

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE

AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE

DİPNOTLARI

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2012 TARİHLİ BİLANÇO

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	<u>Dipnot</u> <u>Referansları</u>	<u>Bağımsız Denetim'den</u>	
		<u>Geçmemiş</u> <u>30.09.2012</u>	<u>Geçmiş</u> <u>31.12.2011</u>
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		8.586.458	4.908.555
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	712.544	197.865
Finansal Yatırımlar	7	4.600.351	2.974.482
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Alacaklar	37	961.391	514.597
- Diğer Ticari Alacaklar	10	1.633.907	-
Diğer Alacaklar	11	1.800	40.400
Diğer Dönen Varlıklar	26	676.465	1.181.211
Duran Varlıklar		71.729.440	72.845.651
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	65.360.224	72.842.664
Maddi Duran Varlıklar	18	6.369.216	2.987
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		80.315.898	77.754.206

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2012 TARİHLİ BİLANÇO

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmemiş 30.09.2012	Geçmiş 31.12.2011
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.752.815	135.388
Ticari Borçlar			
- İlişkili Tarafalara Borçlar	37	7.875	22.651
- Diğer Ticari Borçlar	10	1.652.050	6.000
Diğer Borçlar			
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	37	892	30
- Diğer Borçlar	11	80.472	95.181
Borç Karşılıkları	22	11.526	11.526
Uzun Vadeli Yükümlülükler		11.494	7.707
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	24	11.494	7.707
ÖZKAYNAKLAR		78.551.589	77.611.111
Ödenmiş Sermaye		72.000.000	72.000.000
Hisse Senetleri İhraç Primleri		8.485.793	8.485.793
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		36.522	36.522
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)		(2.911.204)	(3.688.718)
Net Dönem Karı/(Zararı)		940.478	777.514
TOPLAM KAYNAKLAR		80.315.898	77.754.206

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmemiş				
	Cari Dönem		Önceki Dönem		
	01.01.-30.09.2012	01.07.-30.09.2012	01.01.-30.09.2011	01.07.-30.09.2011	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Satış Gelirleri	28	161.134.010	111.246.764	51.888.115	2.670.095
Satışların Maliyeti (-)	28	(161.025.706)	(111.181.438)	(51.873.057)	(2.665.897)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/(Giderler)	28	2.906.199	976.721	2.713.574	1.041.969
		3.014.503	1.042.047	2.728.632	1.046.167
BRÜT KAR/(ZARAR)					
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	(60.426)	(29.579)	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(1.653.342)	(490.682)	(3.291.704)	(659.758)
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	333.482	4.451	8.556	3.831
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	(78.411)	(26.509)	-	-
		1.555.806	499.728	(554.516)	390.240
FAALİYET KARI/(ZARARI)					
Finansal Gelirler	32	179.676	64.885	658.710	654.008
Finansal Giderler (-)	33	(795.004)	(99.407)	(299)	-
		940.478	465.206	103.895	1.044.248
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)					
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)					
-Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	35	-	-	-	-
-Erteleilmiş Vergi Gelir/(Gideri)	35	-	-	-	-
		940.478	465.206	103.895	1.044.248
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)					
		940.478	465.206	103.895	1.044.248
NET DÖNEM KARI/(ZARARI)					
Hisse Başına Kazanç	36	0,01	0,01	0,00	0,02
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	36	0,01	0,01	0,00	0,02
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU					
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)					
NET DÖNEM KARI/(ZARARI)					
		940.478	465.206	103.895	1.044.248
Diğer Kapsamlı Gelir:					
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim		-	-	-	-
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim		-	-	-	-
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim		-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim		-	-	-	-
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Paylar		-	-	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/(Giderleri)		-	-	-	-
		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)					
		940.478	465.206	103.895	1.044.248
TOPLAM KAPSAMLI GELİR					

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararı)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam Özkaynak
01 Ocak 2011 Açılış	27	24.000.000	6.935.885	36.522	(2.735.385)	(953.333)	27.283.689
Sermaye Artırımı, Nakit		-	-	-	-	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		48.000.000	1.549.908	-	-	-	49.549.908
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararı) Transfer		-	-	-	-	-	-
Transferler		-	-	-	(953.333)	953.333	-
Temettü Ödemesi	27	-	-	-	-	-	-
Net Dönem Karı/(Zararı)	36	-	-	-	-	103.895	103.895
30 Eylül 2011 Bakiye	27	72.000.000	8.485.793	36.522	(3.688.718)	103.895	76.937.492
01 Ocak 2012 Açılış	27	72.000.000	8.485.793	36.522	(3.688.718)	777.514	77.611.111
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	-	-	-	-	-	-
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararı) Transfer		-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	777.514	(777.514)	-
Temettü Ödemesi	27	-	-	-	-	-	-
Net Dönem Karı/(Zararı)	36	-	-	-	-	940.478	940.478
30 Eylül 2012 Bakiye	27	72.000.000	8.485.793	36.522	(2.911.204)	940.478	78.551.589

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız Denetim'den Geçmemiş	
		Cari Dönem 01.01.-30.09.2012	Önceki Dönem 01.01.-30.09.2011
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
Net dönem karı/(zararı)	36	940.478	103.895
Net dönem kar / (zararını) işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:			
Amortisman ve İtfa payları (+)	18,19	1.117.741	669.298
Finansal Varlık Değer Azalışları (+) / Artışları (-), Net	32,33	737.800	(1.632)
Faiz Geliri- Gideri, Net	32	-	(2.771)
Kıdem Tazminatı Karşılık Gideri (+)	24	2.695	2.689
Diğer Düzeltmeler		1.954	-
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen nakit akım :		2.800.668	771.479
Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar Net Azalış (+) / Artış (-)	7	-	-
Ticari İşlemlerdeki ve Diğer Alacaklardaki Azalış (+) / Artış (-)	10,11	(2.042.101)	(365.646)
Diğer Dönen ve Duran Varlıklardaki Azalış (+) / Artış (-)	26	504.746	495.781
Borç Karşılıklarındaki azalışlar/ (artışlar)		-	29.388
Ticari Borçlarda ve Diğer Borçlardaki Artış (+) / Azalış (-)	10,11	1.616.565	(10.500)
Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülüklerdeki Artış (+) / Azalışlar (-)		-	56.411
İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit		2.879.878	976.913
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akım :			
Finansal Varlık Satımı (+) / Alımı (-), Net	7	(2.363.669)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satın Alımları (-)	17	-	(49.609.402)
Maddi Duran Varlık Satın Alımları (-)	18	(1.530)	2.887
Tahsil Edilen Faizler		-	2.771
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit		(2.365.199)	(49.603.744)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akım ;			
Uzun Vadeli Borçlarla İlgili Nakit Girişleri/(Çıkışları)		-	-
Finansal Borçlar ile İlgili Nakit Girişleri (+)		-	-
Ödenen Temettüleri (-)	27	-	-
Sermaye Artışı Nedeniyle Nakit Girişleri (+)		-	48.000.000
Hisse Senedi İhracı Nedeniyle Elde Edilen Nakit Girişleri		-	1.549.908
Kısa Vdeli Finansal Varlıklardaki Değişim		-	(2.865.052)
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit		-	46.684.856
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış) / artış		514.679	(1.941.975)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	197.865	1.943.941
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	6	712.544	1.966

