

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

İçindekiler

BİLANÇOLAR

GELİR TABLOLARI

ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI

NAKİT AKIM TABLOLARI

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
NOT 3	İŞLETME BİRLEŞMELERİ
NOT 4	İŞ ORTAKLIKLARI
NOT 5	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA
NOT 6	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ
NOT 7	FİNANSAL YATIRIMLAR
NOT 8	FİNANSAL BORÇLAR
NOT 9	DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER
NOT 10	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR
NOT 11	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR
NOT 12	FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR
NOT 13	STOKLAR
NOT 14	CANLI VARLIKLAR
NOT 15	DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR
NOT 16	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR
NOT 17	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER
NOT 18	MADDİ DURAN VARLIKLAR
NOT 19	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR
NOT 20	ŞEREFİYE
NOT 21	DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI
NOT 22	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER
NOT 23	TAAHHÜTLER
NOT 24	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR
NOT 25	EMEKLİLİK PLANLARI
NOT 26	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER
NOT 27	ÖZKAYNAKLAR
NOT 28	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ
NOT 29	ARAŞTIRMA GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ
NOT 30	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER
NOT 31	DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER
NOT 32	FİNANSAL GELİRLER
NOT 33	FİNANSAL GİDERLER
NOT 34	SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER
NOT 35	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)
NOT 36	HİSSE BAŞINA KAZANÇ
NOT 37	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI
NOT 38	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
NOT 39	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDE AÇIKLAMALAR)
NOT 40	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR
NOT 41	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

AVRASYA GAYRİMENKUL KIYMETLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİNDEKİ
BİLANÇOLARI

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

Seri:XI No:29 Konsolide olmayan

BİLANÇO (TL)	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
	Ref.	Denetimden	Denetimden Geçmiş
		Geçmemiş	Geçmiş
		31.03.2011	31.12.2010
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.208.583	3.874.166
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	-	1.943.941
Finansal Yatırımlar	7	43.128	22
Ticari Alacaklar		368.541	68.541
<i>-İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	37	368.541	68.541
<i>-Diğer Ticari Alacaklar</i>	10		-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	3.476	3.896
Stoklar	13	-	-
Canlı Varlıklar	14	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	1.793.438	1.857.766
Ara Toplam		2.208.583	3.874.166
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	34	-	-
Duran Varlıklar		73.589.716	23.487.881
Ticari Alacaklar	10	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	-	-
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	-	-
Canlı Varlıklar	14	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	73.551.192	23.436.617
Maddi Duran Varlıklar	18	38.524	51.264
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	-	-
Şerefiye	20	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	-	-
Diğer Duran Varlıklar	26	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		75.798.299	27.362.047

AVRASYA GAYRİMENKUL KIYMETLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİNDEKİ
BİLANÇOLARI

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

Seri:XI No:29 Konsolide olmayan

BİLANÇO (TL)	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
	Ref.	Denetimden	Denetimden
		Geçmemiş	Geçmiş
		31.03.2011	31.12.2010
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		49.192.950	67.669
Finansal Borçlar	8	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar		49.101.030	21.030
-İlişkili Taraflara Borçlar	37	49.101.030	21.030
-Diğer Ticari Borçlar	10	-	-
Diğer Borçlar	11	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Borç Karşılıkları	22	13.194	12.253
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	78.726	34.386
Ara Toplam		49.192.950	67.669
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		11.604	10.689
Finansal Borçlar	8	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar	10	-	-
Diğer Borçlar	11	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	-	-
Borç Karşılıkları	22	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	24	11.604	10.689
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	-	-
ÖZKAYNAKLAR		26.593.745	27.283.689
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		26.593.745	27.283.689
Ödenmiş Sermaye	27	24.000.000	24.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	27	-	-
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	27	-	-
Hisse Senedi İhraç Primleri	27	6.935.885	6.935.885
Değer Artış Fonu	27	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları	27	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	36.522	36.522
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	27	(3.688.718)	(2.735.385)
Net Dönem Karı/Zararı (-)		(689.944)	(953.333)
Azınlık Payları			
TOPLAM KAYNAKLAR		75.798.299	27.362.047

AVRASYA GAYRİMENKUL KIYMETLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2011 VE 31 MART 2010
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

(Seri:XI, No:29- Konsolide Olmayan)

	Dipnot Ref.	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş 01.01.-31.03.2011	Denetimden Geçmemiş 01.01.-31.03.2010
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	28	48.065.282	138.417.339
Esas Faaliyetlerden diğer Gelirler/(Giderler)	28	629.636	-
Satışların Maliyeti (-)	28	(48.055.606)	(138.244.861)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / Zarar (-)		639.312	172.478
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	28	-	-
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	28	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar / Zarar (-)		-	-
BRÜT KAR / ZARAR (-)		639.312	172.478
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	-	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(1.333.028)	(172.642)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	1.778	1.303
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	-	-
FAALİYET KARI / ZARARI (-)		(691.938)	1.139
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar		-	-
Finansal Gelirler	32	2.297	3.999
Finansal Giderler (-)	33	(303)	(150.100)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / ZARARI (-)		(689.944)	(144.962)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri (-)			
- Dönem Vergi Gelir / Gideri (-)	35	-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri	35	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI (-)		(689.944)	(144.962)
DURDURULAN FAALİYETLER			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı (-)		-	-
DÖNEM KARI / ZARARI (-)		(689.944)	(144.962)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Azınlık Payları		-	-
Ana Ortaklık Payları		-	-
Hisse Başına Kazanç (TL)	36	(0,029)	(0,0242)
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç (TL)	36	(0,029)	(0,0242)
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç (TL)	36	(0,029)	(0,0242)
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç (TL)	36	(0,029)	(0,0242)

AVRASYA GAYRİMENKUL KIYMETLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2011 VE 31 MART 2010
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)
(Seri:XI, No:29- Konsolide Olmayan)

	Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Hisse Senedi İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Kar / Zararları (-)	Dönem Net Karı/Zararı (-)	Toplam
31 Aralık 2009 bakiyesi	6.000.001	-	95.886	36.522	(3.273.132)	537.747	3.397.024
Transferler	-	-	-	-	537.747	(537.747)	-
Net dönem karı / zararı	-	-	-	-	-	(144.963)	(144.963)
31 Mart 2010 bakiyesi	6.000.001	-	95.886	36.522	(2.735.385)	(144.963)	3.252.061
31 Aralık 2010 bakiyesi	24.000.000	-	6.935.885	36.522	(2.735.385)	(953.333)	27.283.689
Transferler	-	-	-	-	(953.333)	953.333	-
Net dönem karı / zararı (-)	-	-	-	-	-	(689.944)	(689.944)
31 Mart 2011 bakiyesi	24.000.000	-	6.935.885	36.522	(3.688.718)	(689.944)	26.593.745

AVRASYA GAYRİMENKUL KIYMETLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2011 VE 31 MART 2010
NAKİT AKIM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)
(Seri:XI, No:29- Konsolide Olmayan)

