

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu ve aynı tarihte sona eren döneme ait kapsamlı gelir tablosunu, öz sermaye değişim ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") yayımladığı denetim ilke ve kurallarına göre denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

Şirket yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Bizim sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dâhil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, Şirket'in iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Şirket yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren döneme ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Sonucu Etkilemeyen, Dikkat Çekilmek İstenen Husus

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2010 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, ekteki 31.12.2011 tarihli finansal tabloların açılış bakiyelerini oluşturan ve karşılaştırma amaçlı olarak sunulan bilgiler söz konusu bağımsız denetim şirketinin 11.03.2011 tarihli olumlu görüş bildirilmiş olan bağımsız denetim raporlarına dayanmaktadır.

16.03.2012, İstanbul, Türkiye

Can Uluslararası Bağımsız Denetim ve S.M.M.M. A.Ş.
A Member Firm of INPACT International

Mustafa KÖSE
Sorumlu Ortak Başdenetçi

Dünya Ticaret Merkezi A2 Blok Kat: 16 No: 457
Yeşilköy – İSTANBUL

<u>İÇİNDEKİLER</u>	<u>SAYFA</u>
BİLANÇOLAR	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI	4
NAKİT AKIM TABLOLARI	5
ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-15
İŞLETME BİRLEŞMELERİ	15
İŞ ORTAKLIKLARI.....	15
BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	15
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	16-39

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)
Seri:XI No:29 Konsolide Olmayan

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
	Ref.	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		31.12.2011	31.12.2010
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		4.908.555	3.874.166
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	197.865	1.943.941
Finansal Yatırımlar	7	2.974.482	22
Ticari Alacaklar		514.597	68.541
<i>-İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	37	514.597	68.541
<i>-Diğer Ticari Alacaklar</i>	10	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	40.400	3.896
Stoklar	13	-	-
Canlı Varlıklar	14	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	1.181.211	1.857.766
Ara Toplam		4.908.555	3.874.166
Duran Varlıklar		72.845.651	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	72.842.664	23.436.617
Maddi Duran Varlıklar	18	2.987	51.264
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	-	-
Şerhiye	20	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	-	-
Diğer Duran Varlıklar	26	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		77.754.206	27.362.047

Ekteki dipnotlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

Seri:XI No:29 Konsolide Olmayan

	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2011	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2010
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		135.388	67.669
Finansal Borçlar	8	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar		28.681	21.030
-İlişkili Taraflara Borçlar	37	22.681	21.030
-Diğer Ticari Borçlar	10	6.000	-
Diğer Borçlar	11	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Borç Karşılıkları	22	11.526	12.253
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	95.181	34.386
Ara Toplam		135.388	67.669
Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.707	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	7.707	10.689
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	-	-
ÖZKAYNAKLAR		77.611.111	27.283.689
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		77.611.111	27.283.689
Ödenmiş Sermaye	27	72.000.000	24.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	27	-	-
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	27	-	-
Hisse Senedi İhraç Primleri	27	8.485.793	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 (-)		777.514	(953.333)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		77.754.206	27.362.047

Ekteki dipnotlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)
(Seri:XI, No:29- Konsolide Olmayan)

	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		01.01.-31.12.2011	01.01.-31.12.2010
Satış Gelirleri	28	69.175.324	552.645.350
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / (Giderler)	28	(39.183)	47.943
Satışların Maliyeti (-)	28	(65.336.938)	(552.295.315)
BRÜT KAR / ZARAR (-)		3.799.203	397.978
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(3.068.668)	(1.357.454)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	46.979	6.143
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	-	-
FAALİYET KARI / ZARARI (-)		777.514	(953.333)
Finansal Gelirler	32	-	-
Finansal Giderler (-)	33	-	-
DÖNEM KARI / ZARARI (-)		777.514	(953.333)
Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-
Toplam Kapsamlı Gelir /(Gider)		777.514	(953.333)
Toplam Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		777.514	(953.333)
Hisse Başına Kazanç (TL)	36	0,011	(0,0397)
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç (TL)	36	0,011	(0,0397)
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç (TL)	36	0,011	(0,0397)
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç (TL)	36	0,011	(0,0397)

Ekteki dipnotlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

	Sermaye	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
Sermaye artışı	17.999.999	6.839.999				24.839.998
Transferler	-	-	-	537.747	(537.747)	-
Net dönem karı / zararı	-	-	-	-	(953.333)	(953.333)
31 Aralık 2010 bakiyesi	24.000.000	6.935.885	36.522	(2.735.385)	(953.333)	27.283.689
Sermaye artışı - Nakit	48.000.000	1.549.908	-	-	-	49.549.908
Transferler	-	-	-	(953.333)	953.333	-
Net dönem karı / zararı (-)	-	-	-	-	777.514	777.514
31 Aralık 2011 bakiyesi	72.000.000	8.485.793	36.522	(3.688.718)	777.514	77.611.111