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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	11
4. İŞ ORTAKLIKLARI	11
5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	11
6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	12
7. FİNANSAL YATIRIMLAR	12
8. FİNANSAL BORÇLAR	12
9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	12
10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	13
11. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	13
12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR	13
13. STOKLAR	14
14. CANLI VARLIKLAR	14
15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR	14
16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	14
17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	14
18. MADDİ DURAN VARLIKLAR	16
19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	17
20. ŞEREFİYE	17
21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	17
22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	17
23. TAAHHÜTLER	18
24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	18
25. EMEKLİLİK PLANLARI	18
26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	18
27. ÖZKAYNAKLAR	19
28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	21
29. FAALİYET GİDERLERİ	21
30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	21
31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/(GİDERLER)	22
32. FİNANSAL GELİRLER	22
33. FİNANSAL GİDERLER (-)	22
34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER	22
35. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	23
36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ	23
37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	23
38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	25
39. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	30
40. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	31
41. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	34
42. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	34

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 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 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.

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde (A) grubu payların aday gösterme imtiyazı vardır, bunun dışında bir imtiyaz tanınmamıştır.

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Oran		Oran	
	(%)	30 Eylül 2012	(%)	31 Aralık 2011
Galip Öztürk Holding A.Ş. (*)	0,00	0,00	3,47	2.500.000
Galip Öztürk	7,21	5.191.186	51,40	37.007.106
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	14,10	10.150.000	14,10	10.150.000
Ali Ertan Çakır	0,00	1	-	-
Güray Günay	0,00	1	-	-
Nuh Uçar	0,00	6	-	-
Memet Özmen	0,00	1	-	-
Murat Hüseyin Tunçer	0,00	1	-	-
Murat Araz	-	-	0,00	6
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	0,00	6	0,00	2
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	2,51	1.806.222	2,51	1.806.222
Diğer ve halka açık kısım	76,18	54.852.576	28,52	20.536.664
Toplam Sermaye	100	72.000.000	100	72.000.000

Şirket'in, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 480.000.000 TL'dir.

(*) Avrasya Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş., Galip Öztürk Holding A.Ş. olarak isim değiştirmiştir.

Şirket ana faaliyetlerini merkezi olan; Büyükdere Cd. No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent/İSTANBUL adresinde sürdürmektedir.

30 Eylül 2012 tarihi itibariyle çalışan personel sayısı 5 kişidir (31.12.2011: 5 kişi).

Şirket'in konsolidasyona dahil bağlı ortaklık yatırımı, bulunmamaktadır.

Finansal Tabloların Onaylanması

İlişik finansal tablolar, yayınlanmak üzere 02.11.2012 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre, Şirket finansal tabloları ortaklar genel kurulunda onaylanmadıkça kesinleşmediğinden, şirket genel kurulu finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 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

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Şirket, yasal defterlerini ve yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), 01.01.2008 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal raporlardan itibaren geçerli olmak üzere, Seri: XI, No:29 "Sermaye Piyasalarında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile, işletmelerin Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları'nı (UMS/UFRS) uygulamalarını zorunlu kılmıştır. Bu doğrultuda, zorunlu kılınan standartlara aykırı olmayan ve Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları - Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS)'nin esas alınacağı hükme bağlanmıştır.

Şirket'in finansal tabloları ve ilgili dipnotlar yukarıda bahsedilen SPK'nın geçiş dönemi uygulaması çerçevesinde UMS/UFRS'ye ve SPK tarafından 2008/16 ve 2009/2 sayılı haftalık bültenlerinde yer alan duyurular uyarınca uygulanması zorunlu kılınan formatlara ve bunlara ilişkin açıklamalara uygun olarak sunulmuştur.

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

Şirketin faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır

Karşılaştırmalı Bilgiler

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmıştır.

İlişikte sunulan bilançoda şu sınıflamalar yapılmıştır: 31.12.2011 tarihi itibarıyla yayınlanan mali tablolarda diğer kısa vadeli yükümlülükler dipnotunda gösterilen 95.181 TL tutarındaki vergi borçları ve personele borçlar kısa vadeli diğer borçlar dipnotuna, sınıflanmıştır.

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.

Kullanılan Para Birimi

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

Enflasyon Muhasebesi Uygulamasına Son Verilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK mevzuatına uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı (UMS 29) uygulanmamıştır.

Netleştirme / Mahsup

Finansal tablolardaki varlık ve yükümlülükler UMS/UFRS kapsamında izin verilen ve zorunlu haller dışında birbirinden mahsup edilmemiştir. Gelir ve gider kalemleri de ancak UMS/UFRS kapsamında öngörülmesi halinde birbirinden mahsup edilmiş, aksi halde mahsup edilmemiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 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)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Şirket, 2012 yılında yürürlüğe girmiş, şirket faaliyet konusu ile ilgili olan standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumları uygulamıştır. İlgili değişikliklerin Şirket finansal raporlaması üzerinde etkisi olmamıştır.

2012 yılında yayınlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar;

UFRS 9 "Finansal Araçlar - Safha 1 finansal varlıklar ve yükümlülükler, sınıflandırma ve açıklama", 1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. Bu standart, henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır. Şirket ilgili değişikliğin etkisini incelemektedir.

UFRS 10 "Konsolide Finansal Tablolar"(Değişiklik)-Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

UMS 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. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket finansal raporlaması üzerinde etkisi yoktur.

UFRS 11 "Müşterek Düzenlemeler"(Değişiklik) -Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir ve uygulama geriye dönük olarak yapılmalıdır. Müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceği düzenlenmiştir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket finansal raporlaması üzerinde etkisi yoktur.

UFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları"(Değişiklik)- Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir ve uygulama geriye dönük olarak yapılmalıdır. Şirket finansal raporlaması üzerinde etkisi yoktur.

UFRS 13 "Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü-Yeni standart gerçeğe uygun değer UFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilir 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. Bu standardın 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemlerinde uygulanması mecburidir ve uygulama ileriye doğru uygulanacaktır. Ek açıklamaların sadece UFRS 13'ün uygulamaya başladığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir – yani önceki dönemlerle karşılaştırmalı açıklama gerekmemektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket finansal raporlaması üzerinde etkisi yoktur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 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)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

UMS 27 “Bireysel Finansal Tablolar” (Değişiklik)-UFRS 10’un yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 27’de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık UMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 10 ile aynıdır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket finansal raporlaması üzerinde etkisi yoktur.

UMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar” (Değişiklik)-UFRS 11’un yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 28’de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 11 ile aynıdır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket finansal raporlaması üzerinde etkisi yoktur.

UMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” (Değişiklik)-Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmiştir. Bazı istisnalar dışında uygulama geriye dönük olarak yapılacaktır. Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok alanda açıklık getirilmiştir veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket ilgili değişikliğin etkisini incelemektedir.

UMS 1 “Finansal Tabloların Sunumu” (Değişiklik)-Değişiklikler 1 Temmuz 2012 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. İleriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemler hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilecektir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket finansal raporlaması üzerinde etkisi yoktur.