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01- 31.03.2011	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01- 31.03.2010
A. ESAS FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		
Dönem Karı	(689.944)	(144.963)
<u>Düzeltilmeler</u>		
Amortisman (+)	298.164	8.005
Kıdem tazminatı karşılığı (+)	915	(879)
Finansal varlık değer artışı / azalışı (-)	(220.076)	149.801
Faiz geliri	4.773	(3.700)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı (+)	(606.168)	8.264
Ticari işlemlerdeki ve diğer alacaklardaki artışlar (-)	(235.252)	337.304
Stoklardaki azalış (+)	-	-
Ticari borçlardaki ve diğer borçlardaki azalışlar/(artışlar) (-)	49.125.281	378.770
Esas faaliyet ile ilgili olarak oluşan nakit (+)	48.283.861	724.338
Faiz ödemeleri (-)	-	-
Vergi ödemeleri (-)	-	-
Esas Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit	48.283.861	724.338
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		
Alım-satım amaçlı finansal varlıklardaki artış/ azalış		-
Mali varlık alımı, alış tutarının neti (-)		-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	1	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	(50.400.000)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul kur farkları		-
Maddi varlık satışı nedeniyle elde edilen nakit girişleri (+)		-
Tahsil edilen faizler (+)	(4.773)	-
Tahsil edilen temettüleri (+)		-
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen nakit	(50.404.772)	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		
Hisse senedi ihracı nedeniyle elde edilen nakit girişleri (+)		-
Kısa vadeli finansal varlıklardaki değişim	176.970	299.747
Finansal borçlar ile ilgili ödemeler (+)		-
Ödenen temettüleri (+)		3.700
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit	176.970	303.447
NAKİT VE BENZERLERİNDE MEYDANA GELEN NET ARTIŞ	(1.943.941)	1.027.785
DÖNEM BAŞINDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ MEVCUDU	1.943.941	883.494
DÖNEM SONUNDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ MEVCUDU	-	1.911.279

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe 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 ünvanını 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 İlişkin Esaslarını belirlediği tebliğlere uygun şekilde faaliyetlerini sürdürmüştür. Yatırım ortaklıkları portföylerine aldıkları hisse senetlerinin sağladığı haklardan olan şirketin yönetimine katılma haklarını kullanamazlar. Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde (A) grubu payların her birine 10.000 oy hakkı, (B) grubu payların her birine 1 oy hakkı tanınmıştır.

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 yeni faaliyet konusu, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Şirket ana faaliyetlerini merkezi olan; Büyükdere Cd. No:171 Metrocity A Blok K:7 1.Levent/İSTANBUL adresinde sürdürmektedir.

31.03.2011 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 3 kişidir (31.12.2010: 4 kişi).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar:

Şirket'in, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı (THP) gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır. Finansal tablolar Şirket'in tarihsel maliyet esasına göre hazırlanmış yasal kayıtlarına dayandırılmış ve Türk Lirası cinsinden ifade edilmiş olup Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMSATFRS") esas alınacaktır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Finansal tablolar SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS'nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar ve dipnotlar, SPK'nın 2008/16, 2008/18, 2009/02 ve 2009/04 sayılı haftalık bültenlerindeki duyurulan ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve ona açıklama getiren duyuruları uyarınca, işletmelerin toplam döviz yükümlülüğünün hedge edilme oranı ile toplam ihracat ve toplam ithalat tutarlarını finansal tablo dipnotlarında sunmaları zorunludur (Dipnot 38).

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 29.04.2011 tarihinde onaylanmıştır. Mevzuat çerçevesinde Şirket'in yetkili kurullarının finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Ölçme ve Raporlama Para Birimi:

Şirket'in işlevsel ve raporlama para birimi TL'dir. 01.01.2005 tarihinden önceki dönemlerde düzenlenen finansal tablolar Türk Lirası'nın satın alma gücündeki değişimin gösterilmesi amacıyla, UMS 29 kapsamında toptan eşya genel fiyat endeksleri kullanılarak enflasyon düzeltmeleri yapılmıştır. Söz konusu standartta yüksek enflasyon dönemlerinde para birimi ile hazırlanan finansal tabloların, düzeltme katsayısı kullanılmak suretiyle, paranın satın alma gücündeki değişimlerin finansal tablo kalemlerine olan etkilerini gidererek, finansal tabloların paranın cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmesi öngörülmektedir.

SPK, 17.03.2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 01.01.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 01.01.2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı ("UMS 29") uygulanmamıştır.

2.2) Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

2.3) Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

2.4) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti:

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

2.4.1) Hasılat

Şirket'in satış gelirleri içinde özsermaye araçlarının satışı ile faiz getirili menkul kıymetlerin satışlarından kaynaklanan tutarlar yer almaktadır. Buna ilişkin alış veya taşınmış maliyetler (finansal varlığın iskonto edilmiş maliyeti) ise "Satışların Maliyeti" hesabında gösterilmektedir. Devlet iç borçlanma senetlerinden, borsa para piyasasından, mevduattan alınan faizler ise "Faiz Gelirleri" içinde gösterilmektedir.

Portföyde bulunan alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin dönemsonu değerlemelerinden doğan farklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri "Esas faaliyetlerden gelirler/ (giderler)" kalemlerinde gösterilmektedir. Hasılatın tespitinde alınan komisyonlar dahil olmak üzere tahakkuk esas geçerli olmaktadır.

Finansal araçların alım satımlarında teslim tarihi esas alınmaktadır.

2.4.2) Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar

Maddi duran varlıklar, 01.01.2005 tarihinden önce iktisap edilen kalemler için TL'nin 31.12.2004 tarihindeki satın alım gücüyle ifade edilen düzeltilmiş elde etme maliyetleri üzerinden, 01.01.2005 tarihinden sonra iktisap edilen kalemler için ise elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır. Diğer maddi duran varlıklar, ilk kayda alındıkları anda önemli bölümlere dağıtılır ve her bir bölüm ilgili faydalı ömürleri göz önünde bulundurularak amortisman tabii tutulur. Amortisman, maddi duran varlıkların yaklaşık ekonomik ömürlerini yansıtan oranlarda doğrusal amortisman metoduna göre hesaplanmaktadır.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürlerine göre belirlenmiş amortisman ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	<u>Yıllar</u>
Binalar	50
Tesis Makina ve Cihazlar	4
Taşıtlar	5
Döşeme ve Demirbaşlar	4 – 5
Özel Maliyetler	5

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımındaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılmasında elde edilen kar ya da zarar, maddi duran varlığın taşıdığı değere göre belirlenir ve ilgili gelir ve gider hesaplarına kaydedilir (Dipnot 31).

2.4.3) Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, yazılım lisansından oluşmaktadır. 01.01.2005 tarihinden önce iktisap edilen kalemler için TL'nin 31.12.2004 tarihindeki satın alım gücüyle ifade edilen düzeltilmiş elde etme maliyetleri üzerinden, 01.01.2005 tarihinden sonra iktisap edilen kalemler için ise elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş itfa payları ve mevcutsa kalıcı değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır. İtfa payı normal amortisman metoduna göre ilgili kıymetin tahmini ekonomik ömrü olan 3 yıl üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 19). Maddi olmayan duran varlıkların, hurda değerlerinin önemli tutarda olmadığı tahmin edilmiştir. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutara indirilir.

