaşılmadığından Nakit/Gelir Akımlar Analizi kullanılamamıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Taşınmazın nihai değer takdiri piyasa değeri (Pazar) yaklaşımı-emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemlerine göre takdir edilmiştir.

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.

Samsun Çarşamba Okul Binası

Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı- Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmış olup, ulaşılan değer arsanın imar koşullarının mevcuttaki haliyle “konut” olarak kabul edilmesi varsayımıyla proje geliştirme yöntemi ile karşılaştırılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali göz önüne alınarak “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemi uygulanmıştır. Sonuç olarak arsa değeri için “Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı- Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve Proje Geliştirme Yöntemleri kullanılarak, nihai değere Maliyet Analizi Yöntemi ile ulaşılmıştır. Bölgedeki kapitalizasyon oranı dükkân için hesaplanabilmekte olup okula ait 3 yıllık bilanço kaydı bulunmaması (verilere sağlıklı bir şekilde ulaşılamaması) sebebiyle “Gelir Yöntemi” uygulanamamıştır. Eğitim tesisi yeni faaliyete geçtiğinden geriye dönük mali verilere ulaşılmadığından Gelir Analizi Yönteminden yararlanılamamıştır. Taşınmazın kira değeri ise bölgedeki işyerleri örneklerinin analiz edilmesi sonucu elde edilen kapitalizasyon oranına göre belirlenmiştir.

Taşınmazın nihai değer takdiri piyasa değeri (Pazar) yaklaşımı-emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemlerine göre takdir edilmiştir.

Antalya Daireler

Konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Konu taşınmazların değerlendirilmesinde 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 30 Haziran 2019 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) (*)	685.382	80.909	13.518	568.422	23.803.677	33.178.425
Azami riski teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	685.382	80.909	13.518	568.422	37.522	33.178.425
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (**)	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	23.766.155	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenliğinde 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.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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	85.788	683.540	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	85.788	683.540	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 güvenliğinde 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.

Likidite riski

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

Şirket’in 30 Haziran 2019 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	1.317.334	1.457.851	571.744	886.107	--	--
Ticari borçlar	508.518	518.770	518.770	--	--	--
Diğer borçlar	2.805.940	2.805.940	180.223	2.625.717	--	--

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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	2.090.000	--	--

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.

	30.06.2019	31.12.2018
Toplam borçlar	5.025.294	9.657.606
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(37.522)	(8.796)
Net borç	4.987.772	9.648.810
Toplam özsermaye	170.926.162	159.084.782
Toplam sermaye	175.913.934	168.733.592
Net borç / Toplam sermaye oranı	2,84%	5,72%

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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

NOT 27- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 8 Temmuz 2019 tarihinde Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminalinin, 5.111,96 m²’lik kısmını Çetinler Otogar İşletmeciliği İnş. Tic. Ltd. Şti.’ye aylık 60.000 TL + KDV kira bedeli olmak üzere 1 yıl süreyle kiralamıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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	30.06.2019	31.12.2018
		Düzenleme		
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	33.215.947	33.747.950
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	126.018.531	113.863.584
C	İştirakler	Md.24/(b)	14.500.993	14.500.993
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	13.518	85.788
	Diğer varlıklar		2.202.467	6.544.073
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	175.951.456	168.742.388
E	Finansal borçlar	Md.31	1.317.334	7.044.383
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	2.535.717	2.000.000
I	Özkaynaklar	Md.31	170.926.162	159.084.782
	Diğer kaynaklar		1.172.243	613.223
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	175.951.456	168.742.388
Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	30.06.2019	31.12.2018
		Düzenleme		
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)	37.522	8.796
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B2	Âtil tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	14.500.993	14.500.993
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.		7.534.521	5.726.237
	- Atlas Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.		--	1.228.367
	- Merko Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.		615.154	1.755.800

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası “TL” cinsinden ifade edilmiştir.)

Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	30.06.2019	31.12.2018	Azami/ 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)	71,62%	67,48%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C--A1)/D)	Md.24/(b)	27,12%	28,59%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	8,24%	8,59%	≤%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	2,25%	5,69%	≤%500
8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari--Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2--A1)/D	Md.24/(b)	0,02%	0,01%	≤%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.		4,28%	3,39%	≤%10
- Atlas Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.		0,00%	0,73%	≤%10
- Merko Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.		0,35%	1,04%	≤%10