Ekteki dipnotlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2011	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2010
A. ESAS FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI			
Dönem Karı		777.514	(953.333)
<i>Düzeltilmeler</i>			
Amortisman	18-19	1.431.298	110.572
Kıdem tazminatı karşılığı	24	8.445	3.809
Finansal varlık değer artışı / (azalışı)	28	54.007	63.951
Faiz geliri	28	(14.824)	(10.995)
Temettü gelirleri	28	-	(7.813)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı (+)		2.256.440	(793.809)
Ticari işlemlerdeki ve diğer alacaklardaki artışlar (-)	10	(482.560)	266.385
Ticari borçlardaki ve diğer borçlardaki azalışlar/(artışlar) (-)	10	7.651	25.816
Diğer dönen ve duran varlıklardaki (artışlar) / azalışlar	26	676.555	(1.856.124)
Borç karşılıklarındaki azalışlar / (artışlar)	22	(727)	27
Diğer kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerdeki azalışlar / (artışlar)	26	60.795	-
Esas faaliyet ile ilgili olarak oluşan nakit (+)		2.518.154	(2.357.705)
Kıdem tazminatı ödemesi		(11.427)	
Esas faaliyetlerden kaynaklanan net nakit		2.506.727	(2.357.705)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
Finansal yatırımlar değişimi	7	(3.028.467)	2.075.093
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	17	(50.806.412)	-
Maddi duran varlık alımları	18	(5.032)	(23.515.391)
Maddi duran varlık satışları	18	22.376	
Maddi olmayan duran varlıklar	19	-	-
Tahsil edilen faizler (+)	28	14.824	10.995
Tahsil edilen temettüler (+)	28	-	7.813
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen nakit		(53.802.711)	(21.421.098)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
Sermaye arttırımı	27	48.000.000	17.999.999
Hisse senedi ihracı nedeniyle elde edilen nakit girişleri (+)	27	1.549.908	6.839.999
Kısa vadeli finansal varlıklardaki değişim	7	-	-
İlişkili taraflardan sağlanan fonlardaki değişimi		-	(748)
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit		49.549.908	24.839.998
Nakit ve benzerlerinde meydana gelen net artış		(1.746.076)	1.060.447
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri mevcudu		1.943.941	883.494
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri mevcudu		197.865	1.943.941

Ekteki dipnotlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ 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 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. Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde (A) grubu payların aday gösterme imtiyazı vardır, bunun dışında bir imtiyaz tanınmamıştır.

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	<u>Oran</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>Oran</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Galip Öztürk Holding A.Ş. (*)	3,47%	2.500.000	75,00%	17.999.999
Galip Öztürk	51,40%	37.007.106	0,01%	2.000
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	14,10%	10.150.000	5,63%	1.350.000
Murat Araz	0,00%	6	0,00%	6
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	0,00%	2	0,00%	2
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	2,51%	1.806.222	0,00%	-
Diğer ve halka açık kısım	<u>28,52%</u>	<u>20.536.664</u>	<u>19,37%</u>	<u>4.647.993</u>
Toplam Sermaye	<u>100%</u>	<u>72.000.000</u>	<u>100%</u>	<u>24.000.000</u>

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.

Faaliyet Merkezi ve Çalışan Sayısı

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

31 Aralık 2011 tarihi itibariyle çalışan personel sayısı 5 kişidir (31.12.2010: 4 kişi).

**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Mali Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

Şirket, 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.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), 9 Nisan 2008 tarihinde yayınlanan Seri XI, No:29 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (“Tebliğ”) ile 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (UFRS) göre finansal tabloların hazırlanmasını yürürlüğe koymuştur. Tebliğ ile benimsenen standartlara aykırı olmayan Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını da (TFRS) kabul edilmiştir.

Finansal tablo ve dipnotların hazırlanmasında SPK’nın 17 Nisan 2008 tarih ve 11/467 sayılı Kararı ile “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru” yazısında belirtilen düzenlemeler esas alınmıştır.

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Mali tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibariyle gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Bu tahmin ve varsayımlar düzenli olarak gözden geçirilmekte, düzeltme ihtiyacı doğduğunda bu düzeltmeler ilgili dönemin faaliyet sonuçlarına yansıtılmaktadır. Kullanılan tahminler, başlıca varlıkların değer düşüklüğü, maddi ve maddi olmayan varlıkların ekonomik ömürleri ve karşılıkları ile ilgilidir.

2.4.Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

2.4.1. 1 Ocak 2011 tarihinden sonra başlayan mali dönemler itibariyle geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlara ilişkin özet bilgi :

- UMS 24 (Revize) “İlişkili Taraf Açıklamaları” (1 Ocak 2011 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır) Kamu iştirakleri için ilişkili taraf açıklamaları güncellenmiştir.

- UMS 32 (Değişiklik) “Hisse İhraçlarının Sınıflandırılması” (1 Şubat 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerli olacaktır) Türev aracı olarak muhasebeleştirilen belirli döviz tutarlar karşılığında yapılan hak ihracı teklifleri ile ilgilidir.

- UMS 1 (Değişiklik) “Finansal Tabloların Sunuluşu” (1 Ocak 2011 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerli olacaktır) Özkaynak kalemlerinin her biri için özkaynak değişim tablosu düzenlenmesine ilişkin açıklamalar getirilmiştir.

- UFRS 1 (Değişiklik) (1 Temmuz 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır, erken uygulamaya izin verilmektedir): Karşılaştırmalı UFRS 7 notları için sınırlı muafiyete ilişkin açıklamalar yapılmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4.Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

2.4.2. Şirket açısından 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulama tercihi kullanılmamış yeni standart, değişiklik ve yorumlara ilişkin özet bilgi :

- UFRS 7 (Değişiklik) “Finansal Araçlar: Açıklamalar” (1 Ocak 2011 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır): UFRS 7 uyarınca yapılması gereken açıklamalara açıklıklar getirilmektedir.

- UFRYK 14 (Değişiklik) “Asgari Fonlama Koşullarının Geri Ödenmesi” (1 Ocak 2011 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır) İşletmelerin asgari fonlama gereksinimi için yaptığı gönüllü ön ödemeleri bir varlık olarak değerlendirmelerine izin verilmesine ilişkin açıklamalar yer almaktadır.

- UFRYK 19 “Finansal Yükümlülüklerin Sermaye Araçları ile Ortadan Kaldırılması” (1 Temmuz 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır) İşletme ile kredi verenler arasında finansal borcun şartları hakkında bir yenileme görüşmesi olduğu ve kredi verenin işletmenin borcunun tamamının ya da bir kısmının sermaye araçları ile geri ödemesini kabul ettiği durumların muhasebeleştirilmesine ilişkin açıklamalar yapılmıştır.

