

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

01 OCAK - 31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE

AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE

DİPNOTLARI

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İNCELEMEDEN GEÇMEMİŞ
31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 31.03.2014	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31.12.2013
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		32.613.374	27.030.414
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	16.238	390.379
Finansal Yatırımlar	6	4.544.996	5.522.009
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Alacaklar	8,20	285.548	942.924
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	206.815	108.559
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	691.650	695.000
Peşin Ödenmiş Giderler	10	26.792.784	19.297.383
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	75.343	74.160
Diğer Dönen Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		62.919.586	62.254.039
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	57.501.901	55.777.438
Maddi Duran Varlıklar	12	5.410.895	6.476.601
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	6.790	-
TOPLAM VARLIKLAR		95.532.960	89.284.453

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İNCELEMEDEN GEÇMEMİŞ
31 MART 2014 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 31.03.2014	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31.12.2013
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
		1.228.739	280.863
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	654.134	-
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8,20	478.829	7.635
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	752	5.608
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	15	18.768	19.166
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9,20	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	76.256	248.454
Kısa Vadeli Karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
		5.606.966	21.655
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	5.588.982	-
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	17.984	21.655
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		-	-
ÖZKAYNAKLAR			
		88.697.255	88.981.935
Ödenmiş Sermaye	16	72.000.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	16	8.485.793	8.485.793
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	16	(2.772)	(2.772)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	36.522	36.522
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	16	8.462.392	(1.731.186)
Net Dönem Karı / (Zararı)	19	(284.680)	10.193.578
TOPLAM KAYNAKLAR			
		95.532.960	89.284.453

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İNCELEMEDEN GEÇMEMİŞ
01.01.2014 - 31.03.2014 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	İncelemeden Geçmemiş	
		Cari Dönem 01.01.-31.03.2014	Önceki Dönem 01.01.-31.03.2013
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	17	7.935.527	26.055.348
Satışların Maliyeti (-)	17	(7.105.752)	(24.957.852)
BRÜT KAR/(ZARAR)		829.775	1.097.496
Genel Yönetim Giderleri (-)		(784.057)	(724.202)
Pazarlama Giderleri (-)		(7.426)	(31.624)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)		-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		5.400	1.094.516
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(22.500)	(15.750)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		21.192	1.420.436
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		313.306	1.283.183
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(516.462)	(897.756)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		(181.964)	1.805.863
Finansman Gelirleri		-	19.882
Finansman Giderleri (-)		(102.716)	(7.736)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		(284.680)	1.818.009
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)			
-Dönem Vergi Gelir/(Gideri)		-	-
-Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		(284.680)	1.818.009
DÖNEM KARI/(ZARARI)		(284.680)	1.818.009
Pay Başına Kazanç			
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazançları/Kayıpları	19	(0,004)	0,025
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç			
- Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç		-	-
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ İNCELEMEDEN GEÇMEMİŞ 01.01.2014 - 31.03.2014 DÖNEMİNE AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU			
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)			
DÖNEM KARI/(ZARARI)	19	(284.680)	1.818.009
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları / (Azalışları)		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları		-	1.445
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		-	1.445
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(284.680)	1.819.454

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İNCELEME DEN GEÇMEMİŞ
31 MART 2014 TARİHLİ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
				Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararı)	Net Dönem Kar/(Zararı)	
ÖNCEKİ DÖNEM									
01 Ocak 2013 Tarihi İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)		72.000.000	8.485.793		(788)	36.522	(2.911.204)	1.180.018	78.790.341
Transferler	19	-	-	-	-	-	1.180.018	(1.180.018)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	1.445	-	-	1.818.009	1.819.454
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-	-	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklere transfer		-	-	-	-	-	-	-	-
31 Mart 2013 Tarihi İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)	16	72.000.000	8.485.793	-	657	36.522	(1.731.186)	1.818.009	80.609.795
CARİ DÖNEM									
01 Ocak 2014 Tarihi İtibariyle Bakiyeler (Dönem Başı)		72.000.000	8.485.793	-	(2.772)	36.522	(1.731.186)	10.193.578	88.981.935
Transferler		-	-	-	-	-	10.193.578	(10.193.578)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	19	-	-	-	-	-	-	(284.680)	(284.680)
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-	-	-
Temettüleri		-	-	-	-	-	-	-	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklere transfer		-	-	-	-	-	-	-	-
31 Mart 2014 Tarihi İtibariyle Bakiyeler (Dönem Sonu)	16	72.000.000	8.485.793	-	(2.772)	36.522	8.462.392	(284.680)	88.697.255

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İNCELEMEDEN GEÇMEMİŞ
01 OCAK - 31 MART 2014 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	İnceleme'den Geçmemiş	
		Cari Dönem 01.01.-31.03.2014	Önceki Dönem 01.01.-31.03.2013
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(123.546)	3.209.183
Dönem Karı / Zararı	19	(284.680)	1.818.009
Dönem Net Karı / Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		558.390	39.396
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	12,13	337.305	371.955
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		11.039	(17.485)
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		224.619	(313.065)
Faiz Gelirleri (-)		(21.463)	-
Kar / Zarar Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		6.890	(2.009)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(397.256)	1.351.778
Ticari Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	8,20	559.120	(718.755)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	9,20	3.350	-
Ticari Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	8,20	466.338	1.926.323
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / Azalışla İlgili Düzeltmeler	9,20	(172.198)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / Azalışlarla İlgili Düzeltmeler		(1.253.866)	144.210
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(250.595)	4.135.234
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		752.394	(5.643.141)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	(12.157)	-
Diğer Uzun Vadeli Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Diğer Nakit Girişleri / Çıkışları	11,12	(990.832)	9.778.375
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C)		(374.141)	7.344.417
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / AZALIŞ (A+B+C+D)		(374.141)	7.344.417
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		390.379	450.301
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)		16.238	7.794.718