2.4.4) Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, ertelenen vergi varlıkları (Dipnot 35) ve şerefiye (Dipnot 20) dışında kalan her bir finansal varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklarda ise geri kazanılabilir tutar her bir bilanço tarihinde tahmin edilir. Varlığın geri kazanılabilir değeri, ilgili varlığın satış için katlanılacak giderler düşüldükten sonraki net satış fiyatı ile kullanım değerinin yüksek olanıdır.

Değer düşüklüğünün saptanması için varlıklar, nakit üreten birimler olan en alt seviyede gruplanırlar. Kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklarda ise geri kazanılabilir tutar her bir bilanço tarihinde tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satılması için gerekli olan giderler düşüldükten sonraki satış yoluyla geri elde edilecek tutardan yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutan geçmeyecek şekilde geri çevrilir. Şirket tüm finansal varlıkların değer düşüklüğü testi için aşağıdaki kriterleri göz önünde bulundurmaktadır:

- Borçlu tarafın önemli ölçüde finansal açıdan zorluk içinde olup olmaması,
- Anaparanın veya faizin ödenmemesi veya geç ödenmesi gibi sözleşme hükümlerine borçlu tarafın uymaması,
- Ekonomik veya yasal nedenlerden ötürü, borçlu olan tarafa herhangi bir imtiyazın tanınıp tanınmadığı,
- Borçlu olan tarafın finansal açıdan yeniden yapılandırmaya gitmesinin beklenmesi veya gitmesi,
- Bağımsız veriler kullanılarak, finansal varlıkların gelecekte Şirket'in sağlayacakları nakit akışlarında önemli düşüşlerin olup olmayacağı.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2.4.5) Finansal araçlar

UMS 32, 39 ve UFRS 7 Finansal Araçlar Standartları, kasa bakiyeleri, banka mevcutları, menkul kıymetler, ticari borçlar ve alacaklar, ilişkili şirketlerden alacaklar ve borçlar, ihraç edilen borçlanma araçları, öz sermaye araçları, türev araçlar gibi araçların finansal araçlar olarak değerlendirilmesi ve raporlanmasını gerektirir. Bunların bazıları makul değerleri bazıları ise itfa edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilir. Kurum kapsamında işleme konu olan bu araçlar için kullanılan değerlendirme ve sınıflama yöntemleri aşağıdaki gibidir.

- *Nakit ve Nakit Benzerleri*

Kasadaki nakit TL ve bankalardaki mevduatın nominal ve kayıtlı değerleri makul değeri olduğu kabul edilir. Bankalarda vadeli mevduat cari hesap şeklinde olabildiği gibi, getiri amaçlı yatırım portföyünün bir parçası olarak vadeli mevduat şeklinde olabilmektedir. Şirket'in yatırım portföyünün bir parçası olarak vadeli mevduat yapıldığında bu tutarlar Finansal Yatırımlar kaleminde gösterilir (Dipnot 6).

Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetlerin ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmı gelir tablosunda "satış gelirleri" hesabı içerisinde sınıflandırılır (Dipnot 6).

- *Ticari Alacaklar/Borçlar*

Ticari Alacaklar kaleminde değişik nedenlerle kısa süreli de olsa Şirket'in lehine doğan alacaklar izlenmektedir. Bunlar ticari işletmelerde olduğu gibi mal ve hizmet satışından ziyade, menkul kıymet alım satımı sırasında geçici olarak doğan komisyon veya menkul kıymet bedelinden doğan alacaklardır. Çok kısa vadeli oldukları için gerçeğe uygun değerleri, kayıtlı değerleri ile aynı olduğu kabul edilmektedir.

Ticari Borçlar kaleminde satıcı işletmelerden mal ve hizmet alımı nedeniyle doğan borçlar yer almaktadır. Bunlar çok kısa vadeli oldukları ve özünde bir finansman işlemi taşımadıkları için faize konu olmamakta, dolayısıyla faiz gider veya gelir reeskontuna tabi tutulmamaktadırlar.

Borsa Para Piyasası'na yapılan vadeli para satımlarından kaynaklanan alacaklar ile vadeli para alımlarından kaynaklanan borçlar etkin faiz yöntemi kullanılarak gelir ve gider reeskontuna tabi tutulmaları sonucunda bilançoda gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmiş olmaktadır. Bunlar Şirket'in yatırım portföyünün bir parçası olduğu için Finansal Yatırımlar kaleminde gösterilirler.

- *Vob İşlemleri*

Dönem içinde yapılan işlemler sonucu oluşan kar ve zararlar satış gelirleri içerisinde sınıflandırılır. VOB piyasasında işlem yapmak için verilen nakit teminatlar nakit ve nakit benzerleri olarak sınıflandırılmaktadır. (Dipnot 6).

- *Menkul Kıymetler*

Menkul kıymetler değerlendirme açısından, "Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar Zarara yansıtılacak Varlıklar", "Vadeye Kadar Elde Tutulacak Yatırımlar" ve bunlar dışında kalanlar da "Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar" olarak sınıflanırlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar Zarara Yansıtılacak Finansal Varlıklar, olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, alım satım amaçlı finansal varlıklar olup piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir. Alım-satım amaçlı finansal varlıkların alım-satımında elde edilen kar veya zarar gelir tablosunda sürdürülen faaliyetlerden brut kar / (zarar)'a dahil edilir. Alım-satım amaçlı finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon gelirleri ve gerçeğe uygun değerinde meydana gelen gerçekleşmemiş değer artış ve azalışları sonucu ortaya çıkan tutarlar gelir tablosunda “ Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (giderler)” hesabına dahil edilmiştir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılan hisse senetleri, devlet iç borçlanma senetleri ve özel kesim tahvil ve senetleri İMKB’de bilanço tarihi itibarıyla bekleyen en iyi alış emri üzerinden değerlendirilmiştir.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar işlem tarihi esasına göre kayda alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır.

Vadeye Kadar Elde Tutulacak Yatırımlar, belirli bir vade yapısı olan ve belirli tutardaki ödemeleri içeren ve Şirket’in vadesine kadar elde tutma niyeti ve finansal kabiliyeti olan kıymetlerdir ki, bunlar etkin faiz oranı ile gelir reeskontuna tabi tutularak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilir. Etkin Faiz Oranı; sözleşme ile belirlenen gelecekteki nakit akımlarını, bu aracın ilk defa mali tablolara alınma tarihindeki veya uygulanabilir olması durumunda piyasadaki bu tarihten sonraki en yakın yeniden fiyatlandırma tarihindeki net kayıtlı değerine eşitleyen iskonto oranıdır. Değerleme sonucunda doğan faiz gelir tablosuna alınır.