Yukarıdaki değişikliklerin Şirket mali tablolarına bir etkisi olmamıştır.

2.5. Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması, veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilir.

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.6.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı; nakit benzeri ise, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan yatırımları ifade etmektedir.

2.6.2. Finansal yatırımlar:

Yatırım amacıyla tutulan finansal varlıklar bu kalemde gösterilir. Bunlar, UFRS 32 ve 39’da tanımlanan finansal varlıklardan, nakit ve nakit benzerleri, kredi ve alacaklar ile özkaynaktan pay alma yöntemine göre muhasebeleştirilen iştirak ve iş ortaklıkları dışındakileri kapsamaktadır.

İşletmenin kısa vadeli nakit 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.

Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar, alım-satım amaçlı menkul kıymetler, satılmaya hazır finansal varlıklar, vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, aktif bir piyasası olmadığı için maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar olarak sınıflandırılmaktadır.

**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Alım-satım amaçlı menkul kıymetler:

Alım-satım amaçlı menkul kıymetler, bilançoya ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılır. Alım-satım amaçlı menkul kıymetler kayda alınmalarını izleyen dönemlerde rayiç değerleri üzerinden değerlendirilir.

Alım-satım amaçlı menkul kıymetlerin alım-satımında elde edilen ve rayiç değerinde meydana gelen gerçekleşmemiş değer artış azalışları sonucu ortaya çıkan kar veya zarar gelir tablosunda gösterilir.

Vadeye kadar elde tutulacak menkul kıymetler:

Şirket’in Hazine Bonosu, Devlet Tahvili, Eurobond gibi vade sonuna kadar elde tutma niyetinde olduğu ve sabit bir vadesi bulunan menkul kıymetleri ifade etmektedir. Söz konusu menkul kıymetler etkin faiz yöntemine göre iskonto edilerek değerlendirilmekte ve bu menkul kıymetlere ilişkin kar veya zararlar ilgili dönemin kar - zararı içerisinde gösterilmektedir.

Satılmaya hazır menkul kıymetler:

Şirket’in vadeye kadar elde tutma niyetinde olmadığı menkul kıymetler ile ticari amaçla elde tutulmayan menkul kıymetler bu sınıfta yer almaktadır. Söz konusu finansal varlıklar piyasa değerleri ile değerlendirilmekte ve bu menkul kıymetlere ilişkin değerlendirme farkları özkaynaklar içerisinde gösterilmektedir.

2.6.3. Finansal Borçlar:

UMS 32’de tanımlanan finansal yükümlülüklerden, borçlanma niteliğine sahip olanlar, diğer bir ifadeyle ilk muhasebeleştirilmeden sonra, etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülenler bu kalemde gösterilir.

Finansal Kiralama

Finansal kiralama sözleşmesi altında, sahiplikle ilgili tüm risklerin ve faydaların kiracıya ait olduğu sabit kıymet transferleri, finansal kiralama işlemi olarak sınıflandırılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla elde edilen sabit kıymetler, bilançoda, kira sözleşmesinin başlangıcındaki minimum kira ödemelerinin bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş değeri ile finansal kiralamaya konu malın makul değerinden düşük olanından birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır. Finansal kiralamadan doğan borçlar, anaparanın ödenmesiyle azalırken, faiz ödemeleri gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

2.6.4. Diğer Finansal Yükümlülükler

UMS 32’de tanımlanan finansal yükümlülüklerden, borçlanma niteliğine sahip olmayanlar diğer bir ifadeyle ilk muhasebeleştirilmeden sonra, etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülmeyenler bu kalemde gösterilir.

2.6.5. Ticari Alacaklar / Borçlar ve Diğer Alacak / Borçlar

Sabit ya da belirlenebilir ödemeleri olan türev olmayan finansal varlıklardır. Ticari alacaklar, ticari borçlar ve diğer alacaklar, diğer borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedirler.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.6. Stoklar

Şirket'in stokları bulunmamaktadır.

2.6.7. Canlı Varlıklar

Şirket'in canlı varlıkları bulunmamaktadır.

2.6.8. Devam Eden İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Varlıklar

Şirket'in devam eden inşaat sözleşmelerine ilişkin varlıkları bulunmamaktadır.

2.6.9. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

Şirket'in iştiraklerine ilişkin olarak açıklamalar dipnot 7'de yer almaktadır.

2.6.10. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

UMS 40 kapsamında Şirket, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elinde tuttuğu arsa, binalar veya binalarının bir kısmını yatırım amaçlı gayrimenkullerde göstermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkuller muhasebeleştirme sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemi ile ölçülür. Şirket maliyet yöntemini kullanmaktadır.

Amortisman, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak normal (doğrusal) amortisman yöntemine göre kıst bazında hesaplanmaktadır. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak saptanan ve uygulanan amortisman oranları aşağıda belirtilmiştir.

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	% 2	% 2

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin arsa ve bina paylarını ekspertiz raporundaki ayırım oranına göre tespit etmektedir. Amortisman uygulaması da buna paralel olarak bina payları üzerinden hesaplanmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.10. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi:

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kâr veya zarara dahil edilir.