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	2
3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ	10
4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	10
5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	11
6. FİNANSAL YATIRIMLAR	11
7. FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	12
8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	12
9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	13
10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	13
11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİ.....	15
12. MADDİ DURAN VARLIKLAR	18
13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	20
14. KİRALAMA İŞLEMLERİ.....	20
15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	20
16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	22
17. HASILAT	24
18. GELİR VERGİLERİ	25
19. PAY BAŞINA KAZANÇ	25
20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	26
21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	30
22. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	35
23. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	37
24. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	37
25. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	38

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), 1 Mart 1996 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil ve 6 Mart 1996 tarih, 4714 Sayılı T. Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilerek kurulmuştur. Şirket, 4 Ekim 2010 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ticaret unvanını Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve bu değişiklik 20 Ekim 2010 tarih, 7673 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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

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

Şirket'in Ana Faaliyet Alanı

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

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

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

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 72.000.000 TL olan şirket sermayesinin % 99 halka açıktır (31.12.2012: 72.000.000 TL). Şirket'in ana ortağı ve yönetim kontrolünü elinde tutan taraf Galip Öztürk'tür. (Not 27).

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla personel sayısı 11 kişidir. (31.12.2012: 4 kişi).

Şirket'in konsolidasyona dahil bağlı ortaklık yatırımı bulunmamaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS’ye Uygunluk Beyanı

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

Şirket’in 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 10 Nisan 2014 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları düzeltme hakkı vardır.

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

Finansal tabloların TFRS’ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da, fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla sona eren finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde değişiklik olmamıştır.

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

Şirketin faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır.

Enflasyon Muhasebesi Uygulamasına Son Verilmesi

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Netleştirme / Mahsup

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

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

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

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

- i) Netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve
- ii) TFRS’ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır.

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

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

TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

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

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

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

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

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

TFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

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

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

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

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

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

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

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

TFRS’deki iyileştirmeler

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

TMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu:

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

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar:

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS’deki iyileştirmeler (devamı)

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:

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

TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama:

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

Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (Değişiklik)

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

UFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler

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

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

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

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

UFRS’deki iyileştirmeler

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

Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:

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

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

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

UFRS 8 Faaliyet Bölümleri

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

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gereçekleri

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

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi (devamı)

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları

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

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

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

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

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

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

KGK tarafından yayınlanan ilke kararları

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

2013-1 Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

2013-2 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi

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

2013-3 İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi

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

2013-4 Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi

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

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

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır (31.12.2013: Bulunmamaktadır).

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket’in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri olmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.(31.12.2013: Bulunmamaktadır).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Bankalar		
-Vadesiz Mevduat	242	366.516
Yatırım Fonları		
-İlişkili taraflara Ait Yatırım Fonları (Not37)	15.000	22.560
Diğer Nakit ve Nakit Benzerleri	996	1.303
Nakit ve Benzerleri Toplamı	<u>16.238</u>	<u>390.379</u>

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

31.03.2014 tarihi itibari ile Şirket banka hesapları içinde bloke mevduat bulunmamaktadır. (31.12.2013: Bulunmamaktadır).

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

<u>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara yansıtılan Finansal Yatırımlar	4.544.996	5.522.009
Toplam	<u>4.544.996</u>	<u>5.522.009</u>

31.03.2014 ve 31.12.2013 tarihleri itibariyle gerçeğe uygun değer farkları gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar:

<u>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Veya Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar</u>	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
<u>Paylar</u>		
Borsada İşlem Gören Paylar (Grup Dışı)	581.994	668.562
İlişkili Taraflara Ait Borsada İşlem Gören Paylar (Not 37)	3.963.002	4.853.447
Toplam	<u>4.544.996</u>	<u>5.522.009</u>

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

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

Bulunmamaktadır (31.12.2013: Bulunmamaktadır).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	<u>Faiz Oranı</u> (%)	<u>31.03.2014</u>	<u>Faiz Oranı</u> (%)	<u>31.12.2013</u>
Banka Kredileri	16,75	6.243.116	-	-
Toplam		<u>6.243.116</u>		<u>-</u>

a)Banka Kredileri

Para Birimi	Faiz Oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli	
			Kısımları	Uzun Vadeli
TL	16,75	-	654.134	5.588.982
Toplam		-	<u>654.134</u>	<u>5.588.982</u>

	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
1 yıl içerisinde ödenecek	654.134	-
1-2 yıl içerisinde ödenecek	778.114	-
2-3 yıl içerisinde ödenecek	927.459	-
3-4 yıl içerisinde ödenecek	1.114.128	-
4-5 yıl içerisinde ödenecek	1.328.460	-
5 yıl ve daha uzun vadeli	1.440.821	-
Toplam	<u>6.243.116</u>	<u>-</u>

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 37)	285.548	942.924
Alıcılar	206.815	108.559
Toplam	<u>492.363</u>	<u>1.051.483</u>

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Bulunmamaktadır.(31.12.2013 Bulunmamaktadır.)

b) Ticari Borçlar

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

<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	478.829	7.635
Satıcılar	752	5.608
Toplam	<u>479.581</u>	<u>13.243</u>

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR(devamı)

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2013: Bulunmamaktadır).