UFRS 7 “Finansal Araçlar: Açıklamalar” Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik); Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına i) netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve ii) UFRS’na göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Değişiklikler geriye dönük olarak 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri ve bu hesap dönemlerindeki ara dönemler için geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket’in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 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. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 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)

B. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

C. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler Ve Hatalar

UMS/UFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklik; bir varlık veya yabancı kaynağın defter değerinin veya bunların cari durumunun saptanmasından ve gelecekte beklenen fayda ve yükümlülüklerinin değerlendirilmesinden kaynaklanan, dönemsel kullanım tutarının değişimi nedeni ile yapılması gereken düzeltmeleri içerir. Yine UMS/UFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yeni bir bilgiden veya gelişmeden kaynaklanır, dolayısıyla, hataların düzeltilmesi anlamına gelmez.

UMS/UFRS kapsamında hatalar, finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkar. Eğer finansal tablolar, önemli bir hata veya işletmenin finansal durumunu, finansal performansını veya nakit akışlarını yanlış göstermeye yönelik önemsiz de olsa kasıtlı yapılmış ön bir hatayı içeriyorsa, muhasebe standartlarına uygun değildir. UMS/UFRS kapsamında cari dönemde yapılan hatalar finansal tablolar onaylanmadan önce saptanırsa cari dönemde düzeltilmelidir. Ancak bazı durumlarda hatalar, sonraki dönemlerde fark edilebilir ve bu durumda UMS/UFRS kapsamında geçmişe yönelik hatalar karşılaştırmalı bilgilerde izleyen dönemlere ilişkin finansal tablolarda düzeltilir.

Şirketin ilişikte sunulan finansal tablolarda muhasebe tahminlerinde bir değişiklik ve/veya düzeltme gerektiren hata bulunmamaktadır.

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

UMS/UFRS kapsamında muhasebe politikaları; finansal tabloların hazırlanmasında ve sunulmasında işletmeler tarafından kullanılan belirli ilkeler, esaslar, gelenekler, kurallar ve uygulamalardır.

Hasılat

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Şirket, portföyündeki finansal varlıkların satış gelirlerini, satış anında tahsil edilebilir hale geldiğinde; temettü ve benzeri gelirleri ise bu gelirlerin vadesinde tahsil edilebilir hale geldiğinde gelir kaydetmekte ve raporlamaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar, bilançoya ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlendirilmektedir.

Alım-satım amaçlı finansal varlıkların alım-satımında elde edilen ve gerçeğe uygun değerinde meydana gelen gerçekleşmemiş değer artış azalışları sonucu ortaya çıkan kar veya zarar gelir tablosunda “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler” kalemine dahil edilmektedir.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar ticari işlem tarihli muhasebeleştirme modeline göre kayda alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri ile komisyon giderleri tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz gelirleri, sabit getirili menkul kıymetlerden alınan kupon faizlerini, Borsa Para Piyasası ile ters repo işlemlerinden kaynaklanan faizleri ve vadeli işlem teminatlarının nemalarını içermektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 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)

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit ve Nakit Benzerleri

UMS/UFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir.

Bilanço tarihinden itibaren on iki aydan daha uzun bir süre içinde bir borcun ödenmesi için kullanılmak üzere veya başka bir nedenle sınıflandırılmış nakit ve benzerleri, duran varlıklarda yer alır. (Not 6)

Vadeli İşlem ve Opsiyon Borsası (“VOB”) İşlemleri

VOB piyasasında işlem yapmak için verilen nakit teminatlar nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflandırılmaktadır. Dönem içinde yapılan işlemler sonucu oluşan kar ve zararlar gelir tablosunda “Esas faaliyetlerden diğer gelirler” de raporlanmıştır. Açık olan işlemlerin piyasa fiyatları üzerinden değerlendirilmesi sonucunda gelir tablosuna yansıyan değerlendirme farkları ve teminat tutarının nemalandırması sonucu oluşan faiz gelirleri netleştirilerek nakit ve nakit benzerleri olarak gösterir.

Finansal Yatırımlar

UMS/UFRS kapsamında finansal varlıklar, Şirket’in bu finansal araçlara hukuki olarak taraf olması durumunda Şirket’in bilançosunda ve aktif tarafta yer alır.

Sınıflandırma

Yatırım amacıyla tutulan ve UMS 32 ve UMS 39’da tanımlanan finansal varlıklardan, nakit ve nakit benzerleri, alacaklar ile özkaynaktan pay alma yöntemine göre muhasebeleştirilen iştirak ve iş ortaklıkları dışındakileri kapsar. Bu finansal varlıklar şirketin kısa vadeli yükümlülüklerini yerine getirme amacı dışında, atıl fonlarını değerlendirme, doğrudan faiz, temettü geliri, alım satım karı vs. elde etme veya bir zarardan korunma amacıyla elinde bulundurduğu finansal varlıklardır.

Bu finansal varlıklardan, vadesine 1 yıldan kısa bir süre kalanlarla, 1 yıl içinde elden çıkarılması öngörülenler “kısa vadeli finansal yatırımlar” da; vadesine 1 yıldan uzun bir süre kalanlarla, 1 yıldan uzun bir süre elde tutulması düşünülenler ise “uzun vadeli finansal yatırımlar” da raporlanmıştır. Bu kapsamda, vadesine 1 yıldan uzun bir süre kalmış olmakla birlikte, 1 yıl içinde elden çıkarılması düşünülen finansal varlıklar kısa vadeli olarak sınıflandırılmışlardır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, (alım-satım amaçlı finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak kayda alınan finansal varlıklar) kısa vadeli olarak kar amacıyla elde tutulan finansal varlıkları içermektedir. Korunma amaçlı olarak sınıflanamayacak türev araçları, alım-satım amaçlı finansal varlıklar içerisinde sınıflanır.

Vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar, vadesine kadar elde tutulma niyetiyle edinilen, fonlama kabiliyeti dahil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan finansal araçları kapsamakta olup, Şirketin vadeye kadar elde tutulacak yatırımları bulunmamaktadır.

Kredi ve alacaklar, türev araçlar haricinde aktif bir piyasada işlem görmeyen sabit veya belirlenebilir ödemeleri olan finansal varlıkları ifade eder. Kredi ve alacaklar işletmenin satma amaçlı elde tuttuğu, satılmaya hazır finansal varlık olarak belirlendiği, ilk yatırım anında kredi riski haricindeki nedenlerle geri kazanılabilir tutarın yatırım tutarından önemli ölçüde düşük olduğu finansal varlıkları kapsamaz.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 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)

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Yatırımlar (devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar, krediler ve alacaklar, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve alım-satım amaçlı finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

İlk kayda alma ve sonraki ölçümler

Finansal varlıklar, ilk kayda alma sırasında gerçeğe uygun değeri ile kayda alınır. Ancak gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılmayan finansal varlıkların ilk kayda alma sırasında, söz konusu finansal varlığın edinimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri gerçeğe uygun değere eklenir. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerle değerlendirilmektedir. Alım satım amaçlı finansal varlıklarda, gerçeğe uygun değer 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla İMKB'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış takas fiyatını, bunların bulunmaması durumunda ise gerçekleşen son işlem takas fiyatını ifade etmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir.