Maliyet Yöntemi:

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyet değeri; bir varlığın edinimi veya inşa edilmesi sırasında ödenen nakit veya nakit benzerlerinin tutarını veya bunlar dışındaki diğer ödemelerin gerçeğe uygun değerini ya da uygulanmasının mümkün olması durumunda ilk muhasebeleştirme sırasında ilgili varlığa atfedilen bedeli ifade eder.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerine esas teşkil eden ekspertiz değerleri elde etme maliyetleri ile karşılaştırılmakta ve ekspertiz değerinin elde etme maliyetine göre düşük olması durumunda Varlıklarda Değer Düşüklüğü bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde değer düşüklüğü ayrılabilir. Bu değer düşüklükleri tüm yatırım amaçlı gayrimenkuller için ayrı ayrı belirlenir ve uygulanır.

2.6.11. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

UMS 36 kapsamında ertelenmiş vergi aktifi ve finansal varlıklar dışındaki her varlık, her bir bilanço tarihinde, sözkonusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığının tespiti için değerlendirilir. Bir varlığın kayıtlı değeri, tahmini ikame değerinden büyük ise değer düşüklüğü karşılığı ayırmak gerekmektedir. İkame değeri, varlığın net satış değeri ile kullanım değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir. Kullanım değeri, varlığın sürekli kullanımı sonucu gelecekte elde edilecek tahmini nakit girişlerinin ve kullanım ömrü sonundaki satış değerinin toplamının bugünkü değeridir.

2.6.12. Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile belirtilir. Amortisman, maddi varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

<u>Maddi Duran Varlıklar</u>	<u>Amortisman oranı</u>
Tesis, makine ve cihazlar	%20
Taşıtlar	% 20
Demirbaşlar	% 20-% 25
Özel maliyetler	% 20

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

**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.13. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar; fiziksel niteliği olmayan tanımlanabilir parasal olmayan varlıktır. Bir maddi olmayan duran varlık ilk muhasebeleştirilmesi sırasında maliyet bedeliyle ölçülür. Şirket’in özel maliyetleri ve diğer maddi olmayan varlıkları beş yılda itfa edilmektedir.

2.6.14. Şerefiye

Tam konsolidasyon kapsamında hesaplamaya konu olacak iştirak bulunmamaktadır.

2.6.15. Devlet Teşvik ve Yardımları

Şirket’in yararlandığı devlet teşvik ve yardımları bulunmamaktadır.

2.6.16. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

UMS 37 kapsamında ayrılan karşılıklarla, çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olanlar dışındaki diğer karşılıklar bu kalemdedir. (Garanti maliyetleri, ödeme talepleri, cezalar, olası zararlar, yeniden yapılandırma karşılıkları, ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için ayrılan karşılıklar, sigorta teknik karşılıkları, genel karşılıklar gibi finans sektörü faaliyetlerinde ayrılan karşılıklar, vs).

Şirket’in, geçmişteki işlemlerinin sonucunda mevcut hukuki veya geçerli bir yükümlülüğünün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynakların dışa 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 koşullu varlıklar ve yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

2.6.17. Taahhütler

Şirket’in finansal varlıkları ve finansal borçlarında değişikliğe yol açabilecek taahhütleri bulunmamaktadır. Sözleşmeden kaynaklanan, maddi veya maddi olmayan duran varlık alımlarından, yatırım amaçlı gayrimenkul alım, inşa, geliştirme, tamir, güçlendirme, vs işlemlerinden, finansal ve faaliyet kiralamalardan taahhütlerle, iş ortaklıklarının taahhütlerinde işletmenin paylaştığı sorumluluklara gibi konulardaki açıklamalara bu dipnotta yer verilir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.18. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

UMS 19 Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında finansal tablolarda gösterilmesi gereken borç tahakkuklarına (veya karşılıklara) bu kalemde yer verilir.

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 söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, 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 personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır.

Hesaplama reel iskonto oranı ile gelecekte ödenecek kıdem tazminatının bilanço tarihi itibarıyla bugünkü değerleri bulunmaktadır.

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
İskonto Oranı	4,44%	4,66%

2.6.19. Özkaynaklar

Ödenmiş sermaye, hisse senedi ihraç primleri, değer artış fonları, kardan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıl kar ve zararları ile dönem kar zararı burda gösterilir.

- Değer Artış Fonları

Duran Varlıklar Değer Artış Fonu (maddi duran varlık yeniden değerlendirme fonu, maddi olmayan duran varlık yeniden değerlendirme fonu, yatırım amaçlı gayrimenkuller yeniden değerlendirme fonu, satış amaçlı elde tutulan varlıkların birikmiş değerlendirme farkları, diğer fonlar, vs.)

- Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu (finansal varlıklar yeniden değerlendirme fonu, finansal riskten korunma fonu, özkaynaktan pay alma yöntemine göre muhasebeleştirilen finansal varlıklardan bedelsiz hisse senetleri, diğer fonlar, vs.)

- Finansal riskten korunma fonu

- Diğer fonlar burada gösterilir.

**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.19. Özkaynaklar (devamı)

- Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (Kar dağıtım amacı dışında ayrılmış yedekler)

Önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımını dışındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, UMS/UFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilecektir.

- Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Net dönem karı dışındaki birikmiş kar/zararlar bu kalemde netleştirilerek gösterilir. Özleri itibarıyla birikmiş kar/zarar niteliğindeki kısıtlanmamış olan olağanüstü yedekler de birikmiş kar sayılır ve bu kalemde gösterilir.

2.6.20. Satışlar ve Satışların Maliyeti

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira gelirlerini dönem esasına göre kayıtlarına almaktadır. Bu gayrimenkullerin amortisman giderleri, teknik bakım giderleri ve benzeri hizmet giderleri satışların maliyetini oluşturmaktadır.