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Personelden Alacaklar	11.650	15.000
Verilen Depozito ve Teminatlar	680.000	680.000
Toplam	691.650	695.000

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2013 Bulunmamaktadır).

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

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Ödenecek Vergi ve Fonlar	76.256	248.454
Toplam	76.256	248.454

31.03.2014 tarihi itibarıyla diğer borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır (31.12.2013: Bulunmamaktadır).

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Gelecek Aylara Ait Giderler	6.500	11.098
Yurtiçi Verilen Sipariş Avanslar (*)	26.786.284	19.286.285
Toplam	26.792.784	19.297.383

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

- Şirket yönetim kurulu 06.11.2013 tarihli kararı ile; Edirne İli Merkez İlçesi Kirişhane Mahallesi, Soğukuyu Mevkii 48MIIb pafta, 2261 ada'' adresinde bulunan 6, 11, 12 numaralı parsel arsaların ''alışveriş merkezi, otel, stüdyo dairelerden oluşan kompleks projenin gerçekleştirilmesi amacıyla '' satın alınmasını kararlaştırmıştır. 6 nolu parsel Grup şirketi olan '' Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. '' ne, 11 ve 12 parsel arsalar ise yine Grup şirketi olan ''Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.''ne aittir.
- Şirket Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'ne ait olan 6 nolu parsel arsa için değerlendirme yaptırmış ve değeri 1.850.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bu arsa Şirket yönetim kurulunun 21.11.2013 tarihli kararı ile 1.700.000 TL bedel karşılığında satın alınmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER(devamı)

3. Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş. bünyesinde bulunan 11 ve 12 nolu parsel arsaların alınması için, Şirket, Metro Turizm ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin (kısaca Metro Turizm) hisselerinin satın alınmasını kararlaştırmıştır. Metro Turizm hisselerinin %96'sı Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'ne (Metro Holding) kalan %4 oranındaki kısmı ise Fatma Öztürk Gümüşsu'ya aittir. Şirketin 26.11.2013 tarihli yönetim kurulu kararı ile; %96 oranındaki hisselerin Metro Holding'den 21.120.000 TL, %4 oranındaki hisselerin Fatma Öztürk Gümüşsu'dan 880.000 TL bedel ile olmak üzere toplamda 22.000.000 TL'na satın alınmasına karar verilmiştir.
4. Şirketin 02.12.2013 tarihli yönetim kurulu kararı ile; Şirket portföyünde bulunan ve hisseleri Borsada işlem gören 'Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş. (MEPET)'in 2.457.257 adet hisselerinin 5 TL birim fiyattan Metro Holding'e satış bedelinden düşülmek üzere devredilmesini kararlaştırmıştır. Borsa dışı bir işlem ile devredilen MEPET hisseleri Sermaye Piyasası Kurulunun Şirkete göndermiş olduğu yazıya istinaden önce Şirkete iade edilmiş ve 20.12.2013 tarihinde Borsa kanalıyla Metro Holding'e virmanı avans karşılığı olmak üzere gerçekleştirilmiştir.
5. Şirketi kayıtlarında 02.12.2013 tarihi ile 16.01.2014 tarihleri arasında Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'ye verilen 7.900.000 TL tutarında avans verilmiştir.
6. Şirket yönetim kurulunun 04.12.2013 tarihli toplantısında;
 - Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'nin sahibi olduğu Mersin ili Akdeniz İlçesi Kazanlı Köyü civarı mevkii 22 U 3 pafta 4545 parsel 4.560 m2 yüzölçümlü parselin, arsanın üzerindeki tüm takyidat şerhlerinin kaldırılması şartıyla 1.000.000 TL bedelle satın alınmasına,
 - Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. ile yürütülen görüşmeler sonucu, İstanbul İli, Bayrampaşa ilçesi, Sağmalcılar Mahallesi 20619 parselde bulunan iki asma katlı dükkan nitelikli taşınmazın üzerindeki tüm takyidatlarının kaldırılması şartıyla 1.500.000 TL bedelle satın alınmasına karar verilmiştir.
7. Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları tebliğinin 28.maddesinin (d) bendi çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere iştirak edebileceği belirlenmiştir. Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş. 31.12.2012 tarihli finansal tablosunda yer alan gayrimenkullerin bilanço aktif toplamına oranı yaklaşık %57'dir. Bu nedenle Metro Turizm şirketi için değerlendirme çalışması yapılmış ve değerlendirme sonucunda yukarıda bahsedilen 11 ve 12 no'lu parsel arsaların toplam 23.360.000 TL değerinde olduğu hesaplanmıştır. Bu arsaların yeni değerlerinin Asliye Ticaret Mahkemesine başvurmak suretiyle Metro Turizm'in yasal kayıtlarına alınması ve bunun sonucunda Spk Tebliğinde belirtilen %75 oranının aşılmasıyla birlikte Metro Turizm hisselerinin devri yoluyla Şirkete geçmesi, bu şekilde devir gerçekleşmediği takdirde ise iki adet arsanın satın alma yoluyla Şirkete geçişinin gerçekleştirilmesine Şirketin 20.12.2013 tarihli yönetim kurulu toplantısında kararlaştırılmıştır.
8. Galip ÖZTÜRK'ün sahibi olduğu Arnavutköy/İSTANBUL'de bulunan Balaban Mahallesi Kuzey Otoyolu, Durusu Park 261 ve 944 parsellerin satın alım bedeli olarak belirlenen 6.351.940 TL'nin 6.300.000 TL'si peşin ödenmiştir.