Şirket'in alım - satım amaçlı finansal araçları işlem tarihi esasına göre kayda alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır. Bu tarihten itibaren bu alım-satım amaçlı finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler gelir tablosunda raporlanırlar.

Etkin Faiz Yöntemi

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Ticari Alacaklar ve Borçlar

Bu grupta raporlanan alacaklar ve borçlar şirketin portföy işletmeciliği esas faaliyeti çerçevesindeki takas alacaklarını ve borçlarını ifade etmektedir. Şirket'in ticari alacakları ve diğer alacakları, ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile kayda alınmaktadır. Kayda alma tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde, etkin faiz yöntemi kullanılarak indirgenmiş maliyet değeri üzerinden gösterilmiştir (Not 10).

Verilen ve alınan depozito ve teminatlar bu kalem altında değil, diğer alacaklarda ve borçlarda raporlanmaktadır. Bu alacak ve borçların, ilişkili taraflardan olan kısmı, ilişkili taraf işlemleri dipnotunda açıklanmaktadır (Not 37).

Şirketin ticari alacakları, şüpheli ticari alacak karşılığı düşüldükten sonra indirgenmiş net değerlerini ifade etmektedir. Vadesi gelmiş alacakların tahsil edilemeyeceğine dair somut bir gösterge olması durumunda şüpheli alacak karşılığı ayrılmaktadır. Tahsili tamamen mümkün olmayan alacaklar ise tespit edildikleri durumlarda tamamen kayıtlardan silinirler. Ticari borçlar bilançoda gerçeğe uygun değerlerini yansıtan indirgenmiş maliyet değerleri ile raporlanır (Not 10).

Diğer Alacaklar ve Borçlar

Ticari alacak ve borç sınıfına girmeyen diğer alacak ve borçlar bu kalemlerde gösterilir. Örneğin, verilen depozito ve teminatlar, ilişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar, vergi dairelerinden alacaklar, diğer çeşitli alacaklar, şüpheli diğer alacaklar, vb. Burada tanımlanan herhangi bir borç sınıfına girmeyen diğer borçlar bu kalemlerde gösterilir. Örneğin; tedarikçi veya müşteri sıfatı taşımayan ilişkili taraflara borçlar, alınan depozito ve teminatlar, kamu otoritelerine borçlar, diğer çeşitli borçlar (Not 11).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 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)

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Diğer Dönen/Duran Varlık

Bilançoda yer alan diğer varlık sınıflarına girmeyen, gelecek aylara/yıllara ait giderler ve gelir tahakkukları, peşin ödenen vergiler ve fonlar, sipariş avansları, iş avansları, personel avansları, devreden KDV, diğer KDV, indirilen KDV, sayım tesellüm noksanları, diğer çeşitli dönen/duran varlıklar gibi hesaplar Diğer Dönen/Duran Varlıklar kaleminde raporlanır (Not 26).

Diğer Kısa/Uzun Vadeli Yükümlülükler

Gelecek aylara ait (ertelenmiş) gelirler ve diğer gider tahakkukları, sayım tesellüm fazlaları, diğer çeşitli borç ve yükümlülükler gibi kalemler burada raporlanır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanması amacıyla veya her ikisi için elde tutulan gayrimenkuller “yatırım amaçlı gayrimenkuller” olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda kullanımındaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar UMS 16 “Maddi Duran Varlıklar” standardı uygulanır. UMS 16’ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında transfer tarihinde meydana gelen farklılık UMS 16’ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutulur ve değerlendirme farkları özkaynaklar ile ilişkilendirilir.

Sonraki dönemlerde, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kâr veya zarar ile ilişkilendirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülmesinin mümkün olması ve gelecek ekonomik faydaların olası olması durumunda maliyet değeri üzerinden finansal tablolara alınmaktadır.

Şirket, ilk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ve tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmüştür (Not 17).

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini finansal tablolarda maliyet bedeli ile raporlamıştır.

Maddi Duran Varlıklar

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 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)

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar (devamı)

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar hariç, amortismanına tabi varlıklar, Şirket yönetimi tarafından belirlenen faydalı ömürleri temel alınarak hesaplanan oranlarla doğrusal amortisman yöntemine göre amortismanına tabi tutulmaktadır. Amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Süre (Yıl)
Tesis, Makine ve Cihazlar	4
Demirbaşlar	4-5

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır. (Not 18)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şirketin maddi olmayan duran varlıkları, satın alma maliyeti değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilmektedir. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, özellikle yazılımlar, 5 yıllık sınırlı faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa payı giderleri gelir tablosunda genel yönetim giderleri içinde gösterilir.

Şirketin itfa edilmemiş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır).

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her bilanço tarihinde maddi ve maddi olmayan duran varlıklarının, maliyet değerinden birikmiş amortismanlar ve itfa payları düşülerek bulunan defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını analize tabi tutmaktadır. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. İlişikteki finansal tablolarda, değer düşüklüğüne konu varlık bulunmamaktadır.

Hisse Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılabilecek imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır. (Not 36)

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

Şirketin ilişikteki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir. (Not 40)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 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)

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

Karşılıklar

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

Koşullu Yükümlülükler

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

Koşullu Varlıklar

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

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

Şirket'in karşılıklar, koşullu varlık ve koşullu yükümlülükleri bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır.)

İlişkili Taraflar

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

Konuları gereği ayrı kalemlerde takip edilen alacak ve borçların, ilişkili taraflarla ilgili olanlarının yanı sıra, ilişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler ve kilit yönetici personele sağlanan faydalar kategorileri itibarıyla dipnotlarda ayrıca açıklanmaktadır (Not 37).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 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)

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar Vergisi Kanununun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar vergisinden müstesnadır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (Not 35)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“UMS 19”) uyarınca bu tür ödemeler tanımlanmış fayda planları olarak nitelendirilmektedir. (Not 24)

Nakit Akımının Raporlanması

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında mali tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket’in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket’in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

E. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin Ve Varsayımları

Finansal tabloların UMS/UFRS’ye göre hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır.)

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır.)