Satılmaya Hazır Varlıklar ise bunların dışında kalan varlıklardır. Bu kapsama konsolide edilmeyen ve özvarlık yöntemine göre muhasebeleştirilmeyen iştirakler, uzun süre elden çıkarılması öngörülmemeyen diğer varlıklar girer. Bunların değerlendirilmesi de makul değerle yapılır. Makul değer tespitinde borsa rayicinden yararlanılır. Değerleme sonucunda borsa fiyat hareketlerinden doğan kazanç ve kayıpla, bu varlıklar mali tablolardan çıkarılıncaya kadar öz sermaye değişim tablosu aracılığıyla doğrudan öz sermaye içinde “Finansal Varlıklar Değerleme Farkı” kaleminde gösterilirler. Bu fark hesaplarında biriken tutarlar, ilgili varlıklar mali tablolardan çıkarıldığında, dönemin kar zararı olarak Gelir Tablosu’na alınır. Ancak satılmaya hazır bir finansal varlığın ilk defa mali tablolara alındığı tutar ile vade tutarı arasındaki farkın etkin faiz oranı ile değerlendirilmesi sonucunda itfa edilen kısmı faizi temsil eder ve kar zarar olarak mali tablolara alınır.

Tüm menkul kıymetlerin ilk defa kayda alınması işlem tarihine göre yapılır.

Menkul kıymetlerin repoya konu edilmesi nedeniyle geçici olarak elden çıkarılması durumunda bilançodan çıkarılmayarak ait oldukları hesap grubunda izlenmeye devam edilirler. Bunun karşılığında elde edilen nakit nedeniyle doğan borç bilançoda pasifte “Diğer Finansal Yükümlülükler” kalemi içinde gösterilir ve bilanço tarihi itibarıyla reeskont işlemine tabi tutulur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Alım satım amaçlı portföyde iken SPK, İMKB, Merkez Bankası gibi kurumlara teminat olarak verilen tahvil ve bonoları, piyasa koşulları elverişli olduğunda vadelerine kadar bekleme yapılmadan teminattan alınarak satışa konu edilmeleri gerekçesiyle alım-satım amaçlı portföyün bir parçası olarak işlem görmektedirler. Bilançoda makul değerleri üzerinden gösterilmekte olup “Finansal Yatırımlar” hesabında takip edilmektedir.

2.4.6) Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlemin yapıldığı günkü döviz kurlarından fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Bu işlemlerin gerçekleşmesinden ve yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülüklerin dönem sonu döviz kurlarından çevrilmesinden kaynaklanan kur farkı gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

2.4.7) Hisse başına kazanç

Hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak (“Bedelsiz Hisseler”) sermayelerini artırabilir (Dipnot 36). Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.4.8) Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Şirket’in, geçmişteki işlemlerinin sonucunda mevcut hukuki veya geçerli bir yükümlülüğünün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynakların dışı akmasının gerekli olabileceği ve tutar için güvenilir bir tahminin yapılabileceği durumlarda karşılıklar oluşturulur.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir (Dipnot 22).

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahminin yapılamadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarında karşılık olarak finansal tablolara alınır.

2.4.9) Ücret ve komisyonlar

Komisyonlar, ağırlıklı olarak aracı kurum olan Metro Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.’ye verilen aracılık komisyonlarından oluşmaktadır. Tüm komisyonlar tahakkuk ettikleri zaman gelir tablosunda genel yönetim giderleri hesabına yansıtılmaktadır. Metro Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ye verilen portföy yönetim ücretleri de genel yönetim giderleri hesabına yansıtılmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2.4.10) Çalışanlara sağlanan faydalar

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket'in, emeklilik dolayısıyla veya iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır (Dipnot 24).

2.4.11) Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

5520 sayılı "Kurumlar Vergisi Kanunu" ("Yeni Vergi Kanunu") 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Yeni Vergi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerlidir. Buna göre Türkiye'de, Kurumlar Vergisi oranı 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren %20'dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettü) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. Maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.Şirket'in kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

2.4.12) Nakit akım tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas 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. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynaklar 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2.4.13) Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.4.14) Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar (Dipnot 40).

Şirket'in bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltmekle yükümlüdür. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

2.4.15) Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket'in, 31.03.2011 tarihi itibarıyla bilançosunu 31.12.2010 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile; 01.01.-31.03.2011 dönemine ilişkin kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynaklar değişim tablosunu 01.01.-31.03.2010 dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Cari dönem ile karşılaştırmalı olması açısından 31.03.2011 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar içerisinde bulunan net toplamı 1.065 TL tutarındaki özel maliyetler maddi duran varlıklar olarak sınıflanmıştır.

2.4.16) Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümleri, Şirket'in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Şirket'in faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Şirket'in üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır. Şirket farklı faaliyet bölgelerinde, farklı ürünler arzetmediği için, faaliyeti sadece fon yönetimi ile sınırlı olduğundan bölümlere göre raporlama yapmamaktadır. (Dipnot 5).

2.4.17) Finansal teminat sözleşmesi

Finansal teminat sözleşmesi, bir borçlunun bir borçlanma aracına ilişkin vadesi gelmiş ödemelerini ilgili borçlanma aracının orijinal veya değiştirilen koşullarına uygun olarak yerine getirmemesi nedeniyle, Şirket'in teminat sözleşmesi tarafının uğradığı zararları karşılamak amacıyla, sözleşmenin diğer tarafına belirli miktar ödemede bulunmasını gerektiren sözleşmedir. Finansal teminat sözleşmesinin, ilk kayda alındığı tarih itibarıyla, makul değerinden muhasebeleştirilmesi gerekmekte olup, sonraki dönemlerde ise UMS 37, "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar"a veya UMS 18, "Hasılat'a göre tespit edilecek olan tutardan yüksek olanı üzerinden ölçülür.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2.4.18) İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda Şirket'in sermayesinde pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişi ortaklar, bağlı ortaklıklar, iştirakler, ortaklardan doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu Şirket'in iştirakleri ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket'in faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır (Dipnot 37).

2.5) Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Yeni ya da Düzenlenmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartların ve Yorumların Uygulanması:

Şirket UMSK ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi ("UFRYK") tarafından yayımlanan ve 01.01.2010 tarihinden itibaren geçerli olan ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

31.03.2011 tarihli sene sonu finansal tabloları için geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- UFRS 3 (Değişiklik), "İşletme Birleşmeleri" (01.07.2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UMS 27 (Değişiklik), "Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar" (01.07.2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UMS 38 (Değişiklik), "Maddi Olmayan Varlıklar" (01.01.2010 tarihinden itibaren geçerlidir),
- UFRS 5 (Değişiklik), "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler" (01.01.2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UMS 1 (Değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu" (01.01.2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UMS 36 (Değişiklik), "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" (01.01.2010 tarihinden itibaren geçerlidir),
- UFRYK 9, "Saklı Türev Ürünlerin Yeniden Değerlendirilmesi (01.07.2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UFRYK 16, "Yurtdışındaki İşletme ile İlgili Net Yatırımların Finansal Riskten Korunması" (01.07.2009 tarihinden itibaren geçerlidir),
- UFRS 2 (Değişiklik), "Nakit Olarak Ödenen Hisse Bazlı Ödeme İşlemleri" (01.01.2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UFRS Yorum 17, "Parasal Olmayan Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı" (01.07.2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

- UFRS Yorum 18, “Müşterilerden Varlık Transferleri” (01.07.2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklik ve yorumlar :

- UFRS 9 “Finansal Araçlar” (01.01.2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UMS 24 (Değişiklik), “İlişkili Taraf Açıklamaları” (01.01.2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UMS 32 (Değişiklik), “Finansal Araçlar: Sunum ve UMS 1 Mali Tabloların Sunumu” (01.02.2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir),
- UFRYK 19, “Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi”,
- UFRYK 14 (Değişiklik), “Tanımlanmış Fayda Varlığının Sınırı, Asgari Fonlama Koşulları ve Bu Koşulların Birbiri ile Etkileşimi” (01.01.2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir).