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır (31.12.2013: Bulunmamaktadır).

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır (31.12.2013: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır (31.12.2013: Bulunmamaktadır).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİ

31.03.2014

<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Arazi ve</u> <u>Arsalar</u>	<u>Binalar</u>	<u>Toplam</u>
Açılış Bakiyesi	1.734.000	57.426.412	59.160.412
Alımlar	-	990.832	990.832
Çıkışlar	-	-	-
Transferler	-	1.103.333	1.103.333
Kapanış Bakiyesi	1.734.000	59.520.577	61.254.577
<u>Birikmiş Amortismanlar ve Değer</u> <u>Düşüklüğü</u>			
Açılış Bakiyesi		(3.382.974)	(3.382.974)
Dönem Gideri	-	(294.308)	(294.308)
Çıkışlar	-	-	-
Transferler	-	(75.394)	(75.394)
Kapanış Bakiyesi		(3.752.676)	(3.752.676)
Maddi Duran Varlıklar, net	1.734.000	55.767.901	57.501.901

31.12.2013

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

(*) Şirket'in Metrocity binasında ofis olarak kullandığı 187 no'lu bağımsız bölüm (300 m2'lik kısmı), Şirket tarafından halihazırda ofis olarak kullanılması nedeniyle, yeniden sınıflandırma yapılarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerden maddi duran varlıklar hesap kalemine transfer edilmiştir.(31.12.2013 tarihinde ofis olarak kullanılan alan 360m2'dir.)

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinde maliyet yöntemini benimsemiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 30.000.000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır (31.12.2013 – 30.000.000 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİ (devamı)

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla gayrimenkullerin (amortisman düşülmüş) maliyet değerlerinin, gerçeğe uygun değerleri ile karşılaştırılması aşağıdadır.

İktisadi Kıymetin Cinsi	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet Değeri
Metrocity İş Merkezi 187 Nolu Bağımsız Bölüm (300m2'lik kısmı) (Tamamı 720m2'dir) (*)	8.750.000	7.723.333
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	42.600.000	35.628.325
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	12.300.000	9.275.562
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	7.547.000	5.902.524
Edirne İli Merkez İlçesi Kirişane mh. Soğukkuyu Mevkii arsa	1.850.000	1.734.000
Antalya/Alanya D-1 ve D-3 nolu Meskenler	625.000	497.786
Antalya/Alanya R-1 ve R-3 nolu Meskenler	625.000	493.047
Toplam	74.297.000	61.254.577

(*) Söz konusu tutardan Şirket merkezi olarak kullanılan 300 m2'lik kısım hariç gösterilmiştir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisanslı bağımsız ekspertiz şirketi olan Alan Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye değerletmiştir. Şirket yönetimi, söz konusu değerlendirme şirketlerinin konu ile ilgili mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün sınıf ve yeri hakkında güncel bilgileri bulunduğunu düşünmektedir.

Yapılan değerlemede, söz konusu değerlendirme şirketi tarafından düzenlenen 2013 ve 2014 yılı ekspertiz raporlarına göre gayrimenkullerin toplam değeri 74.297.000 TL olarak takdir edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİ (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem hareket tablosu aşağıdadır.

	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Dönem Başı	55.777.438	65.021.716
Dönem içi girişler	990.832	1.734.000
Çıkışlar	-	(9.624.250)
Transferler	1.103.333	-
Cari yıl amortisman gideri	(369.702)	(1.354.028)
Dönem Sonu	<u>57.501.901</u>	<u>55.777.438</u>

Şirket tarafından uygulanan mevcut aylık kira bedelleri:

<u>İktisadi Kıymetin Cinsi</u>	<u>31.03.2014</u> <u>(TL+Kdv)</u>
Metrocity İş Merkezi 187 Nolu Bağımsız Bölüm (420 m ² 'lik kısmı) (Tamamı 720 m ² 'dir)	44.500
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	187.174
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	46.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	35.000