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır.)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Bankalar		
-Takasbank Vadeli Opsiyon Borsası	711.759	195.178
-Vadesiz mevduat	-	2.687
Diğer Nakit ve Nakit Benzerleri	785	-
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	<u>712.544</u>	<u>197.865</u>

30.09.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin kredi riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan

Finansal Varlıklar

30.09.2012

31.12.2011

Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar

Hisse Senetleri	963.920	1.701.019
Yatırım Fonları	3.636.431	1.273.463
Toplam	<u>4.600.351</u>	<u>2.974.482</u>

30.09.2012 ve 31.12.2011 tarihi itibariyle alım satım amaçlı finansal varlıklar:

<u>Alım Satım Amaçlı</u>	<u>30.09.2012</u>			<u>31.12.2011</u>		
		<u>Kayıtlı</u>	<u>Gerçeğe</u>		<u>Kayıtlı</u>	<u>Gerçeğe</u>
<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Değer</u>	<u>Değer</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Değer</u>	<u>Değer</u>
Hisse Senetleri	1.756.819	963.920	963.920	1.756.819	1.701.019	1.701.019
Toplam	<u>1.756.819</u>	<u>963.920</u>	<u>963.920</u>	<u>1.756.819</u>	<u>1.701.019</u>	<u>1.701.019</u>

<u>Alım Satım Amaçlı</u>	<u>30.09.2012</u>			<u>31.12.2011</u>		
		<u>Gerçeğe</u>	<u>Uygun</u>		<u>Gerçeğe</u>	<u>Uygun</u>
<u>Finansal Varlıklar</u>	<u>Adet</u>	<u>Fiyat</u>	<u>Değer</u>	<u>Adet</u>	<u>Fiyat</u>	<u>Değer</u>
Yatırım Fonları	335.680.923	0,010833	3.636.431	122.778.927	0,010372	1.273.463
Toplam	<u>335.680.923</u>		<u>3.636.431</u>	<u>122.778.927</u>		<u>1.273.463</u>

30.09.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibariyle finansal yatırımların kredi riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

8. FİNANSAL BORÇLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır.)

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır.)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

<u>Kısa Vadeli Diğer Ticari Alacaklar</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Takas ve Saklama Merkezinden Alacaklar	1.633.907	-
Toplam	1.633.907	-

30.09.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibariyle ticari alacakların kredi riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

Uzun Vadeli Diğer Ticari Alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

<u>Kısa Vadeli Diğer Ticari Borçlar</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Satıcılar	1.534	6.000
Takas ve Saklama Merkezine Borçlar	1.650.516	-
Toplam	1.652.050	6.000

30.09.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibariyle ticari borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

Uzun Vadeli Diğer Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

11. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Personelden Alacaklar	1.800	-
Diğer Alacaklar	-	40.400
Toplam	1.800	40.400

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Personele Borçlar	-	5.895
Ödenecek Vergi ve Fonlar	74.832	81.480
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	5.640	7.187
Diğer	-	619
Toplam	80.472	95.181

30.09.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibariyle diğer borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. STOKLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

14. CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>01.01.2012</u>			<u>30.09.2012</u>	
	<u>Açılış Bakiyesi</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Kapanış Bakiyesi</u>	
Binalar	74.321.412	-	-	(6.620.000)	67.701.412
Toplam	74.321.412	-	-	(6.620.000)	67.701.412

Birikmiş Amortismanlar (-)

Binalar	(1.478.748)	(1.116.207)	-	253.767	(2.341.188)
Toplam	(1.478.748)	(1.116.207)	-	253.767	(2.341.188)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, net	72.842.664				65.360.224

<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>01.01.2011</u>			<u>31.12.2011</u>
	<u>Açılış Bakiyesi</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Kapanış Bakiyesi</u>
Binalar	23.515.000	51.231.687	(425.275)	74.321.412
Toplam	23.515.000	51.231.687	(425.275)	74.321.412

Birikmiş Amortismanlar (-)

Binalar	(78.383)	(1.402.491)	2.126	(1.478.748)	
Toplam	(78.383)	(1.402.491)	2.126	(1.478.748)	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, net	23.436.617				72.842.664

(*) Transfer edilen tutar Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından ofis olarak kullanılan 360 m2'lik kısımdır. (187 nolu bağımsız bölüm)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 34.500.000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır (31.12.2011 – 61.265.000 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla gayrimenkullerin maliyet değerlerinin rayiç değerleri ile karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

İktisadi Kıymetin Cinsi	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Rayiç Değeri (TL)	Maliyet Değeri (TL)
Metrocity İş Merkezi 169 Nolu Bağımsız Bölüm	09.12.2011	10.710.000	10.275.000
Metrocity İş Merkezi 187 Nolu Bağımsız Bölüm	09.12.2011	13.865.000	13.240.000
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	28.12.2011	39.427.254	35.628.325
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	28.12.2011	11.915.000	9.275.563
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	28.12.2011	7.300.000	5.902.524

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesini. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'e yaptırmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem hareket tablosu aşağıdadır.

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Dönem başı	72.842.664	23.436.617
Dönem içi girişler	-	50.806.412
Çıkışlar (*)	(6.366.233)	-
Cari yıl amortisman giderleri	(1.116.207)	(1.400.365)
Dönem sonu	65.360.224	72.842.664

(*) Çıkışlardaki tutar Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından ofis olarak kullanılan 360 m²'lik kısımdır. (187 nolu bağımsız bölüm)

Değerleme raporlarına göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ilgili tarihler itibarıyla piyasa değeri 83.217.254 TL' dir.

Değerleme sonucu tespit edilen kira bedelleri;

169 no'lu bağımsız bölüm için 45.090 TL+KDV, (31.12.2011: 45.090 TL+KDV)

187 no'lu bağımsız bölüm için 59.400 TL+KDV, (31.12.2011: 59.400 TL+KDV)

Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali için 190.000 TL+KDV,

Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali için 48.000 TL+KDV,

Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali için ise 35.000 TL+KDV'dir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2012		30.09.2012		
<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Açılış Bakiyesi</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Transferler (*)</u>	<u>Kapanış Bakiyesi</u>
Binalar	-	-	-	6.620.000	6.620.000
Tesis, Makine ve Cihazlar	7.170	1.530	-	-	8.700
Demirbaşlar	14.162	-	-	-	14.162
Özel Maliyetler	24.746	-	-	-	24.746
Toplam	46.078	1.530	-	6.620.000	6.667.608
<u>Birikmiş Amortismanlar (-)</u>					
Binalar	-	-	-	(253.767)	(253.767)
Tesis, Makine ve Cihazlar	(6.897)	(483)	-	-	(7.380)
Demirbaşlar	(14.162)	-	-	-	(14.162)
Özel Maliyetler	(22.032)	(1.051)	-	-	(23.083)
Toplam	(43.091)	(1.534)	-	(253.767)	(298.392)
Maddi Duran Varlıklar, net	2.987				6.369.216

	01.01.2011		31.12.2011	
<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Açılış Bakiyesi</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Kapanış Bakiyesi</u>
Tesis, Makine ve Cihazlar	7.170	-	-	7.170
Taşıtlar	134.257	-	(134.257)	-
Demirbaşlar	14.162	-	-	14.162
Özel Maliyetler	19.714	5.032	-	24.746
Toplam	175.303	5.032	(134.257)	46.078
<u>Birikmiş Amortismanlar (-)</u>				
Tesis, Makine ve Cihazlar	(6.554)	(343)	-	(6.897)
Taşıtlar	(85.029)	(26.852)	111.881	-
Demirbaşlar	(14.162)	-	-	(14.162)
Özel Maliyetler	(18.294)	(3.738)	-	(22.032)
Toplam	(124.039)	(30.933)	111.881	(43.091)
Maddi Duran Varlıklar, net	51.264			2.987

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde bulunan 6.620.000 TL tutarındaki 360 m²'lik kısmı şirket genel müdürlüğü olarak kullanılmakta olduğundan maddi duran varlıklara sınıflanmıştır.