Bu değişikliklerin ve standartların şirketin finansal durumu veya performansı üzerinde etkili olması beklenmemektedir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur (31.12.2010 - Yoktur).

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur (31.12.2010 - Yoktur).

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket farklı faaliyet bölgelerinde, farklı ürünler arzemediği için, faaliyeti sadece fon yönetimi ile sınırlı olduğundan bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2011	31.12.2010
Bankalar		
- Takasbank Vadeli Opsiyon Borsası	-	247.116
Ters Repo	-	1.696.299
Diğer	-	526
Toplam	-	1.943.941

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Ters repoların detayı aşağıdaki gibidir;

31.03.2011 Tarihi itibariyle ters reposu bulunmamaktadır.

<u>Menkul Kıymet Cinsi</u>	<u>Bağlanan Tutar</u>	<u>Bağlanan Faiz Oranı (%)</u>	<u>Bağlanan Tarih</u>	<u>Vade Tarihi</u>	<u>31.12.2010 Toplam Değeri</u>
TRT160714T17	1.500.000	7,11	31.12.2010	03.01.2011	1.500.289
TRT020211T11	194.000	5,40	31.12.2010	03.01.2011	194.010
TRT080812T26	2.000	5,40	31.12.2010	03.01.2011	2.000
	1.696.000				1.696.299

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

	<u>31.03.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal yatırımlar	43.128	22
Toplam	43.128	22

Şirket'in faaliyeti gereği finansal yatırım hesabında bulunan kıymetler, alım satım amaçlı finansal varlıklar olup, gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmiştir. Gerçeğe uygun değer bilanço tarihi itibarıyla İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ("İMKB") bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emirlerini, en iyi emrinin bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

31.03.2011

	<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Makul Değeri</u>	<u>Değerleme Farkı</u>
Hisse Senetleri	22	22	-
Yatırım Fonu	42.993	43.107	114
Toplam	43.015	43.129	114

31.12.2010

	<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Makul Değeri</u>	<u>Değerleme Farkı</u>
Hisse Senetleri	22	22	-
Toplam	22	22	-

31.03.2011 ve 31.12.2010 tarihleri itibariyle şirketin finansal varlıklarında bulunan hisse senetleri aşağıdaki gibidir;

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

7. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

<u>31 Mart 2011</u>	<u>Adet</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Piyasa Değeri</u>
<i>Hisse senetleri</i>			
Ereğli Demir ve Çelik Fab. A.Ş.	0,70	4	4
Kelebek Mobilya A.Ş.	0,33	2	2
Koç Holding A.Ş.	0,31	2	2
Sabancı Holding A.Ş.	0,37	3	3
Şişecam A.Ş.	0,49	1	1
Tofaş Oto Fab. A.Ş.	0,11	1	1
Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş.	0,69	7	7
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	0,50	2	2
<i>Yatırım Fonu</i>			
MTB (Metro Yatırım Men.Değ.A.Ş. B Tipi Likit Fonu)	4.272.719	42.993	43.107
Toplam		43.015	43.129

<u>31 Aralık 2010</u>	<u>Adet</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Piyasa Değeri</u>
<i>Hisse senetleri</i>			
Ereğli Demir ve Çelik Fab. A.Ş.	0,70	4	4
Kelebek Mobilya A.Ş.	0,33	2	2
Koç Holding A.Ş.	0,31	2	2
Sabancı Holding A.Ş.	0,37	3	3
Şişecam A.Ş.	0,49	1	1
Tofaş Oto Fab. A.Ş.	0,11	1	1
Turkcell İletişim Hizmetleri A.Ş.	0,69	7	7
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	0,50	2	2
Toplam		22	22

8. FİNANSAL BORÇLAR

Yoktur (31.12.2010 - Yoktur).

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur (31.12.2010 - Yoktur).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2011	31.12.2010
İMKB Takasbank'tan Alacaklar	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Dipnot 37)	368.541	68.541
Toplam	368.541	68.541

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ve şüpheli hale gelmiş alacakları bulunmamaktadır.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2011	31.12.2010
İlişkili Taraflara Borçlar (Dipnot 37)	49.101.030	21.030
Toplam	49.101.030	21.030

11. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2010	31.12.2009
Personelden alacaklar	3.476	3.896
Kısa vadeli diğer alacaklar	-	-
Toplam	3.476	3.896

12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Yoktur (31.12.2010 - Yoktur).

13. STOKLAR

Yoktur (31.12.2010 - Yoktur).

14. CANLI VARLIKLAR

Yoktur (31.12.2010 - Yoktur).

15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Yoktur (31.12.2010 - Yoktur).

16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Yoktur (31.12.2010 - Yoktur).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	<u>31.12.2010</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>31.03.2011</u>
Binalar	23.515.000	50.400.000	-	73.915.000
Toplam	23.515.000	50.400.000	-	73.915.000
Binalar amortismanı (-)	78.383	285.425	-	363.808
Toplam	78.383	285.425	-	363.808
Net Tutar	23.436.617			73.551.192
	<u>31.12.2009</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>31.12.2010</u>
Binalar	-	23.515.000	-	23.515.000
Toplam	-	23.515.000	-	23.515.000
Binalar amortismanı (-)	-	78.383	-	78.383
Toplam	-	78.383	-	78.383
Net Tutar	-			23.436.617

31.12.2010 itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in 27.10.2010 tarih ve 130 no'lu yönetim kurulu kararına istinaden 04.11.2010 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş.'den satın almış olduğu Metrocity İş Merkezi 7. kat (169 nolu bağımsız bölüm) ile 17. kattan (187 nolu bağımsız bölüm)' , Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'den satın almış olduğu Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali, Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali ve Havza Şehirlerarası Otobüs Terminalinden oluşmaktadır.

Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'nin 14.12. 2010 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ilgili tarih itibariyle piyasa değeri 23.570.000 TL' dir. Değerleme sonucu tespit edilen kira bedelleri 169 no'lu bağımsız bölüm için 50.500 TL+KDV, 187 no'lu bağımsız bölüm için 64.540 TL+KDV'dir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali için yapmış olduğu değerlendirme raporuna göre piyasa değeri 36.700.000.-TL'dir. Değerleme sonucu tespit edilen kira bedeli 190.000.-TL + KDV'dir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali için yapmış olduğu değerlendirme raporuna göre piyasa değeri 10.700.000.-TL'dir. Değerleme sonucu tespit edilen kira bedeli 48.000.-TL + KDV'dir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali için yapmış olduğu değerleme raporuna göre piyasa değeri 6.865.000.-TL'dir. Değerleme sonucu tespit edilen kira bedeli 35.000.-TL + KDV'dir.

18. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	<u>31.12.2010</u>	<u>Giris</u>	<u>Cıkıs</u>	<u>31.03.2011</u>
Tesis, makine ve cihazlar	7.170	-	-	7.170
Taşıtlar	134.257	-	-	134.257
Demirbaşlar	14.162	-	-	14.162
Özel maliyetler	19.714	-	-	19.714
Toplam	175.303	-	-	175.303
Tesis, makine ve cihazlar amortismanı (-)	6.554	78	-	6.632
Taşıtlar	85.029	12.307	-	97.336
Demirbaşlar amortismanı (-)	14.162	-	-	14.162
Özel maliyetler amortismanı (-)	18.294	355	-	18.649
Toplam	124.039	12.739	-	136.779
Net Tutar	51.264			38.524
	<u>31.12.2009</u>	<u>Giris</u>	<u>Cıkıs</u>	<u>31.12.2010</u>
Tesis, makine ve cihazlar	7.170	-	-	7.170
Taşıtlar	134.257	-	-	134.257
Demirbaşlar	14.162	-	-	14.162
Özel maliyetler	19.714	-	-	19.714
Toplam	175.303	-	-	175.303
Tesis, makine ve cihazlar amortismanı (-)	6.084	470	-	6.554
Taşıtlar	58.178	26.851	-	85.029
Demirbaşlar amortismanı (-)	12.868	1.294	-	14.162
Özel maliyetler amortismanı (-)	15.111	3.183	-	18.294
Toplam	92.241	31.798	-	124.039
Net Tutar	83.062			51.264

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	<u>31.12.2010</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>31.03.2011</u>
Haklar	3.273	-	-	3.273
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	27.092	-	-	27.092
Toplam	30.365	-	-	30.365
Haklar amortismanı (-)	3.273	-	-	3.273
Diğer maddi olmayan duran varlıklar amortismanı (-)	27.092	-	-	27.092
Toplam	30.365	-	-	30.365
Net Tutar	-			-
	<u>31.12.2009</u>	<u>Giriş</u>	<u>Çıkış</u>	<u>31.12.2010</u>
Haklar	3.273	-	-	3.273
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	27.092	-	-	27.092
Toplam	30.365	-	-	30.365
Haklar amortismanı (-)	2.881	392	-	3.273
Diğer maddi olmayan duran varlıklar amortismanı (-)	27.092	-	-	27.092
Toplam	29.973	392	-	30.365
Net Tutar	392			-

20. ŞEREFİYE

Yoktur (31.12.2010 - Yoktur).

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur (31.12.2010 - Yoktur).

22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Kısa Vadeli Borç Karşılıkları</u>	<u>31.03.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Global Portföy Yönetimi A.Ş.	11.526	11.526
Diğer	1.668	727
Toplam	13.194	12.253

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Finansal Tablolara Yansıtılmayan Koşullu Varlık veya Yükümlülükler

Şirket hakkında 14.01.2008 tarihi itibarıyla T.C. Maliye Bakanlığı Gelirler Kontrolörlüğü tarafından Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV) açısından 01/2003 ile 12/2007 tarihleri arasında kapsayan döneme ilişkin vergi incelemesi yapılmıştır. Yapılan vergi incelemesine istinaden ilgili hesap dönemleri için toplam 1.207.824 TL tutarındaki vergi aslı ve cezası 02.06.2008 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir.

31.03.2011 tarihi itibarıyla Şirket'in BSMV'den kaynaklanan vergi ceza ve ihbarnamelerinin terkin edilmesi amacıyla açmış olduğu toplam 1.225.176 TL tutarındaki davaları devam etmekte olup söz konusu tutara ilişkin ekli mali tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Ayrıca 31.03.2011 tarihi itibarıyla Şirket'in 2008 ve 2009 yılına ilişkin lehine devam eden toplam tutarı 65.802 TL olan dava bulunmaktadır. Şirket bu davaları, konusu internet vergi dairesi üzerinden itirazı kayıtlı verilmiş olan tahakkuk fişinin ve banka sigorta muameleleri vergisi mükellefiyetinin terkin edilmesini için İstanbul Vergi Mahkemelerinde, Zincirlikuyu Vergi Dairesi Müdürlüğü aleyhine karşı açmıştır. Söz konusu davaların toplam 19.762 TL tutarındaki kısmı Şirket lehine sonuçlanmıştır.

28.02.2009 tarihli ve 27155 Sayılı T.C. Resmî Gazetesinde yayımlanan, Madde 32 - (8) bendinde yapılan değişiklik üzerine, 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 29'uncu maddesinin birinci fıkrasının (t) bendinde yer alan hususlara ilişkin olarak Menkul Kıymet Yatırım Ortaklıkları sermaye piyasalarında yaptıkları işlemler nedeniyle elde ettikleri kazançlar üzerinden BSMV müstesnadır.

23. TAAHHÜTLER

Yoktur (31.12.2010 - Yoktur).

24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket'te 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 yada emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 01.01.-30.06.2011 dönemi itibarıyla 2.623,23 TL tavanına tabidir (31.12.2010 - 2.517,01TL).

UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar") yükümlülüğünün gelecek dönemlere ait olduğunu dikkate alarak, yükümlülüğün muhasebeleştirilmesini daha açık hale getirmiştir:

- Netinin reel iskonto oranını vereceği tahmini bir enflasyon beklentisi ve uygun bir iskonto oranı belirlenmelidir. Hesaplanan reel iskonto oranı gelecekte ödenecek kıdem tazminatı ödemelerinin bilanço tarihi itibarıyla bugünkü değerlerinin hesaplanmasında kullanılmalıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

- İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmalıdır.

Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	2011	2010
İskonto oranı (%)	4,66	4,66
Emeklilik olasılığının tahmini için kullanılan oran (%)	100	100

Sonuç olarak, Şirket'in elemanlarının gelecekteki emekliliğinden kaynaklanan tahmini yükümlülüğüne ilişkin karşılık, bugünkü değerlerinin tahmin edilmesi yoluyla ekli finansal tablolara yansıtılmıştır.