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyet Bedeli</u>	31.03.2014					<u>Toplam</u>
	<u>Binalar</u>	<u>Tesis, Makine ve Cihazlar</u>	<u>Taşıtlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Özel Maliyetler</u>	
Açılış Bakiyesi	6.620.000	11.441	284.730	15.009	24.746	6.955.926
Alımlar	-	-	-	-	4.750	4.750
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-
Transferler (-)	(1.103.333)	-	-	-	-	(1.103.333)
Kapanış Bakiyesi	5.516.667	11.441	284.730	15.009	29.496	5.857.343
<u>Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü</u>						
<u>Açılış Bakiyesi</u>	(419.267)	(8.230)	(13.241)	(14.247)	(24.340)	(479.325)
Dönem Gideri	(27.585)	(255)	(14.237)	(305)	(135)	(42.517)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-
Transferler (-)	75.394	-	-	-	-	75.394
Kapanış Bakiyesi	(371.458)	(8.485)	(27.478)	(14.552)	(24.475)	(446.448)
Maddi Duran Varlıklar, net	5.145.209	2.956	257.252	457	5.021	5.410.895

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

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

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde bulunan 7.723.333 TL tutarındaki 420 m²'lik kısmın dışında kalan 300m²'lik bölüm Şirket tarafından genel müdürlük ofisi olarak kullanılmakta olması nedeniyle maddi duran varlıklar kalemine transfer edilerek sınıflandırılmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

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

Cari dönem amortisman gideri 42.517 TL (31.12.2013: 147.409TL)'dir. 31.03.2014 amortisman giderinin tamamı genel yönetim giderlerine (Not 29) dahil edilmiştir.

31.03.2014 tarihi itibari ile maddi duran varlıklar üzerinde 1.710.000 TL (31.12.2013:1.710.000 TL) sigorta teminat tutarı bulunmaktadır.

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirketin, ara dönem içerisinde 7.407 TL 'lik maddi olmayan duran varlık alımı olmuştur.(31.12.2013: bulunmamaktadır.). Ara dönem içerisinde net değeri 6.790 TL olan maddi olmayan duran varlık satışı olmamıştır. (31.12.2013: bulunmamaktadır).

14. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kiralayan durumunda Şirket

Faaliyet kiralaması anlaşmaları

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

Şirketin gayrimenkulüne ilişkin yaptığı faaliyet kiralamasından elde ettiği kira geliri 924.350 TL'dir (2013: 3.673.661 TL).

İptal Edilemez Faaliyet Kiralamalarına İlişkin Taahhütler	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Bir Yıl İçinde	924.350	3.673.661

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2013: Bulunmamaktadır).

<u>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</u>	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Personele Borçlar	-	-
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	18.768	19.166
Toplam	18.768	19.166

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31.03.2014	31.12.2013
Kıdem Tazminatı Karşılığı	17.984	21.655

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

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

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

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

	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Yıllık İskonto Oranı(%)	3,33	3,33
Emeklilik Olasılığı (%)	100	100

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

Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 01 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan 3.438 TL (31.12.2013: 3.254 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
1 Ocak itibarıyla karşılık	21.655	21.667
Hizmet Maliyeti	-	14.895
Faiz maliyeti	-	878
İptal edilen kıdem tazminatları	(3.671)	(17.769)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları (*)	-	1.984
31 Mart İtibarıyla Karşılık	17.984	21.655

(*) 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları hesaplanmamıştır. (31 Aralık 2013: 1984 TL)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye:

Şirket’in 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihindeki ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2014		31.12.2013	
	<u>Pay Oranı</u>	<u>Pay Tutarı</u>	<u>Pay Oranı</u>	<u>Pay Tutarı</u>
	<u>(%)</u>	<u>TL</u>	<u>(%)</u>	<u>TL</u>
Galip Öztürk	11,81	8.506.000	11,81	8.506.000
Galip Öztürk Holding A.Ş.	3,43	2.472.543	-	-
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	35,27	25.392.099	33,32	23.988.864
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2,34	1.681.625	2,34	1.681.625
Sampi Gıda Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	2,51	1.806.222	2,51	1.806.222
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1,25	900.000	1,46	1.050.000
Diğer Ortaklar	43,39	31.241.511	48,56	34.967.289
Sermaye	100	72.000.000	100	72.000.000
Ödenmemiş Sermaye (-)		-		-
Ödenmiş Sermaye		72.000.000		72.000.000

31.03.2014 tarihli ortaklık yapısı Şirket ortaklarının kamuyu aydınlatma platformuna göndermiş oldukları açıklamaları dikkate alınarak hazırlanmıştır.

31.03.2014 tarihi itibarıyla Şirket’in çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi, 72.000.000 TL (31.12.2013: 72.000.000 TL) olup, nominal değeri 1K₺ olan 7.200.000.000 adet paydan oluşmaktadır

Hisse senetlerinin dağılımı ve sağladığı imtiyazlar aşağıdaki gibidir:

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

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

Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 480.000.000 TL’dir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
b) Paylara İlişkin Primler / İskontolar	8.485.793	8.485.793
Toplam	8.485.793	8.485.793
c) Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	31.03.2014	31.12.2013
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları	(2.772)	(2.772)
Toplam	(2.772)	(2.772)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Yasal Yedekler	36.522	36.522
Toplam	36.522	36.522

e) Geçmiş Yıllar Kar/Zararları

	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Olağanüstü Yedekler	432.281	432.281
2013 Yılı Karı	10.193.578	-
Geçmiş Yıllar Zararları	(2.163.467)	(2.163.467)
Toplam	8.462.392	(1.731.186)