2.6.21. Niteliklerine Göre Giderler

Giderler, yoğunluk, kar veya zarar yaratma potansiyeli ve tahmin edilebilirlik açılarından farklı olabilen finansal performansın kısımlarını ortaya koymak için, alt gruplara ayrılır. Bu analiz iki biçimden birine göre yapılır. Şirket giderlerin fonksiyonu yöntemine göre sınıflandırmaktadır. Şirket giderlerin işletme içindeki niteliklerine veya işlevlerine dayalı olarak hangisi güvenilir ve tutarlı bilgi sağlıyorsa, ona dayalı bir gruplamayla analizini sunmaktadır.

2.6.22. Finansal Gelirler

Faiz içeren bir menkul kıymetin ediniminden önce ödenmemiş faizin tahakkuku durumunda; sonradan tahsil edilen faiz, edinim öncesi ve edinim sonrası dönemlere ayrılır ve yalnızca edinim sonrasına ait kısım olarak finansal tablolara yansıtılır.

2.6.23. Finansal Giderler

Kredili mevduat hesabı ile kısa ve uzun vadeli borçlanmalara uygulanan faizler, yabancı para ile borçlanmalarda, faiz maliyetlerine yönelik düzeltme olarak dikkate alındıkları ölçüde olmak üzere, kur farkları finansal giderlerde gösterilmektedir. Finansal kiralamadan doğan faiz ödemeleri gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

2.6.24. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

Şirket'in satış amacıyla elde tuttuğu duran varlıkları ile durdurulan UFRS 5 kapsamında; satılarak elden çıkartılması kararı verilmiş olup 1 yıl içinde nakde çevrilmesi beklenen varlıklarla, hemen satılacak durumda ve satış olasılığı yüksek olan, nakit girişi sağlaması beklenen durdurulan faaliyetleri yoktur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.25. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

-Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler / Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d/4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Bu nedenle ertelenen vergi varlık ve yükümlülüğü de bulunmamaktadır.

2.6.26. Hisse Başına Kazanç

Adi hisse başına kazanç, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kazanç veya zararının (pay), dönemin adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalamasına (payda) bölünmesiyle hesaplanır.

Sulandırılmış hisse başına kazancın hesaplanmasında, Şirket, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısını, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltir.

2.6.27. 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. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.7. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların UFRS' ye uygun olarak hazırlanabilmesi, yönetimin raporlanan varlık ve yükümlülükleri, koşullu borçları, gelir ve giderleri etkileyebilecek tahminler yapmasını gerektirmektedir. Gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklı olabilir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

İşletme birleşmeleri yoktur.

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Şirket'in iş ortaklığı bulunmamaktadır.

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket Türkiye'de tek bir alanda gayrimenkul yatırım ortaklığı alanında faaliyette bulunmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Bankalar		
-Takasbank vadeli opsiyon borsası	195.178	247.116
-Vadesiz mevduat	2.687	-
Ters repo	-	1.696.299
Diğer	-	526
Toplam	<u>197.865</u>	<u>1.943.941</u>

Şirket'in 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla ters repo alacaklarına ait bilgiler aşağıdadır.

<u>Menkul Kıymet Cinsi</u>	<u>Bağlanan Tutar</u>	<u>Bağlanan Faiz Oranı (%)</u>	<u>Bağlanan Tarih</u>	<u>Vade</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
	<u>1.696.000</u>				<u>1.696.299</u>

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal yatırımlar aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Hisse senetleri	1.701.019	22
Yatırım fonları	1.273.463	-
Toplam	<u>2.974.482</u>	<u>22</u>

Şirket'in 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 alış emrinin bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal varlıklarında bulunan yatırım fonları aşağıdaki gibidir:

<u>Cinsi</u>	<u>Adet</u>	<u>Fiyat</u>	<u>Tutar</u>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. B Tipi Likit Fon	122.778.927	0,010372	1.273.463

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

31.12.2011 ve 31.12.2010 tarihleri itibarıyla şirketin finansal varlıklarında bulunan hisse senetleri aşağıdaki gibidir;

<u>31 Aralık 2011</u>	<u>Adet</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Piyasa Değeri</u>
<i>Hisse senetleri</i>			
Metro Ticari	1.890.000	1.756.800	1.701.000
Diğer	5	19	19
Toplam		<u>1.756.819</u>	<u>1.701.019</u>

<u>31 Aralık 2010</u>	<u>Adet</u>	<u>Maliyet</u>	<u>Piyasa Değeri</u>
<i>Hisse senetleri</i>			
Ereğli Demir 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		<u>22</u>	<u>22</u>

8. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa ve uzun vadeli finansal borçlar yoktur (31.12.2010-Yoktur).

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa ve uzun vadeli diğer finansal yükümlülükler yoktur (31.12.2010 -Yoktur).

10. DİĞER TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

<u>Kısa Vadeli Diğer Ticari Borçlar</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Satıcılar	6.000	-
Toplam	<u>6.000</u>	<u>-</u>

Uzun vadeli ticari borçlar yoktur (31.12.2010 -Yoktur).

Kısa ve uzun vadeli ticari alacaklar yoktur (31.12.2010-Yoktur).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

11. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Personelden alacaklar	-	3.896
Diğer alacaklar	40.400	-
Toplam	40.400	3.896

Uzun vadeli diğer alacaklar yoktur (31.12.2010-Yoktur).

Kısa ve uzun vadeli diğer borçlar yoktur (31.12.2010-Yoktur).

12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAKLAR ve BORÇLAR

Kısa ve uzun finans sektörü faaliyetinden alacaklar yoktur (31.12.2010-Yoktur).

13. STOKLAR

Stoklar yoktur (31.12.2010-Yoktur).

14. CANLI VARLIKLAR

Kısa ve uzun vadeli canlı varlıklar yoktur (31.12.2010-Yoktur).

15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Devam eden inşaat sözleşmelerine ilişkin varlıklar yoktur (31.12.2010-Yoktur).

16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar yoktur (31.12.2010-Yoktur).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31.12.2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2011			31 Aralık 2011
	Açılış	Girişler	Çıkışlar	Toplam
Yatırım amaçlı binalar	23.515.000	51.231.687	(425.275)	74.321.412
Toplam	23.515.000	51.231.687	(425.275)	74.321.412
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Yatırım amaçlı 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

31.12.2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2010			31 Aralık 2010
	Açılış	Girişler	Çıkışlar	Toplam
Yatırım amaçlı binalar	-	23.515.000	-	23.515.000
Toplam	-	23.515.000	-	23.515.000
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Yatırım amaçlı binalar	-	78.383	-	78.383
Toplam	-	78.383	-	78.383
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, net	-			23.436.617

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 61.265.000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır (31.12.2010 – 60.485.000 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gayrimenkullerin maliyet değerlerinin rayiç değerleri ile karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

<u>İktisadi Kıymetin Cinsi</u>	<u>Ekspertiz Rapor Tarihi</u>	<u>Ekspertiz Rayiç Değeri (TL)</u>	<u>Maliyet Değeri (TL)</u>
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	35.050.000
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	28.12.2011	11.915.000	9.125.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	28.12.2011	7.300.000	5.799.725

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem hareket tablosu aşağıdadır.

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Dönem başı	23.436.617	-
Dönem içi girişler	50.806.412	23.515.000
Çıkışlar	-	-
Cari yıl amortisman giderleri	(1.400.365)	(78.383)
Dönem sonu	<u>72.842.664</u>	<u>23.436.617</u>

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, (31.12.2010: 50.500 TL+KDV)

187 no'lu bağımsız bölüm için 59.400 TL+KDV, (31.12.2010: 64.540 TL+KDV)

Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali için 179.449 TL+KDV,

Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali için 43.220 TL+KDV,

Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali için ise 31.568 TL+KDV' dir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31.12.2011 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2011			31 Aralık 2011
	Açılış	Girişler	Çıkışlar	Toplam
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
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
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

31.12.2010 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2010			31 Aralık 2010
	Açılış	Girişler	Çıkışlar	Toplam
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
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Tesis, makine ve cihazlar	6.084	470	-	6.554
Taşıtlar	58.178	26.851	-	85.029
Demirbaşlar	12.868	1.294	-	14.162
Özel maliyetler	15.111	3.183	-	18.294
Toplam	92.241	31.798	-	124.039
Maddi duran varlıklar, net	83.062			51.264

Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde 45.000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır (31.12.2010 – 150.900 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31.12.2011 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2011			31 Aralık 2011
	Açılış	Girişler	Çıkışlar	Toplam
Haklar	3.273	-	-	3.273
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	27.092	-	-	27.092
Toplam	30.365	-	-	30.365
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Haklar	3.273	-	-	3.273
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	27.092	-	-	27.092
Toplam	30.365	-	-	30.365
Maddi olmayan duran varlıklar, net	-			-

31.12.2010 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2010			31 Aralık 2010
	Açılış	Girişler	Çıkışlar	Toplam
Haklar	3.273	-	-	3.273
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	27.092	-	-	27.092
Toplam	30.365	-	-	30.365
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Haklar	2.881	392	-	3.273
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	27.092	-	-	27.092
Toplam	29.973	392	-	30.365
Maddi olmayan duran varlıklar, net	392			-

20. ŞEREFİYE

Şerefiye yoktur (31.12.2010-Yoktur).

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Devlet teşvik ve yardımları yoktur (31.12.2010-Yoktur).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. BORÇ KARŞILIKLARI / KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları:

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Global Portföy Yönetimi A.Ş.	11.526	11.526
Diğer	-	727
Toplam	11.526	12.253

Şirket'in vermiş olduğu Teminat/Rehin/İpotek (“TRİ”) yoktur (31.12.2010-Yoktur)

23. TAAHHÜTLER

Şirket'in taahhütleri yoktur (31.12.2010-Yoktur).

24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI)

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Kıdem tazminatı karşılığı	7.707	10.689
Toplam	7.707	10.689

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, 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 personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. UMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %8,20 enflasyon oranı ve %13 iskonto oranı varsayımına göre, %4,44 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2010 - %4,66). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (KIDEM
TAZMİNATI KARŞILIĞI)**

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31Aralık 2010</u>
1 Ocak tarihi itibariyle karşılık	10.689	6.880
Hizmet maliyeti / (iptali)	7.970	3.488
Faiz maliyeti	475	321
Ödenen tazminat	(11.427)	-
31 Aralık tarihi itibariyle karşılık	<u>7.707</u>	<u>10.689</u>

25. EMEKLİLİK PLANLARI

Şirket'in emeklilik planları yoktur (31.12.2010-Yoktur).

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar:

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Gelecek aylara ait giderler	279	2.307
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.180.932	1.855.459
Toplam	<u>1.181.211</u>	<u>1.857.766</u>

Şirket'in diğer duran varlıkları bulunmamaktadır (31.12.2010 -Yoktur).

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler:

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Ödenecek vergi ve yükümlülükler	88.667	34.386
Diğer	6.514	-
Toplam	<u>95.181</u>	<u>34.386</u>

Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır (31.12.2010 -Yoktur).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. ÖZKAYNAKLAR

Sermaye:

31.12.2011 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış ödenmiş sermayesi 72.000.000 TL (31.12.2010 – 24.000.000 TL) olup beheri 0,01 TL olan 7.200.000.000 adet (31.12.2010 – 2.400.000.000 adet) paydan oluşmaktadır. Şirket, 21.06.2011 tarihinde 48.000.000 TL nakit karşılığı sermaye artırımına giderek daha önce 24.000.000 TL olan sermayesini 72.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Pay sahipleri ve pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	<u>Oran</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>Oran</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Galip Öztürk Holding A.Ş	3,47%	2.500.000	0,00%	-
Avrasya Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	0,00%	-	75,00%	17.999.999
Galip Öztürk	51,40%	37.007.106	0,01%	2.000
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	14,10%	10.150.000	5,63%	1.350.000
Murat Araz	0,00%	6	0,00%	6
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş	0,00%	2	0,00%	2
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Ticaret A.Ş	2,51%	1.806.222	0,00%	-
Diğer ve halka açık kısım	28,52%	20.536.664	19,37%	4.647.993
Toplam Sermaye	100%	72.000.000	100%	24.000.000

Şirket'in hisse senetlerinin dağılımı ve sağladığı imtiyazlar aşağıdaki gibidir:

<u>Grubu</u>	<u>Nama/Hamiline</u>	<u>Toplam Nominal Değer (TL)</u>	<u>İmtiyaz Türü</u>
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 Senedi İhraç Primleri:

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Hisse senedi ihraç primleri (*)	8.485.793	6.935.885
Toplam	8.485.793	6.935.885

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

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.

Karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi yoktur (31.12.2010-Yoktur).

Değer artış fonları yoktur (31.12.2010-Yoktur).

Yabancı para çevrim farkları yoktur (31.12.2010-Yoktur).

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler:

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Yasal yedekler	36.522	36.522
Toplam	36.522	36.522

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karından yıllık %5 oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

Geçmiş Yıl Karı / (Zararları):

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Olağanüstü yedekler	432.281	432.281
Geçmiş yıllar karı / (zararı)	(4.120.999)	(3.167.666)
Toplam	(3.688.718)	(2.735.385)

Azınlık Payları yoktur (31.12.2010 – Yoktur).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. SATIŞ GELİRLERİ VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Satış Gelirleri:

	<u>01.01.-31.12.2011</u>	<u>01.01.-31.12.2010</u>
Kira gelirleri	3.635.704	-
Hisse senedi	16.644.105	83.108.453
Repo devlet tahvili	21.128.842	418.458.836
Repo hazine bonusu	-	19.133.026
Vadeli opsiyon borsası	16.313.355	30.528.958
Devlet tahvili	-	1.416.077
Yatırım fonu	11.453.318	-
Toplam	69.175.324	552.645.350

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/(Giderler), net:

	<u>01.01.-31.12.2011</u>	<u>01.01.-31.12.2010</u>
Faiz gelirleri	14.824	10.995
Temettü gelirleri	-	7.813
Hisse senetleri değer artış / azalışları	(55.800)	-
Devlet tahvili repo değer artış / azalışı	-	299
Önceki dönem değer artış / azalış iptali	(299)	(64.250)
Yatırım fonu değer artışı	2.092	-
VOB sözleşme değer artışı	-	-
Kira gelirleri	-	93.086
Toplam	(39.183)	47.943

Satışların Maliyeti:

	<u>01.01.-31.12.2011</u>	<u>01.01.-31.12.2010</u>
Hisse senedi satış maliyeti	16.620.374	82.686.084
Repo devlet tahvili satış maliyeti	21.124.000	418.351.000
Repo hazine bonusu satış maliyeti	-	19.126.000
Vadeli opsiyon borsası satış maliyeti	16.161.967	30.717.513
Devlet tahvili satış maliyeti	-	1.414.718
Yatırım fonu satış maliyeti	11.430.597	-
Toplam	65.336.938	552.295.315

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket’in pazarlama, satış ve dağıtım giderleri yoktur (31.12.2010 –Yoktur).

Genel Yönetim Giderleri:

	<u>01.01.-31.12.2011</u>	<u>01.01.-31.12.2010</u>
Vergi, resim ve harç giderleri	168.987	468.985
Amortisman giderleri	1.431.298	110.572
6111 sayılı kanun gereği yapılan ödemeler (*)	408.945	-
Komisyon giderleri	277.317	132.017
Personel giderleri	395.809	153.960
Portföy yatırım danışmanlık gideri	84.000	252.000
Danışmanlık ve denetim giderleri	140.780	26.851
Bilgi işlem giderleri	18.904	19.438
Avukat giderleri	15.225	20.425
Temizlik giderleri	4.635	7.963
Kıdem tazminatı karşılığı	8.445	3.809
Kira giderleri	-	38.940
Akaryakıt giderleri	100	9.370
Reklam,ilan, tanıtım giderleri	6.030	20.095
Komiser ücreti ve ticaret sicil gazetesini bedeli	13.232	27.043
Diğer	94.961	65.986
Toplam	<u>3.068.668</u>	<u>1.357.454</u>

(*) 6111 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ve Diğer Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’a ilişkin yapılan ödemedir.

Şirket’in araştırma ve geliştirme giderleri yoktur (31.12.2010 –Yoktur).

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket personel giderleri ve amortisman giderlerini genel yönetim giderlerinde göstermektedir.

31. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / GİDERLERİ (-)

Diğer Faaliyet Gelirleri:

	<u>01.01.-31.12.2011</u>	<u>01.01.-31.12.2010</u>
Diğer gelirler	11.081	6.143
Sabit kıymet satış karı	35.898	-
Toplam	<u>46.979</u>	<u>6.143</u>

Diğer faaliyet giderleri yoktur (31.12.2010 –Yoktur).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. FİNANSAL GELİRLER

Finansal gelirler yoktur (31.12.2010 –Yoktur).

33. FİNANSAL GİDERLER (-)

Finansal giderler yoktur (31.12.2010 –Yoktur).

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler yoktur (31.12.2010- Yoktur).

35. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin (1) d/4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Bu nedenle 31 Aralık 2011 dönemine ilişkin ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü mevcut değildir (31.12.2010- Yoktur).