	31.03.2011	31.12.2010
Kıdem tazminatı karşılığı	11.604	10.689
Toplam	11.604	10.689

Dönem içerisindeki kıdem tazminatı karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.03.2011	01.01.- 31.12.2010
Dönem başı	10.689	6.880
Döneme ilişkin karşılık tutarı (net)	915	3.809
Dönem sonu	11.604	10.689

25. EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur (31.12.2010 - Yoktur).

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31.03.2011	31.12.2010
Gelecek aylara ait giderler	1.614	2.307
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.791.824	1.855.459
Toplam	1.793.438	1.857.766

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Ödenecek vergi ve yükümlülükler	78.726	34.386
Toplam	78.726	34.386

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

27. ÖZKAYNAKLAR

27.1) Ödenmiş Sermaye

31.03.2011 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış ödenmiş sermayesi 24.000.000 TL (31.12.2010 - 24.000.000 TL) olup beheri 0,01 TL olan 2.400.000.000 adet (31.12.2010 – 2.400.000.000 adet) paydan oluşmaktadır. Pay sahipleri ve pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

<u>Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı</u>	<u>31.03.2011</u> <u>Pay Oranı</u>	<u>31.03.2011</u> <u>Pay Tutarı</u>	<u>31.12.2010</u> <u>Pay Oranı</u>	<u>31.12.2010</u> <u>Pay Tutarı</u>
Avrasya Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	75,00%	17.999.999	75,00%	17.999.999
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	0,00%	2	0,00%	2
Galip Öztürk	0,01%	2.000	0,01%	2.000
Murat Araz	0,00%	6	0,00%	6
Semih Kunter	-	-	-	-
Diğer ve halka açık kısım	24,99%	5.997.993	24,99%	5.997.993
Toplam Sermaye		24.000.000		24.000.000

Şirket 30.12.2010 tarihinde 6.000.001 TL tutarındaki sermayesini Avrasya Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş.'ye tahsisli sermaye arttırımı yolu ile 24.000.000 TL'ye çıkartmış ve sermaye artışı 05.01.2011 tarihli 7723 sayılı ticaret sicil gazetesi ile ilan edilmiştir.

Şirketin hisse senetlerinin dağılımı ve sağladığı imtiyazlar aşağıdaki şekildedir.

<u>Grup</u>	<u>Nama/Hamiline</u>	<u>Nominal Değeri (TL)</u>	<u>İmtiyaz Türü</u>
A	Hamiline	2.000	Yönetim Kurulu Seçiminde Aday Gösterme İmtiyazı
B	Hamiline	23.998.000	İmtiyazı yoktur.
	Toplam	24.000.000	

(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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

27.2) Hisse Senedi İhraç Primleri

	31.03.2011	31.12.2010
Hisse Senedi İhraç Primleri	6.935.885	6.935.885
Toplam	6.935.885	6.935.885

30.12.2010 tarihinde arttırılan 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 arttırımı sebebiyle tahsil edilecek toplam tutar 24.839.999 TL olarak gerçekleşmiş, oluşan 6.839.999 TL'lik tutar Emisyon Primi hesabına kaydedilmiştir.

27.3) Değer Artış Fonları

Yoktur (31.12.2010: Yoktur).

27.4) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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.

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar dağıtım hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri:IV, No:27 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakabilmesine imkan verilmiştir.

Bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

	31.03.2011	31.12.2010
Yasal Yedekler	36.522	36.522
Toplam	36.522	36.522

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

27.5) Geçmiş Yıllar Zararları:

	31.03.2011	31.12.2010
Olağanüstü Yedekler	432.281	432.281
Geçmiş Yıl Kar/(Zararları)	(4.120.999)	(3.167.666)
Toplam	(3.688.718)	(2.735.385)

27.6) Azınlık Payları:

Yoktur (31.12.2010: Yoktur).

28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	Satış Gelirleri	Satışların Maliyeti	01.01.-31.03.2011 Kar (Zarar)
Hisse Senedi	11.182.649	11.288.435	(105.786)
Repo Devlet Tahvili	21.017.821	21.013.000	4.821
Yatırım Fonu	3.289.807	3.287.079	2.728
Vadeli Opsiyon Borsası	12.575.005	12.467.092	107.913
Toplam	48.065.282	48.055.606	9.676

	Satış Gelirleri	Satışların Maliyeti	01.01.-31.03.2010 Kar (Zarar)
Hisse Senedi	24.499.840	24.288.283	211.557
Repo Devlet Tahvili	96.527.990	96.505.000	22.990
Repo Hazine Bonosu	9.489.465	9.486.000	3.465
Vadeli Opsiyon Borsası	7.900.044	7.965.578	(65.534)
Satış Karı	138.417.339	138.244.861	172.478

	01.01.- 31.03.2011	01.01.- 31.12.2010
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler (-), net		
Kira gelirleri	629.636	-
Toplam	629.636	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

	01.01.- 31.03.2011	01.01.- 31.03.2010
Genel Yönetim Giderleri	1.333.028	172.642
Toplam	1.333.028	172.642

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Faaliyet giderlerinin fonksiyonel bazda dağılımı aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	01.01.- 31.03.2011	01.01.- 31.03.2010
Personel giderleri	76.771	27.637
Portföy yönetim gideri	63.000	63.000
Komisyon giderleri	9.688	27.167
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	831.687	177
Amortisman giderleri	298.164	8.005
Danışmanlık ve denetim giderleri	7.487	1.000
Kira giderleri	-	10.620
Bilgi işlem giderleri	4.687	4.803
Avukat giderleri	3.725	2.950
Taşıt benzin giderleri	-	2.356
Temizlik giderleri	1.260	2.247
Kıdem tazminatı karşılığı	915	4.310
Diğer	35.644	18.370
Toplam	1.333.028	172.642

(*) Tutarın 831.687 TL'si gayrimenkul alımlarına ilişkin tapu devir harcından oluşmaktadır. Dönem içerisinde amortisman ve itfa giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

Amortisman ve itfa giderleri	01.01.- 31.03.2011	01.01.- 31.03.2010
Genel yönetim giderleri	298.164	8.005
Toplam	298.164	8.005

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Amortisman ve itfa giderleri	01.01- 31.03.2011	01.01- 31.03.2010
Maddi duran varlıklar	12.739	8.005
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	285.425	-
Toplam	298.164	8.005

31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar	01.01- 31.03.2011	01.01- 31.03.2010
Diğer olağanüstü gelirler ve karlar	1.778	1.303
Toplam	1.778	1.303

32. FİNANSAL GELİRLER

	01.01- 31.03.2011	01.01- 31.03.2010
Faiz gelirleri	2.179	3.700
Hisse senetleri değer artışları	3	2
Yatırım Fonu Değer Artışı	114	-
Devlet tahvili repo reeskont geliri	-	297
Önceki dönem değer azalış iptali	1	-
Toplam	2.297	3.999

33. FİNANSAL GİDERLER

	01.01- 31.03.2011	01.01- 31.03.2010
Hisse senetleri değer düşüklüğü	4	31.856
Önceki dönem değer artış iptali	299	64.250
Vob Değer Düşüklüğü	-	53.994
Toplam	303	150.100

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur (31.12.2010: Yoktur)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

35. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d/4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kar hesaplamaları, bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem karının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	01.01.-31.03.2011	01.01.-31.03.2010
Net Dönem Karı/(Zararı) (TL)	(689.944)	(144.962)
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	2.400.000.000	600.000.100
Hisse Başına Kar/(Zarar) (Kr)	(0,029)	(0,0242)

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

37.1) İlişkili taraflarla bakiyeler:

37.1.1) İlişkili taraflardan alacaklar:

İlişkili taraflardan alacaklar	31.03.2011	31.12.2010
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar A.Ş.	68.541	68.541
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	300.000	-
Toplam	368.541	68.541

37.1.2) İlişkili taraflara borçlar:

İlişkili taraflara borçlar	31.03.2011	31.12.2010
Ortaklara Ödenecek Temettüleri	30	30
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	21.000	21.000
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	49.080.000	-
Toplam	49.101.030	21.030

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

37.2) İlişkili taraflarla yapılan alış-satış işlemleri:

37.2.1) İlişkili taraflara ödenen giderler:

	01.01.- 31.03.2011	01.01.- 31.12.2010
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. – Komisyon gideri (*)	9.688	132.017
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. – Portföy yönetim danışmalık gideri (**)	63.000	252.000
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. – Kira giderleri	-	-
Avrasya Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş. – Kira gideri	-	38.940
Avrasya Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş. –Gayrimenkul Alımı	-	23.515.000
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	50.400.000	-
Toplam	50.472.688	23.937.957

(*) Hisse senetleri, devlet tahvili, hazine bonusu, ters repo ve borsa para piyasası işlemlerinden kaynaklanan komisyonlardan oluşmaktadır.

(**) Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasındaki mevcut yatırım danışmanlığı sözleşmesi feshedilmiş, bunun yerine 14 Temmuz 2009 tarihinde portföy yönetim sözleşmesi imzalanmıştır.

37.2.2) İlişkili taraflardan alınan gelirler:

	01.01.- 31.03.2011	01.01.- 31.12.2010
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. -Kira Geliri	15.000	5.000
Metro Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. -Kira Geliri	15.000	5.000
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. – Kira Geliri	75.000	25.000
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. -Kira Geliri	174.258	58.086
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	350.378	-
Toplam	629.636	93.086

Şirketin 04.11.2010 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş.'den satın almış olduğu Metrocity İş Merkezi 7. kat (169 nolu bağımsız bölüm) ile 17. katların (187 nolu bağımsız bölüm) belirli bölümleri 01.12.2010 tarihinden itibaren ilgili grup şirketlerine kiraya verilmiştir.

Şirketin 17.02.2011 tarihinde Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'den satın almış olduğu Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali ile Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali ve 19.02.2011 tarihinde Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'den satın almış olduğu Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminalini Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'ye 21.02.2011 tarihinden itibaren kiraya verilmiştir.

37.3) Üst yönetim kadrosuna ait ücretler ve menfaatler toplamı

31.03.2011 tarihi itibarıyla, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatler toplamı 37.422 TL (01.01.-31.12.2010: 88.194)'dir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

37.4) İlişkili taraflara verilen kefalet v.b. yükümlülükler:

Yoktur (01.01-31.12.2010: Yoktur)

37.5) İlişkili tarafların Ortaklık lehine vermiş oldukları teminat senedi, kefalet, rehin v.b.:

Yoktur (01.01-31.12.2010: Yoktur)

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket, finansal araçlarından kaynaklanan en önemli riskleri faiz oranı riski, likidite riski, kur riski ve kredi riskidir.

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Hali hazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmama ile beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

Likidite risk yönetimi

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Likidite riski güvenilir kredi kuruluşlarının vermiş olduğu kredilerin de desteğiyle nakit girişleri ve çıkışlarının dengelenmesiyle düşürülmektedir.

Şirket, tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmektedir.

31.03.2011 ve 31.12.2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in likidite yükümlülüğü aşağıdaki gibidir.

	31.03.2011	31.12.2010
Dönen varlıklar	2.208.583	3.874.166
Kısa vadeli borçlar	49.192.950	67.669
Dönen varlıklar/ kısa vadeli borçlar	0,04	57,25

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir:

31.03.2011:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı				
		3 aydan kısa	3- 12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun	
Ticari borçlar	49.101.030	49.101.030	49.101.030	-	-	-
Diğer borçlar	-	-	-	-	-	-
Toplam	49.101.030	49.101.030	49.101.030	-	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2010:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme	3 aydan kısa	3- 12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		uyarınca nakit çıkışlar toplamı				
Ticari borçlar	21.030	21.030	21.030	-	-	-
Diğer borçlar	-	-	-	-	-	-
Toplam	21.030	21.030	21.030	-	-	-

Kredi riski

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

31.03.2011

	Alacaklar		İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki mevduat ve Ters repo	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar						
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	368.541	-	-	3.476	-	-	-	43.128
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	368.541	-	-	3.476	-	-	-	43.128

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2010

	Alacaklar		Bankalardaki mevduat ve Ters repo	Finansal Yatırımlar	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	68.541	-	-	3.896	1.943.415
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-
Toplam	68.541	-	-	3.896	1.943.415

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. 31.03.2011 ve 31.12.2010 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Faiz Riski

Faiz Pozisyonu Tablosu		Cari Dönem	Önceki Dönem
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	43.128	1.696.299
	Satılmaya hazır finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		-	-
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar		-	-
Finansal yükümlülükler		-	-

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 yılda 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 A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal Araçlar Kategorileri

<u>31 Mart 2011</u>	<u>Defter değeri</u>	<u>Gerçeğe uygun değeri</u>
<i>Finansal varlıklar</i>		
Nakit ve nakit benzerleri	-	-
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	43.128	43.128
Ticari Alacaklar	368.541	368.541
<i>Finansal yükümlülükler</i>		
Ticari borçlar	49.101.030	49.101.030
Diğer borçlar	-	-
<u>31 Aralık 2010</u>	<u>Defter değeri</u>	<u>Gerçeğe uygun değeri</u>
<i>Finansal varlıklar</i>		
Nakit ve nakit benzerleri	-	1.943.941
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	-	22
Ticari alacaklar	368.541	68.541
<i>Finansal yükümlülükler</i>		
Diğer ticari borçlar	49.101.030	21.030
Diğer borçlar	-	-

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıkların (alım satım amaçlı finansal varlıklar) raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi birinci seviyedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.03.2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin rayiç değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 40.1.** Şirketimizce 25.01.2011 tarihinde yapılan özel durum açıklamamızda, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nca diğer hususların yanısıra toplam 3.953 m2 kapalı alana sahip, İnönü Caddesi , no:12 Havza / Samsun adresinde yer alan Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali'nin 6.225.000 TL değer üzerinden Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'den satın alınmasına karar verildiği kamuoyuna duyurulmuştur.

16.02.2011 tarihinde söz konusu tesisi oluşturan iki adet parselin devrinin gerçekleştirildiği özel durum açıklaması ile bildirilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu 21.04.2011 tarihli toplantısında, söz konusu Şehirlerarası Otobüs Terminali'ni Oluşturan iki adet parselden birisi olan B-A Pafta, 653 Ada, 1 Parsel'in, Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. tarafından söz konusu parselin üzerinde bulunan akaryakıt istasyonu inşaatının yapı ruhsatıyla ilgili ihtilafın çözülerek veya ihtilafın olumsuz neticelenmesi durumunda gayrimenkulü mevzuata uygun hale getirerek, bahse konu gayrimenkulün yine 425.275TL bedelle Şirketimize tekrar devredilmesi kaydıyla, maliyet bedeli olan KDV hariç 425.275TL üzerinden Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'ye iade edilmesine karar vermiştir.

Konuya ilişkin protokol Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. ile 21.04.2011 tarihinde imzalanmıştır.

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

Yoktur