Kar Dağıtım

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

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

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. HASILAT

<u>Hasılat (net)</u>	<u>01.01-31.03.2014</u>	<u>01.01-31.03.2013</u>
Pay ve Geçici İlmuhaber Satışları	4.726.839	9.074.405
Yatırım Fonu Satışları	2.284.338	7.052.500
VOB Satışları	-	8.958.220
Toplam	7.011.177	25.085.125
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler) (Net)</u>		
Kira Gelirleri	924.350	970.223
Toplam	924.350	970.223
Toplam Hasılat	7.935.527	26.055.348
<u>Satışların Maliyeti (-)</u>	<u>01.01-31.03.2014</u>	<u>01.01-31.03.2013</u>
Pay ve Geçici İlmuhaber Alışları (-)	(4.822.751)	(8.810.108)
Yatırım Fonu Alışları (-)	(2.283.001)	(7.047.531)
VOB Alışları (-)	-	(9.100.213)
Toplam	(7.105.752)	(24.957.852)
BRÜT KAR / (ZARAR)	829.775	1.097.496

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. GELİR VERGİLERİ

<u>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar</u>	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	75.343	74.160
Toplam	75.343	74.160

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

31.03.2014 itibariyle Şirketin kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (2013: Bulunmamaktadır).

Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)

Bulunmamaktadır. (31.12.2013 Bulunmamaktadır.)

19. PAY BAŞINA KAZANÇ

	<u>01.01-31.03.2014</u>	<u>01.01-31.03.2013</u>
Net Dönem Karı / (Zararı)	(284.680)	1.818.009
Payların Ağırlıklı Ortalama sayısı	72.000.000	72.000.000
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına düşen kar / (zarar)	(0,0040)	0,025
Sürdürülen faaliyetlerden Sulandırılmış pay başına düşen kar / (zarar)	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

<u>İlişkili Taraflara Ait Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>	<u>31.03.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
<u>Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar</u>		
<u>Paylar</u>		
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	599.512	4.240.552
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	882.823	612.895
Mepet Metro Petrol ve Tesisler Sanayi Ticaret A.Ş.	1.445.746	-
Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.	1.034.921	-
TOPLAM	3.963.002	4.853.447

	31.03.2014									
	Alacaklar					Borçlar				Nakit ve
	Kısa Vadeli			Uzun Vadeli		Kısa Vadeli		Uzun Vadeli		Benzerleri
İlişkili Taraflara Olan Bakiyeler	Ticari	Ticari Olmayan	Verilen Avanslar	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Yatırım Fonları
İlişkili Şirket										
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	8.355	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	277.193	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Galip Öztürk Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	478.640	-	-	-	-
Metro Travel	-	-	-	-	-	189	-	-	-	-
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. B Tipi Likit Fon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.000
Toplam	285.548	-	-	-	-	478.829	-	-	-	15.000

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

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

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	31.12.2013									
	Alacaklar					Borçlar				Nakit ve
	Kısa Vadeli			Uzun Vadeli		Kısa Vadeli		Uzun Vadeli		Benzerleri
İlişkili Taraflara Olan Bakiyeler	Ticari	Ticari Olmayan	Verilen Avanslar	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Yatırım Fonları
İlişkili Şirket										
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	679.445	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	231.737	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	25.370	-	-	-	-	7.635	-	-	-	-
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6.372	-	-	-	-	0	-	-	-	-
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. B Tipi Likit Fon	-	-	-	-	-	0	-	-	-	22.560
Toplam	942.924	-	-	-	-	7.635	-	-	-	22.560

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

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

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

01.01.- 31.03.2014 ve 01.01.- 31.12.2013 dönemlerinde ilişkili taraflarla yapılan işlemler aşağıdaki gibidir:

	31.03.2014					
İlişkili Taraflarla olan Bakiyeler	Komisyon Giderleri	Danışmanlık ve Portföy Yönetim Gideri	Maddi Duran Varlık Alımı	Hizmet İadesi	Kira Gelirleri	Faiz Gelirleri
İlişkili Şirket						
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	6.928	22.500	-	-	61.500	-
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	594.450	12.135
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	25.400	-
Galip Öztürk Holding A.Ş.	-	-	478.640	-	-	-
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	-	-	-	-	35.000	3.522
Toplam	6.928	22.500	478.640	-	716.350	15.657

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

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

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili Taraflarla olan Bakiyeler	31.03.2013					
	Komisyon Giderleri	Danışmanlık ve Portföy Yönetim Gideri	Maddi Duran Varlık Alımı	Hizmet İadesi	Kira Gelirleri	Faiz Gelirleri
İlişkili Şirket						
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	16.550	22.500	-	-	64.500	-
Metro Altın İşletmeciliği İnşaat Sanayi ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	16.200	-
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	773.656	17.926
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	16.200	-
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	-	-	-	-	99.667	11.883
Toplam	16.550	22.500	-	-	970.223	29.809

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Şirket'in üst düzey yöneticileri, yönetim kurulu başkanı ve üyeleri ile genel müdürden oluşmaktadır. 1 Ocak - 31 Mart 2014 ve 1 Ocak - 31 Aralık 2013 dönemlerinde üst yönetime sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

Üst Düzey Yönetime Sağlanan Faydalar	31.03.2014	31.03.2013
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	165.239	36.650
İşten çıkarılma nedeniyle sağlanan faydalar	-	-
Diğer uzun vadeli faydalar	-	-
Toplam	165.239	36.650

(*) 31.03.2014 tarihi itibari ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 43.098 TL huzur hakkı bulunmaktadır. (31.03.2013: 21.525 TL).