30.09.2012 tarihi itibari ile maddi duran varlıklar üzerinde 42.865.000 TL sigorta teminat tutarı bulunmamaktadır. (31.12.2011: 45.000 TL)

Cari yıl amortisman giderleri 1.534 TL (2011: 30.933 TL) olup, bu tutarın tamamı genel yönetim giderlerine (Not 30) dahil edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	<u>01.01.2012</u>			<u>30.09.2012</u>
<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Açılış Bakiyesi</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Kapanış Bakiyesi</u>
Haklar	3.273	-	-	3.273
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	27.092	-	-	27.092
Toplam	30.365	-	-	30.365
<u>Birikmiş Amortismanlar (-)</u>				
Haklar	(3.273)	-	-	(3.273)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(27.092)	-	-	(27.092)
Toplam	(30.365)	-	-	(30.365)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	-	-	-	-

	<u>01.01.2011</u>			<u>31.12.2011</u>
<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Açılış Bakiyesi</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Kapanış Bakiyesi</u>
Haklar	3.273	-	-	3.273
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	27.092	-	-	27.092
Toplam	30.365	-	-	30.365
<u>Birikmiş Amortismanlar (-)</u>				
Haklar	(3.273)	-	-	(3.273)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(27.092)	-	-	(27.092)
Toplam	(30.365)	-	-	(30.365)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	-	-	-	-

Cari yıl itfa payı giderleri bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır.)

20. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Kısa Vadeli Borç Karşılıkları</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Global Portföy Yönetimi A.Ş.	11.526	11.526
Toplam	11.526	11.526

Şirket'in vermiş olduğu Teminat/Rehin/İpotek (“TRİ”) yoktur (31.12.2011: Bulunmamaktadır.)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır.)

24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	11.494	7.707

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 yapmaktır.

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

Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Yıllık iskonto oranı (%)	4,66	4,66

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, 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren geçerli olan 3.033 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak, 30.09.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibarıyla Şirket’in personelinin gelecekteki emekliliğinden kaynaklanan tahmini yükümlülüğüne ilişkin karşılık, bugünkü değerlerinin tahmin edilmesi yoluyla ekli finansal tablolara yansıtılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Dönem Başı	7.707	10.689
Dönem içinde ayrılan karşılık	3.787	8.445
Dönem içinde ödenen	-	(11.427)
Dönem Sonu	<u>11.494</u>	<u>7.707</u>

25. EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Gelecek Aylara Ait Giderler	10.060	279
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	666.405	1.180.932
Toplam	<u>676.465</u>	<u>1.181.211</u>

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

27. ÖZKAYNAKLAR

	Oran (%)	30 Eylül 2012	Oran (%)	31 Aralık 2011
Galip Öztürk Holding A.Ş. (*)	0,00	0,00	3,47	2.500.000
Galip Öztürk	7,21	5.191.186	51,40	37.007.106
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	14,10	10.150.000	14,10	10.150.000
Ali Ertan Çakır	0,00	1	-	-
Güray Günay	0,00	1	-	-
Nuh Uçar	0,00	6	-	-
Memet Özmen	0,00	1	-	-
Murat Hüseyin Tunçer	0,00	1	-	-
Murat Araz	-	-	0,00	6
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	0,00	6	0,00	2
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	2,51	1.806.222	2,51	1.806.222
Diğer ve halka açık kısım	76,18	54.852.576	28,52	20.536.664
Toplam Sermaye	100	72.000.000	100	72.000.000

30.09.2012 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış ödenmiş sermayesi 72.000.000 TL (31.12.2011: 72.000.000 TL) olup beheri 0,01 TL 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. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üye ise Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 480.000.000 TL'dir.

Hisse Senetleri İhraç Primleri

	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Hisse senedi ihraç primleri (*)	8.485.793	8.485.793
Toplam	8.485.793	8.485.793

Hisse senetleri ihraç primleri, hisse senetlerinin piyasa fiyatlarıyla satılması sonucunda elde edilen nakit girişlerini ifade eder.

(*) 48.000.000 TL bedelli artırılan sermayenin ortaklarca rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan 15.497.820 TL tutarındaki sermayenin nominal değerden aşağı olmamak kaydı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın Birincil Pazarı'nda tasarruf sahiplerine satışa sunulmuş, 17.047.728 TL bedelle tasarruf sahiplerine satılmış ve elde edilen 1.549.908 TL'nin emisyon primi hesabına aktarılmıştır.

(*) 31.12.2010 - 30.12.2010 tarihinde artırılan 17.999.999 TL'lik nominal değerli sermayenin Avrasya Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş.'ye İMKB Toptan Satışlar Pazarında 1 TL nominal değerli payın satış tutarı 1,38 TL olarak gerçekleşmiş olup sermaye artırımını sebebiyle tahsil edilecek toplam tutar 24.839.999 TL olarak gerçekleşmiş, oluşan 6.839.999 TL'lik tutar Emisyon Primi hesabına kaydedilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

27. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Önceki dönem karlarından kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle ayrılmış yedeklerdir.

Yasal Yedekler

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabılır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır.

İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Şirket'in yasal kayıtlarına göre:

	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	36.522	36.522
Toplam	<u>36.522</u>	<u>36.522</u>
	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Olağanüstü Yedekler	432.281	432.281
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	(3.343.485)	(4.120.999)
Toplam	<u>(2.911.204)</u>	<u>(3.688.718)</u>

UMS /UFRS çerçevesinde yapılan değerlendirme sonucu, özkaynak kalemlerinde düzeltme gerektirecek herhangi bir farklılık ortaya çıkmamıştır.

Kar Payı Dağıtımı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27 Ocak 2010 tarihli 2/51 sayılı kararı gereğince, halka açık anonim ortaklıkların 2009 yılı faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım esaslarının belirlenmesine ilişkin olarak payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiş olup, SPK'nın Seri IV, No: 27 sayılı Tebliği'nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Ayrıca, 25 Şubat 2005 tarih ve 7/42 sayılı SPK kararı uyarınca; SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabılır kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabılır kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabılır karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar payı dağıtımı yapılmayacaktır.