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ /SEYRELTİLMİŞ HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	<u>01.01.-31.12.2011</u>	<u>01.01.-31.12.2010</u>
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	7.200.000.000	24.000.000
Net dönem karı/(zararı) (TL)	777.514	(953.333)
Hisse başına kazanç/(kayıp) (KR)	0,00011	(0,03972)

37. İLİŞKİLİ TARAFLAR

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler, Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler ve iştirakler ilişkili taraflar olarak kabul edilmişlerdir.

İlişkili Taraflardan Alacaklar:

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	299.998	-
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	214.599	68.541
Toplam	514.597	68.541

İlişkili Taraflara Borçlar:

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Ortaklara Ödenecek Temettüleri	30	30
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	10.839	21.000
Metro Medya Sigorta Aracılık Hizmetleri Ltd. Şir.	11.812	-
Toplam	22.681	21.030

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

37. İLİŞKİLİ TARAFLAR (devamı)

İlişkili Taraflardan Alınan Hizmetler:

	<u>01.01.-31.12.2011</u>	<u>01.01.-31.12.2010</u>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.S. - Komisyon Gideri (*)	207.338	132.017
Metro Yatırım Menkul Değerler A.S. - Portföy Yönetim ve Danışmanlık Gideri	168.339	252.000
Avrasya Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.S. - Kira gideri	-	38.940
Avrasya Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.S. - Gayrimenkul Alımı	-	23.515.000
Avrasya Terminal İşletmeleri A.S. - Otogar Alımları	50.400.000	-
Toplam	<u>50.775.676</u>	<u>23.937.957</u>

(*) Hisse senetleri, devlet tahvili, hazine bonosu, ters repo, borsa para piyasası işlemleri ve sermaye artırımını aracılık faaliyetinden kaynaklanan komisyonlardan oluşmaktadır.

İlişkili Taraflara Verilen Hizmetler:

	<u>01.01.-31.12.2011</u>	<u>01.01.-31.12.2010</u>
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.S. - Kira Geliri	60.000	5.000
Metro Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.S. - Kira Geliri	60.000	5.000
Metro Yatırım Menkul Değerler A.S. - Kira Geliri	296.333	25.000
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.S. - Kira Geliri	580.860	58.086
Avrasya Terminal İşletmeleri A.S. - Kira Geliri	2.638.511	-
Avrasya Terminal İşletmeleri A.S. - Havza 1 No'lu Parsel Satışı	425.275	-
Toplam	<u>4.060.979</u>	<u>93.086</u>

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

37. İLİŞKİLİ TARAFLAR (devamı)

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler:

	01.01.-31.12.2011	01.01.-31.12.2010
Ortaklara sağlanan kısa vadeli faydalar		
-Huzur hakkı	67.627	-
-Ücretler	21.340	88.194
İşten ayrılma sonrası faydalar	-	-
Diğer uzun vadeli faydalar	-	-
İşten çıkarma nedeniyle sağlanan faydalar	-	-
Hisse bazlı ödemeler	-	-
Toplam	88.967	88.194

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Şirket, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur. Hali hazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamasıyla beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

Likidite riski

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir.

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 yönetir.

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
A- Dönen varlıklar	4.908.555	3.874.166
B- Kısa vadeli borçlar	135.388	67.669
Dönen Varlıklar/ Kısa Vadeli Borçlar (A/B)	36,26	57,25

Kredi riski

Şirket'in kullanılan kredileri bulunmadığından dolayı karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcut değildir. Şirket'in finansal araçlardan dolayı maruz kaldığı kredi riskine ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki tablolar da verilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2011	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Ters Repo	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	514.597	-	-	40.400	195.747	-	2.974.482
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	514.597	-	-	40.400	195.747	-	2.974.482
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)		-					
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)		-					
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2010	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Ters Repo	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	68.541	-	-	3.896	247.116	1.696.299	22
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	68.541	-	-	3.896	247.116	1.696.299	22
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları yoktur (31 Aralık 2010 - Yoktur).

Likidite riskine ilişkin açıklamalar**31 Aralık 2011**

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	117.348	117.348	117.348	-	-	-
Banka kredileri	-	-	-	-	-	-
Borçlanma senedi ihraçları	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	28.681	28.681	28.681	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	88.667	88.667	88.667	-	-	-

31 Aralık 2010

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	55.416	55.416	55.416	-	-	-
Banka kredileri	-	-	-	-	-	-
Borçlanma senedi ihraçları	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	21.030	21.030	21.030	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	34.386	34.386	34.386	-	-	-

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülükler sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

		Faiz Pozisyonu Tablosu	
		31.12.2011	31.12.2010
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer Finansal varlıklar farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	2.974.482	1.696.321
	Satılmaya hazır finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		-	-
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar		-	-
Finansal yükümlülükler		-	-

Şirketin Değişken faizli finansal varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır. Bu nedenle işletmenin faiz hareketlerinden etkilenmeyeceği kabul edilmiştir.

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 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

39. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	197.865	1.943.941
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a)	72.842.664	23.436.617
C	İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.713.677	1.981.489
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	77.754.206	27.362.047
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	77.611.111	27.283.689
	Diğer Kaynaklar		136.581	78.358
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	77.747.692	27.362.047

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

39. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Konso-lide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (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)	197.865	1.943.941
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 A.Ş.

**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

39. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
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%	93,68%	85,65%
3	Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	50%	0,25%	7,10%
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%	0,25%	7,10%

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
MALİ 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)

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Şirket'in finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır.

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

a) Kıdem tazminatı tavanı 01.01.2012 tarihinden itibaren 2.805 TL olmuştur.

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

a) Mali Tablolar şirket tarafından 16.03.2012 tarihinde onaylanmıştır.