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

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

	01.01-31.03.2014	01.01-31.12.2013
Toplam Borçlar	6.835.705	302.518
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(16.238)	(390.379)
Net Borç	6.819.467	(87.861)
Toplam Özkaynak	88.697.255	88.981.935
Borç / Özkaynak Oranı	0,0768	(0,001)

b) Finansal Risk Faktörleri

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

b.1) Kredi Riski

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

Ticari alacakların önemli kısmı ilişkili taraflardan olan alacaklardan oluşmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)****b.1) Kredi Riski****Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:**

	Alacaklar				Nakit ve Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
31.03.2014	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	285.548	206.815	-	691.650	242	4.544.996
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)						
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	285.548	206.815	-	691.650	242	4.544.996
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)****b.1) Kredi Riski****Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:**

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

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

b.2) Likidite Riski

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

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

31.03.2014

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit					
		çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	555.837	555.837	555.837	-	-	-	-
Ticari Borçlar	479.581	479.581	479.581				
Diğer Borçlar	76.256	76.256	76.250	-	-	-	-

31.12.2013

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

b.3) Piyasa Riski Yönetimi

b.3.1) Faiz oranı riski yönetimi

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket’in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Riskten korunma stratejileri, faiz oranı beklentisi ve tanımlı olan risk ile uyumlu olması için düzenli olarak değerlendirilmektedir. Böylece optimal riskten korunma stratejisinin oluşturulması, gerek bilançonun pozisyonunun gözden geçirilmesi gerekse faiz harcamalarının farklı faiz oranlarında kontrol altında tutulması amaçlanmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31.03.2014 ve 31.12.2013 tarihleri itibariyle Şirket’in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Faiz Pozisyonu Tablosu			
		31.03.2014	31.12.2013
Sabit faizli finansal araçlar			
	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	-	-
Finansal varlıklar	Nakit ve Nakit Benzerleri	-	-
Finansal yükümlülükler		6.243.116	-
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar		-	-
Finansal yükümlülükler		-	-

b.3.2) Fiyat Riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 2014 tarihi itibariyle BİST’de işlem gören bu hisselerde %10’luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, Şirket’in net kar/zararında 454.500 TL artış /azalış oluşmaktadır (31.12.2013: 552.200 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	Gerçeğe uygun değeri üzerinden gösterilen finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Dipnot
31 Mart 2014						
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzeri	-	16.238	-	-	16.238	6
Ticari alacaklar	-	492.363	-	-	492.363	9,37
Finansal varlıklar	4.544.996	-	-	-	4.544.996	7
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	-	6.243.116	6.243.116	8
Ticari borçlar	-	-	-	479.581	479.581	9,37
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	35
31 Aralık 2013						
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzeri	-	390.379	-	-	390.379	6
Ticari alacaklar	-	1.051.483	-	-	1.051.483	9,37
Finansal varlıklar	5.522.009	-	-	-	5.522.009	7
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	8
Ticari borçlar	-	-	-	13.243	13.243	9,37
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	35

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlıkların seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

<u>Finansal Varlıklar</u>	Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi			
	31 Mart 2014 TL	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar / (Zarara)				
Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
- Hisse Senetleri	-	4.544.996	-	-
- Devlet Tahvilleri	-	-	-	-
Toplam	-	4.544.996	-	-

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31.03.2014

Bulunmamaktadır.

31.12.2013

Bulunmamaktadır.