SPK düzenlemelerine göre, yatırım ortaklıklarının temettü tutarının hesaplanmasında, portföyde yer alan menkul kıymetlerin değerlendirilmesi sonucu oluşan ve gelir tablosu ile ilişkilendirilen gerçekleşmemiş sermaye kazançları dikkate alınmayacaktır. Buna göre, yatırım ortaklıklarının dağıtılabılır kar tutarının hesaplanmasında; yatırım ortaklıklarının gerçekleşmemiş sermaye kazançlarını portföylerinde yer alan menkul kıymetlerin değer azalışlarını da dikkate alacak şekilde net bazda hesaplamaları, böylece gerçekleşmemiş sermaye kazançları (gerçekleşmemiş değer azalışları düşüldükten sonraki) dikkate alınmamış net dağıtılabılır kar baz alınarak SPK'ca belirlenen yukarıdaki oran üzerinden birinci temettü tutarını hesaplayıp dağıtmaları gerekmektedir. Ancak, gerçekleşmemiş sermaye kazançları dikkate alınmamış net dağıtılabılır dönem karının, gerçekleşmiş sermaye kazançları dikkate alınmış net dağıtılabılır dönem karından yüksek çıkması halinde, sermaye kazançları dikkate alınmış net dağıtılabılır dönem karı dağıtımına konu olacaktır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01- 30.09.2012	01.07- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011	01.07- 30.09.2011
<u>Satış Gelirleri (net)</u>				
Devlet Tahvili Repo	-	-	21.128.842	-
Hisse Senetleri	61.365.546	43.981.168	11.182.649	-
Yatırım Fonu	35.192.702	22.614.900	7.001.619	2.670.095
VOB	64.575.762	44.650.696	12.575.005	-
Toplam	161.134.010	111.246.764	51.888.115	2.670.095
<u>Satışların Maliyeti (-)</u>				
Devlet Tahvili Repo (-)	-	-	(21.124.000)	-
Hisse Senetleri (-)	(61.278.284)	(44.005.321)	(11.288.435)	-
Yatırım Fonu (-)	(35.145.234)	(22.600.639)	(6.993.530)	(2.665.897)
VOB (-)	(64.602.188)	(44.575.478)	(12.467.092)	-
Toplam	(161.025.706)	(111.181.438)	(51.873.057)	(2.665.897)
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler) (Net)</u>				
Kira Gelirleri	2.906.199	976.721	2.713.574	1.041.969
Toplam	2.906.199	976.721	2.713.574	1.041.969
BRÜT KAR /(ZARAR)	3.014.503	1.042.047	2.728.632	1.046.167

29. FAALİYET GİDERLERİ

	01.01- 30.09.2012	01.07- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011	01.07- 30.09.2011
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	60.426	29.579	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	1.653.342	490.682	3.291.704	659.758
Toplam	1.713.768	520.261	3.291.704	659.758

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01- 30.09.2012	01.07- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011	01.07- 30.09.2011
<u>Amortisman Gideri</u>				
Genel Yönetim Gideri	1.117.741	372.032	1.044.666	375.368
Toplam	1.117.741	372.032	1.044.666	375.368

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (devamı)

	<u>01.01-</u> <u>30.09.2012</u>	<u>01.07-</u> <u>30.09.2012</u>	<u>01.01-</u> <u>30.09.2011</u>	<u>01.07-</u> <u>30.09.2011</u>
Personel Giderleri				
Maaş ve Ücretler	182.874	45.238	231.669	89.721
Sosyal Güvenlik Giderleri	31.467	9.781	24.050	10.505
Kıdem Tazminatı Giderleri	3.787	1.967	2.689	1.283
Diğer Sosyal Yardımlar	5.638	2.181	6.423	2.648
Toplam	223.766	59.167	264.831	104.157

31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/(GİDERLER)

	<u>01.01-</u> <u>30.09.2012</u>	<u>01.07-</u> <u>30.09.2012</u>	<u>01.01-</u> <u>30.09.2011</u>	<u>01.07-</u> <u>30.09.2011</u>
Diğer Faaliyet Gelirleri				
Önceki Dönem Gelir ve Karları (*)	333.480	2.224	-	-
Diğer Gelirler	2	2.227	8.556	3.831
Toplam	333.482	4.451	8.556	3.831

(*) Önceki dönem gelir ve karları içerisinde 325.500 TL Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından iade edilen önceki dönemlere ait portföy yönetim ücretlerinden oluşmaktadır.

	<u>01.01-</u> <u>30.09.2012</u>	<u>01.07-</u> <u>30.09.2012</u>	<u>01.01-</u> <u>30.09.2011</u>	<u>01.07-</u> <u>30.09.2011</u>
Diğer Faaliyet Giderleri				
Diğer Giderler (-)	78.411	26.509	-	-
Toplam	78.411	26.509	-	-

32. FİNANSAL GELİRLER

	<u>01.01-</u> <u>30.09.2012</u>	<u>01.07-</u> <u>30.09.2012</u>	<u>01.01-</u> <u>30.09.2011</u>	<u>01.07-</u> <u>30.09.2011</u>
Temettü Gelirleri	14.131	-	-	-
Faiz Gelirleri	108.341	60.140	4.146	1.375
F inansal Varlık Değer Artışı	57.204	4.745	654.564	652.633
Toplam	179.676	64.885	658.710	654.008

33. FİNANSAL GİDERLER (-)

	<u>01.01-</u> <u>30.09.2012</u>	<u>01.07-</u> <u>30.09.2012</u>	<u>01.01-</u> <u>30.09.2011</u>	<u>01.07-</u> <u>30.09.2011</u>
F inansal Varlık Değer Azalışı (-)	795.004	99.407	299	-
Toplam	795.004	99.407	299	-

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

35. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Dönem Vergi Gelir / (Gideri)

Kurumlar Vergisi Kanununun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar vergisinden müstesnadır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (2011: Bulunmamaktadır.)

Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılabacak imtiyazlı hisse ve seyreltme etkisi olan potansiyel hisse senedi bulunmamaktadır.

HİSSE BAŞI KAZANÇ

	<u>01.01-</u> 30.09.2012	<u>01.07-</u> 30.09.2012	<u>01.01-</u> 30.09.2011	<u>01.07-</u> 30.09.2011
Net Dönem Karı / (Zararı)	940.478	465.206	103.895	1.044.248
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	72.000.000	72.000.000	55.252.747	63.200.000
Hisse başına düşen kar / (zarar)	0,01	0,01	0,00	0,02
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına düşen kar / (zarar)	0,01	0,01	0,00	0,02

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar

	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	607.812	299.998
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	353.579	214.599
Toplam	961.391	514.597

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar

	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	7.875	10.839
Metro Medya Sigorta Aracılık Hizmetleri Ltd. Şti.	-	11.812
Toplam	7.875	22.651

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Ortaklara Ödenecek Temettüleri	30	30
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	862	-
Toplam	892	30

Koşula bağlanan, teminat verilen-alınan, garanti verilen-alınan alacak veya borcu bulunmamaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

<u>İlişkili Taraflardan Hizmet Alımları</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>30.09.2011</u>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Komisyon Gideri)	39.319	204.255
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Danışmanlık ve Portföy Yönetim Gideri)	78.411	52.500
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Portföy Yönetimi)	-	84.000
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. (Gayrimenkul Alışı)	-	50.400.000
Toplam	117.730	50.740.755
<u>İlişkili Taraflara Hizmet Satışları</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>30.09.2011</u>
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. (Gayrimenkul Satışı)	-	425.275
Toplam	-	425.275
<u>İlişkili Taraflardan Alınan Hizmet İadesi</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>30.09.2011</u>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Portföy Yönetim Ücret İa)	325.500	-
Toplam	325.500	-
<u>İlişkili Taraflardan Kira Gelirleri</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>30.09.2011</u>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	180.000	225.000
Metro Altın İşletmeciliği İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (*)	45.000	45.000
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	2.288.133	1.875.800
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	45.000	45.000
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	348.067	522.774
Toplam	2.906.200	2.713.574
* Metro Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.S. Nevi değişikliğine gitmiş olup, şirket unvanı Metro Altın İşletmeciliği İnşaat Sanayi ve Ticaret. A.Ş. olarak tescil edilmiştir.		
<u>İlişkili Taraflardan Faiz Gelirleri</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>30.09.2011</u>
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	22.582	-
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	63.752	-
Toplam	86.334	-
<u>Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar</u>	<u>01.01-30.09.2012</u>	<u>01.01-30.09.2011</u>
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar (*)	92.055	171.793
İşten Çıkarılma Nedeniyle Sağlanan Faydalar	-	-
Diğer Uzun Vadeli Faydalar	-	-
Toplam	92.055	171.793

(*) 30.09.2012 tarihi itibari ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 53.652 TL huzur hakkı bulunmaktadır. (30.09.2011: 49.801 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Faktörleri

Sermaye Risk Yönetimi

Sermaye yönetiminde Şirket'in hedefleri, sermaye maliyetini azaltmak ve ortaklarına getiri sağlamak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket, ortaklara ödenen temettü tutarını değiştirebilir, sermayeyi ortaklara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını elden çıkarabilir.