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

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

1. Şirket yönetim kurulu 06.11.2013 tarihli kararı ile; Edirne İli Merkez İlçesi Kirişhane Mahallesi, Soğukkuyu Mevkii 48MIIb pafta, 2261 ada'' adresinde bulunan 6, 11, 12 numaralı parsel arsaların ''alışveriş merkezi, otel, stüdyo dairelerden oluşan kompleks projenin gerçekleştirilmesi amacıyla '' satın alınmasını kararlaştırmıştır. 6 nolu parsel Grup şirketi olan '' Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. '' ne, 11 ve 12 parsel arsalar ise yine Grup şirketi olan ''Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.''ne aittir.
2. Şirket Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'ne ait olan 6 nolu parsel arsa için değerlendirme yaptırmış ve değeri 1.850.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bu arsa Şirket yönetim kurulunun 21.11.2013 tarihli kararı ile 1.700.000 TL bedel karşılığında satın alınmıştır.
3. Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş. bünyesinde bulunan 11 ve 12 nolu parsel arsaların alınması için, Şirket, Metro Turizm ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin (kısaca Metro Turizm) hisselerinin satın alınmasını kararlaştırmıştır. Metro Turizm hisselerinin %96'sı Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'ne (Metro Holding) kalan %4 oranındaki kısmı ise Fatma Öztürk Gümüşsu'ya aittir. Şirketin 26.11.2013 tarihli yönetim kurulu kararı ile; %96 oranındaki hisselerin Metro Holding'den 21.120.000 TL, %4 oranındaki hisselerin Fatma Öztürk Gümüşsu'dan 880.000 TL bedel ile olmak üzere toplamda 22.000.000 TL'na satın alınmasına karar verilmiştir.
4. Şirketin 02.12.2013 tarihli yönetim kurulu kararı ile; Şirket portföyünde bulunan ve hisseleri Borsada işlem gören ''Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş. (MEPET)'in 2.457.257 adet hissesinin 5 TL birim fiyattan Metro Holding'e satış bedelinden düşülmek üzere devredilmesini kararlaştırmıştır. Borsa dışı bir işlem ile devredilen MEPET hisseleri Sermaye Piyasası Kurulunun Şirkete göndermiş olduğu yazıya istinaden önce Şirkete iade edilmiş ve 20.12.2013 tarihinde Borsa kanalıyla Metro Holding'e virmanı avans karşılığı olmak üzere gerçekleştirilmiştir.
5. Şirketi kayıtlarında 02.12.2013 tarihi ile 26.12.2013 tarihleri arasında Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'ye verilen 6.700.000 TL tutarında avans verilmiştir.
6. Şirket yönetim kurulunun 04.12.2013 tarihli toplantısında;
 - Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'nin sahibi olduğu Mersin ili Akdeniz İlçesi Kazanlı Köyü civarı mevkii 22 U 3 pafta 4545 parsel 4.560 m2 yüzölçümlü parselin, arsanın üzerindeki tüm takyidat şerhlerinin kaldırılması şartıyla 1.000.000 TL bedelle satın alınmasına,
 - Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. ile yürütülen görüşmeler sonucu, İstanbul İli, Bayrampaşa ilçesi, Sağmalcılar Mahallesi 20619 parselde bulunan iki asma katlı dükkan nitelikli taşınmazın üzerindeki tüm takyidatlarının kaldırılması şartıyla 1.500.000 TL bedelle satın alınmasına karar verilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

7. Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları tebliğinin 28.maddesinin (d) bende çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az %75’ini oluşturduğu Türkiye’de kurulu şirketlere iştirak edebileceği belirlenmiştir. Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş. 31.12.2012 tarihli finansal tablosunda yer alan gayrimenkullerin bilanço aktif toplamına oranı yaklaşık %57’dir. Bu nedenle Metro Turizm şirketi için değerlendirme çalışması yapılmış ve değerlendirme sonucunda yukarıda bahsedilen 11 ve 12 no’lu parsel arsaların toplam 23.360.000 TL değerinde olduğu hesaplanmıştır. Bu arsaların yeni değerlerinin Asliye Ticaret Mahkemesine başvurmak suretiyle Metro Turizm’in yasal kayıtlarına alınması ve bunun sonucunda Spk Tebliğinde belirtilen %75 oranının aşılmasıyla birlikte Metro Turizm hisselerinin devri yoluyla Şirkete geçmesi , bu şekilde devir gerçekleşmediği takdirde ise iki adet arsanın satın alma yoluyla Şirkete geçişinin gerçekleştirilmesine Şirketin 20.12.2013 tarihli yönetim kurulu toplantısında kararlaştırılmıştır.
8. Galip ÖZTÜRK’ün sahibi olduğu Arnavutköy/İSTANBUL’de bulunan Balaban Mahallesi Kuzey Otoyolu, Durusu Park 261 ve 944 parsellerin satın alım bedeli olarak belirlenen 6.351.940 TL’nin 6.300.000 TL’si peşin ödenmiştir.

25. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:III, No:48.1, Md.24/(b)	4.561.234	5.912.388
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:III, No:48.1, Md.24/(a)	62.647.110	62.254.039
C	İştirakler	Seri:III, No:48.1, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:III, No:48.1, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		28.324.616	21.118.026
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:III, No:48.1, Md.3/(k)	95.532.960	89.284.453
E	Finansal Borçlar	Seri:III, No:48.1, Md.31	6.243.116	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:III, No:48.1, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:III, No:48.1, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:III, No:48.1, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri:III, No:48.1, Md.31	88.697.255	88.981.935
	Diğer Kaynaklar		592.589	302.518
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Seri:III, No:48.1, Md.3/(k)	95.532.960	89.284.453

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

25. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ(devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri:III, No:48.1,Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli/vadesizTL/Döviz	Seri:III, No:48.1,Md.24/(b)	1.238	367.819
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:III, No:48.1,Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:III, No:48.1, Md.24/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:III, No:48.1, Md.24/(d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri:III, No:48.1, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:III, No:48.1, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri:III, No:48.1, Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:III, No:48.1, Md.22(e)	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

25. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ(devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:III, No:48.1, Md.22/(e)	10%	0,00	0,00
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:III, No:48.1, Md.24/(a), (b)	50%	65,58%	69,73%
3	Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:III, No:48.1, Md.24/(b)	50%	4,77%	6,62%
4	Yabancı Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Seri:III, No:48.1, Md.24/(c)	49%	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Seri:III, No:48.1, Md.24/(d)	20%	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:III, No:48.1, Md.28/A	10%	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	Seri:III, No:48.1, Md.31	500%	0,00%	0,00%
8	Vadeli/ Vadesiz TL/ Döviz	Seri:III, No:48.1, Md.22/(e)	10%	0,001%	0,44%