Şirket, sermaye yeterliliğini borç / özkaynak oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran, Şirket'in tüm borçlarına kıyasla özkaynaklarının oldukça fazla tutarda olması nedeniyle yüksektir.

Şirketin cari dönem sermaye risk yönetimi stratejisi, önceki dönemlere göre farklılık arz etmemektedir.

Kredi Riski

Finansal aracın karşı tarafının yükümlülüğünü yerine getirmemesi kredi riskini oluşturur. Şirket, portföyünde bulundurduğu hisse senetleri ve devlet tahvillerinden oluşan alım satım amaçlı finansal varlıklar ve nakit ve nakit benzerlerinde yer alan devlet tahvilleri ters repolarından oluşan varlıklar nedeniyle kredi riskine maruzdur. Kamu kesimi borçlanma senetleri ve repo sözleşmeleri hazine garantisi içeren finansal araç olduklarından herhangi bir kredi riski içermemektedir. Şirket yönetimi, önceki dönemde olduğu gibi İMKB'de işlem gören yüksek işlem hacmine sahip hisse senetlerine yatırım yaparak, güncel piyasa, sektör ve şirket bilgilerini takip ederek ve gerektiğinde hisse değişimi yaparak kredi riskini yönetmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Cari Dönem	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri		
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Ters Repo	Vadesine Üç Aydan Az Kalan Devlet Tahvilleri	Banka
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer				
Taraf	Taraf	Taraf	Taraf					
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	961.391	1.633.907	-	1.800	4.600.351	-	-	711.759
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	961.391	1.633.907	-	1.800	4.600.351	-	-	711.759
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal Risk Faktörleri (devamı)

Kredi Riski (devamı)

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

Önceki Dönem	Alacaklar				Finansal Yatırımlar	Nakit ve Nakit Benzerleri		
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			Ters Repo	Vadesine Üç Aydan Az Kalan Devlet Tahvilleri	Banka
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer				
Taraf	Taraf	Taraf	Taraf					
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	514.597	-	-	40.400	2.974.482	-	-	197.865
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	514.597	-	-	40.400	2.974.482	-	-	197.865
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

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

(2) İMKB hisselerine yatırım yapılarak ve bunlar belli kriterlere göre seçilerek kredi riski minimize edilmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal Risk Faktörleri (devamı)

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket'in önceki dönemde olduğu gibi, faaliyeti gereği varlıklarının tamamına yakın kısmını nakit ve benzeri kalemler ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır. Şirket yönetimi, varlıklarını özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirketin türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Likidite riskine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır:

Cari Dönem

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.741.289	1.741.289	1.741.289	-	-	-
Ticari borçlar	1.659.925	1.659.925	1.659.925	-	-	-
Diğer borçlar	81.364	81.364	81.364	-	-	-

Önceki Dönem

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	123.862	123.862	123.862	-	-	-
Ticari borçlar	28.651	28.651	28.651	-	-	-
Diğer borçlar	95.211	95.211	95.211	-	-	-

Piyasa Riski

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir.

Şirket faaliyeti gereği piyasa riskine (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve hisse senedi fiyat riski) maruz kalmaktadır. Şirket menkul kıymetlerini gerçeğe uygun fiyatlar ile değerleyerek önceki dönemde olduğu gibi, maruz kalınan piyasa riskini faiz ve hisse senedi pozisyon riski ayırımında günlük olarak takip etmektedir. Şirket Yönetim Kurulu'nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler ve limitler belirlenmekte, menkul kıymet portföyü, portföy yöneticileri tarafından bu çerçevede yönetilmektedir. Ekonomik tablonun ve piyasaların durumuna göre bu limit ve politikalar değişim göstermekte, belirsizliğin hakim olduğu dönemlerde riskin asgari düzeye indirilmesine çalışılmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal Risk Faktörleri (devamı)

Yabancı Para Riski

Şirket yabancı para, borç ve varlıklara sahip değildir. (31.12.2011: Bulunmamaktadır).

Faiz oranı riski

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. Şirket faaliyeti gereği, bu riski faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları genellikle kısa vadeli elde tutmak suretiyle yönetmektedir.

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	Cari Dönem	Önceki Dönem
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	-
	Nakit ve Nakit Benzerleri	-
Finansal yükümlülükler		
-		
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
-		
Finansal yükümlülükler		
-		

Fiyat Riski

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla İMKB'de işlem gören bu hisselerde %10'luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, Şirket'in net kar/zararında 96.392 TL artış /azalış oluşmaktadır (31.12.2011: 170.102 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer		Satılmaya hazır finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkları kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer	Dipnot
30 Eylül 2012	finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	finansal varlıklar					
Finansal varlıklar								
Nakit ve nakit benzerleri	712.544	-	-	-	-	712.544	712.544	6
Ticari alacaklar	-	2.595.298	-	-	-	2.595.298	2.595.298	10
Finansal yatırımlar	-	-	-	4.600.351	-	4.600.351	4.600.351	7
Finansal yükümlülükler								
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	-	-	-	-	1.659.925	1.659.925	1.659.925	10
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2011								
Finansal varlıklar								
Nakit ve nakit benzerleri	197.865	-	-	-	-	197.865	197.865	6
Ticari alacaklar	-	514.597	-	-	-	514.597	514.597	10
Finansal yatırımlar	-	-	-	2.974.482	-	2.974.482	2.974.482	7
Finansal yükümlülükler								
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	-	-	-	-	28.651	28.651	28.651	10
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

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

40. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	712.544	197.865
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a)	71.729.440	72.842.664
C	İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		7.873.914	4.713.677
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	80.315.898	77.754.206
E	Finansal Borçlar	Seri:VI, No:11, Md.35	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No:11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.35	78.551.589	77.611.111
	Diğer Kaynaklar		1.764.309	143.095
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	80.315.898	77.754.206

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

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

40. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Konso-lide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/vadesizTL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	712.544	197.865
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri:VI, No:11, Md.35	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25(n)	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

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

40. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/(n)	10%	0,00	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a), (b)	50%	89,31%	93,68%
3	Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	50%	5,73%	3,83%
4	Yabancı Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaya Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	49%	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	20%	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	10%	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md.35	500%	0,00%	0,00%
8	Vadeli/ Vadesiz TL/ Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	10%	0,89	0,25%

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

41. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır).

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

Bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır).