

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE

AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE

DİPNOTLARI

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHLİ BİLANÇO

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız İnceleme'den Geçmemiş 31.03.2013	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2012
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		21.451.711	7.576.543
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	7.794.718	450.301
Finansal Yatırımlar	7	11.470.768	5.514.562
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Alacaklar	10, 37	1.828.328	1.112.372
- Diğer Ticari Alacaklar	10	-	-
Diğer Alacaklar	11	2.799	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	355.098	499.308
Duran Varlıklar		61.209.087	71.357.408
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	54.904.834	65.021.716
Maddi Duran Varlıklar	18	6.304.253	6.335.692
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		82.660.798	78.933.951

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHLİ BİLANÇO

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız İnceleme'den	Bağımsız Denetim'den
	Referansları	Geçmemiş	Geçmiş
		31.03.2013	31.12.2012
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.048.267	121.943
Ticari Borçlar			
- İlişkili Taraflara Borçlar	10, 37	7.875	7.875
- Diğer Ticari Borçlar	10	499	2.435
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	37	30	30
- Diğer Borçlar	11	2.028.337	100.077
Borç Karşılıkları	22	11.526	11.526
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.736	21.667
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	24	2.736	21.667
ÖZKAYNAKLAR	27	80.609.795	78.790.341
Ödenmiş Sermaye		72.000.000	72.000.000
Hisse Senetleri İhraç Primleri		8.485.793	8.485.793
Aktüeryal Kazanç / Kayıp Fonu	24, 27	657	(788)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		36.522	36.522
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)		(1.731.186)	(2.911.204)
Net Dönem Karı/(Zararı)		1.818.009	1.180.018
TOPLAM KAYNAKLAR		82.660.798	78.933.951

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız İnceleme'den Geçmemiş	
		Cari Dönem 01.01.-31.03.2013	Önceki Dönem 01.01.-31.03.2012
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	28	25.085.125	37.506.616
Satışların Maliyeti (-)	28	(24.957.852)	(37.474.086)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/(Giderler)	28	970.223	924.778
		1.097.496	957.308
BRÜT KAR/(ZARAR)			
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	(31.624)	(24.159)
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(724.202)	(502.038)
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	1.094.516	3.602
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	(15.750)	(31.160)
		1.420.436	403.553
FAALİYET KARI/(ZARARI)			
Finansal Gelirler	32	1.303.065	80.439
Finansal Giderler (-)	33	(905.492)	(511.503)
		1.818.009	(27.511)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)			
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)			
-Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	35	-	-
-Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	35	-	-
		1.818.009	(27.511)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)			
		1.818.009	(27.511)
NET DÖNEM KARI/(ZARARI)			
		1.818.009	(27.511)
Hisse Başına Kazanç	36	0,025	(0,000)
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	36	0,025	(0,000)
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMEMİŞ			
31 Mart 2013 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU			
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)			
		1.818.009	(27.511)
NET DÖNEM KARI/(ZARARI)			
Diğer Kapsamlı Gelir:			
Gelecek Dönemlerde Konsolide Gelir Tablosuna		-	-
Sınıflanacak Diğer Kapsamlı Gelir:		-	-
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim		-	-
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim		-	-
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim		-	-
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Paylar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/(Giderleri)		-	-
Gelecek Dönemlerde Konsolide Gelir Tablosuna		-	-
Sınıflanmayacak Diğer Kapsamlı Gelir:		-	-
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplardaki Değişim		1.445	-
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıpların		-	-
Ertelenmiş Vergi Etkisi		-	-
		1.445	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)			
		1.445	-
		1.819.454	(27.511)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR			

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Aktüeryal Kazanç / Kayıp Fonu	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararı)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam Özkaynak
01 Ocak 2012 Açılış	27	72.000.000	8.485.793	-	36.522	(3.688.718)	777.514	77.611.111
Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-
Net Dönem Karı/(Zararı)		-	-	-	-	-	(27.511)	(27.511)
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-
Aktüeryal Kayıp / (Kazanç) Fonu		-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	(27.511)	(27.511)
Sermaye Artırımı, Nakit		-	-	-	-	-	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		-	-	-	-	-	-	-
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararı) Transfer		-	-	-	-	-	-	-
Transferler		-	-	-	-	777.514	(777.514)	-
Temettü Ödemesi	27	-	-	-	-	-	-	-
31 Mart 2012 Bakiye	27	72.000.000	8.485.793	-	36.522	(2.911.204)	(27.511)	77.583.600
01 Ocak 2013 Açılış	27	72.000.000	8.485.793	(788)	36.522	(2.911.204)	1.180.018	78.790.341
Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-
Net Dönem Karı		-	-	-	-	-	1.818.009	1.818.009
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-
Aktüeryal Kayıp / (Kazanç) Fonu		-	-	1.445	-	-	-	1.445
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	1.445	-	-	1.818.009	1.819.454
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	-	-	-	-	-	-	-
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararı) Transfer		-	-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	-	1.180.018	(1.180.018)	-
Temettü Ödemesi	27	-	-	-	-	-	-	-
31 Mart 2013 Bakiye	27	72.000.000	8.485.793	657	36.522	(1.731.186)	1.818.009	80.609.795

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız inceleme'den Geçmemiş	
		Cari Dönem 01.01.-31.03.2013	Önceki Dönem 01.01.-31.03.2012
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
Net dönem karı/(zararı)	36	1.818.009	(27.511)
getirmek için yapılan düzeltmeler:			
Amortisman ve İtfa payları (+)	18,19	371.955	373.583
Finansal Varlık Değer Azalışları (+) / Artışları (-), Net	32,33	(313.065)	449.230
Kıdem Tazminatı Karşılık Gideri (+)	24	284	736
Konusu Kalmayan Karşılıklar (-)	31	(17.769)	-
Diğer Düzeltmeler		(2.009)	-
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen nakit akım :		1.857.405	796.038
Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar Net Azalış (+) / Artış (-)	7	-	-
Ticari İşlemlerdeki ve Diğer Alacaklardaki Azalış (+) / Artış (-)	10,11	(718.755)	(665.971)
Diğer Dönen ve Duran Varlıklardaki Azalış (+) / Artış (-)	26	144.210	155.944
Borç Karşılıklarındaki azalışlar/ artışlar		-	-
Ticari Borçlarda ve Diğer Borçlardaki Artış (+) / Azalış (-)	10,11	1.926.323	(26.315)
Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülüklerdeki Artış (+) / Azalışlar (-)		-	-
İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit		3.209.183	259.696
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akım :			
Finansal Varlık Satımı (+) / Alımı (-), Net	7	(5.643.141)	(123.859)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satın Alımları (-)	17	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışları	17	9.778.375	-
Maddi Duran Varlık Satın Alımları (-)	18	-	-
Maddi Duran Varlık Satışları (+)		-	-
Tahsil Edilen Faizler		-	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit		4.135.234	(123.859)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akım :			
Uzun Vadeli Borçlarla İlgili Nakit Girişleri/(Çıkışları)		-	-
Finansal Borçlar ile İlgili Nakit Girişleri (+)		-	-
Ödenen Temettüleri (-)	27	-	-
Sermaye Artışı Nedeniyle Nakit Girişleri (+)		-	-
Hisse Senedi İhracı Nedeniyle Elde Edilen Nakit Girişleri		-	-
Kısa Vdeli Finansal Varlıklardaki Değişim		-	-
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit		-	-
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış) / artış		7.344.417	135.837
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	450.301	197.865
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	6	7.794.718	333.702

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	1
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	2
3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ	15
4. İŞ ORTAKLIKLARI	15
5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	15
6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	16
7. FİNANSAL YATIRIMLAR	16
8. FİNANSAL BORÇLAR	17
9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	17
10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	17
11. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	18
12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR	18
13. STOKLAR	18
14. CANLI VARLIKLAR	18
15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR	19
16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	19
17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	19
18. MADDİ DURAN VARLIKLAR	21
19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	22
20. ŞEREFİYE	22
21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	22
22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22
23. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR	23
24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	23
25. EMEKLİLİK PLANLARI	24
26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	24
27. ÖZKAYNAKLAR	24
28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	26
29. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	27
30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	27
31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/(GİDERLER)	28
32. FİNANSAL GELİRLER	28
33. FİNANSAL GİDERLER (-)	28
34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER	28
35. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	28
36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ	29
37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29
38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	31
39. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	36
40. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	38
41. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	41
42. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	41

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), 1 Mart 1996 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil ve 6 Mart 1996 tarih, 4714 Sayılı T. Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilerek kurulmuştur.

Şirket, 4 Ekim 2010 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ticaret unvanını Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve bu değişiklik 20 Ekim 2010 tarih, 7673 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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

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

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

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

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	Oran	31 Mart 2013	Oran	31 Aralık 2012
	(%)		(%)	
Galip Öztürk Holding A.Ş. (*)	0,00	0,00	0,00	0,00
Galip Öztürk	7,21	5.191.186	7,21	5.191.186
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	14,10	10.150.000	14,10	10.150.000
Ali Ertan Çakır	0,00	1	0,00	1
Güray Günay	0,00	1	0,00	1
Nuh Uçar	0,00	6	0,00	6
Memet Özmen	0,00	1	0,00	1
Murat Hüseyin Tunçer	0,00	1	0,00	1
Murat Araz	-	-	-	-
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	0,00	6	0,00	6
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	2,51	1.806.222	2,51	1.806.222
Diğer ve halka açık kısım	76,18	54.852.576	76,18	54.852.576
Toplam Sermaye	100	72.000.000	100	72.000.000

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

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

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

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 3 kişidir (31.12.2012: 4 kişi).

Şirket'in konsolidasyona dahil bağlı ortaklık yatırımı, bulunmamaktadır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, yayınlanmak üzere 03.05.2013 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi vardır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 9 Nisan 2008 tarih ve 26842 yılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri XI, 29 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslar arası Muhasebe Standartları’nı/ Uluslar arası Finansal Raporlama Standartları’nı (“UMS/UFRS”) uygularlar.

Ancak Tebliğ’de yer alan Geçici Madde 2’ye göre Tebliğ’in 5. Maddesinin uygulanmasında Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslar arası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlanan UMS/UFRS’den farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) (Kasım 2011’de TMSK kapatılmış ve görevleri Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’na (“KGK”) devredilmiştir) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanır. Bu kapsamda Şirket, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolarını UMS/UFRS’lere uygun olarak hazırlamıştır.

Finansal tablolar ve tamamlayıcı notları, SPK tarafından açıklanan raporlama formatlarına uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, varlıklar için ödenen tutar esas alınmaktadır.

Karşılaştırmalı Bilgiler

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmıştır. İlişikte sunulan bilançoda şu sınıflamalar yapılmıştır: 31.03.2012 tarihi itibarıyla yayımlanan mali tablolarda Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri içerisinde gösterilen 2.913 TL tutarındaki Komisyon giderleri Genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Kullanılan Para Birimi

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

Enflasyon Muhasebesi Uygulamasına Son Verilmesi

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

Netleştirme / Mahsup

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

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

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

i) Netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve

ii) UFRS’ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır.

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

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

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

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

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

UMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

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

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

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

UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

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

UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

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

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

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

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Uygulama Rehberi (UFRS 10, UFRS 11 ve UFRS 12 değişikliği)

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

UFRS'deki iyileştirmeler

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

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu:

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

UMS 16 Maddi Duran Varlıklar:

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

UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:

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

UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama:

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

Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (değişiklik)

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

B. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

C. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler Ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yöntemiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket’in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar

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

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

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

Faiz gelir ve gideri

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Vadeli İşlem ve Opsiyon Borsası (“VOB”) İşlemleri

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

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir. Şirket’in “satılmaya hazır finansal varlıkları” ve “vadesine kadar elde tutulacak yatırımları” bulunmamaktadır.

Etkin faiz yöntemi

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Ticari Alacaklar ve Borçlar

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

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

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

Diğer Alacaklar ve Borçlar

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

Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Diğer Dönen/Duran Varlık

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

Diğer Kısa/Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülmüştür. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağı belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerdeki değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıp olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilmiştir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar” a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Şirket’in kendi kullanımında bulunan gayrimenkuller ise maddi duran varlıklar içerisinde gösterilmiştir

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar (devamı)

Maliyet Yöntemi

Maddi duran varlıklarda raporlanan binalar, tesis, makine ve cihazlar, demirbaşlar ve özel maliyetler maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (5-10 yıl) itfa edilir.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Hisse Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç

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

Bilanço Tarihiinden Sonraki Olaylar

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

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

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

Karşılıklar

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

Koşullu Yükümlülükler

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler (devamı)

Koşullu Varlıklar

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

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

Şirket'in karşılıklar, koşullu varlık ve koşullu yükümlülükleri bulunmamaktadır. (31.12.2012: Bulunmamaktadır.)

İlişkili Taraflar

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

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da

- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);

- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

ii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iii) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

iv) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

v) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması; veya

vi) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir (Not 37).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“UMS 19”) uyarınca bu tür ödemeler tanımlanmış fayda planları olarak nitelendirilmektedir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır (Not 24).

Nakit Akımının Raporlanması

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

E. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin Ve Varsayımları

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2012: Bulunmamaktadır.)

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Bulunmamaktadır. (31.12.2012: Bulunmamaktadır.)

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır. (31.12.2012: Bulunmamaktadır.)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Bankalar		
-Takasbank Vadeli Opsiyon Borsası	254.549	449.020
-Vadeli mevduat	7.537.456	-
-Vadesiz mevduat	1.050	-
Diğer Nakit ve Nakit Benzerleri	1.663	1.281
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	7.794.718	450.301

31.03.2013 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduat detayı ekte sunulmuştur:

<u>Döviz Cinsi</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>31.03.2013</u>	<u>Faiz Oranı</u>	<u>31.12.2012</u>
	(%)		(%)	
TL	7 - 7,17	7.537.456	-	-
Toplam Vadeli Mevduat		7.537.456	-	-

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

31.03.2013 tarihi itibarı ile Şirket banka hesapları içinde bloke mevduat bulunmamaktadır. (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

<u>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
a) Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar	11.470.768	5.514.562
Toplam	11.470.768	5.514.562
a) Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
<u>Hisse Senetleri</u>		
Borsada İşlem Gören Hisse Senetleri (Grup Dışı)	260.025	4.388.822
İlişkili Taraflara Ait Borsada İşlem Gören Hisse Senetleri (Not 37)	3.377.200	850.500
<u>Kamu Kesimi Devlet Tahvil ve Bonoları</u>		
Devlet Tahvilleri	2.954.288	-
<u>Yatırım Fonları</u>		
İlişkili Taraflara Ait Yatırım Fonları (Not 37)	2.380.515	275.240
Diğer Yatırım Fonları	2.498.740	-
Toplam	11.470.768	5.514.562

31.03.2013 ve 31.12.2012 tarihleri itibarıyla finansal yatırımların kredi riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. FİNANSAL BORÇLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2012: Bulunmamaktadır.)

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2012: Bulunmamaktadır.)

10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2013	31.12.2012
a) Ticari Alacaklar	-	-
b) İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	1.828.328	1.112.372
c) Diğer Ticari Alacaklar	-	-
Toplam	1.828.328	1.112.372

b) İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	31.03.2013	31.12.2012
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	1.138.954	604.887
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	651.260	507.485
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	25.370	-
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6.372	-
Metro Altın İşletmeciliği İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	6.372	-
Toplam	1.828.328	1.112.372

Uzun Vadeli Diğer Ticari Alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2012 Bulunmamaktadır.)

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

b) Ticari Borçlar:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2013	31.12.2012
a) İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7.875	7.875
b) Diğer Ticari Borçlar	499	2.435
Toplam	8.374	10.310

a) İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	31.03.2013	31.12.2012
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	7.875	7.875
Toplam	7.875	7.875

b) Diğer Ticari Borçlar	31.03.2013	31.12.2012
Satıcılar	499	2.435
Toplam	499	2.435

Uzun Vadeli Diğer Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2012 Bulunmamaktadır.)

Belli malların satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 1 aydır.

Ticari borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 38. notta verilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
a) İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-
b) Diğer Alacaklar	2.799	-
Toplam	2.799	-

<u>b) Diğer Alacaklar</u>	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Personelden Alacaklar	2.799	-
Toplam	2.799	-

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2012 Bulunmamaktadır.)

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

b) Diğer Borçlar

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
a) İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	30	30
b) Diğer Borçlar	2.028.337	100.077
Toplam	2.028.367	100.107

<u>a) İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</u>	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Ortaklara Borçlar	30	30
Toplam	30	30

<u>b) Diğer Borçlar</u>	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Personele Borçlar	-	15.071
Ödenecek Vergi ve Fonlar	2.021.166	78.825
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	7.171	6.181
Diğer	-	-
Toplam	2.028.337	100.077

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2012 Bulunmamaktadır.)

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

12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2012 Bulunmamaktadır.)

13. STOKLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2012 Bulunmamaktadır.)

14. CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2012 Bulunmamaktadır.)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2012 Bulunmamaktadır.)

16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2012 Bulunmamaktadır.)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>01.01.2013</u>				<u>31.03.2013</u>
	<u>Açılış Bakiyesi</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Transferler (*)</u>	<u>Kapanış Bakiyesi</u>
Binalar	67.701.412	-	(10.275.000)		57.426.412
Toplam	67.701.412	-	-	-	57.426.412

Birikmiş Amortismanlar (-)

Binalar	(2.679.696)	(338.507)	496.625		(2.521.578)
Toplam	(2.679.696)	(338.507)	-	-	(2.521.578)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, net	65.021.716				54.904.834

<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>01.01.2012</u>				<u>31.12.2012</u>
	<u>Açılış Bakiyesi</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Transferler (*)</u>	<u>Kapanış Bakiyesi</u>
Binalar	74.321.412	-	-	(6.620.000)	67.701.412
Toplam	74.321.412	-	-	(6.620.000)	67.701.412

Birikmiş Amortismanlar (-)

Binalar	(1.478.748)	(1.355.415)	-	154.467	(2.679.696)
Toplam	(1.478.748)	(1.355.415)	-	154.467	(2.679.696)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, net	72.842.664				65.021.716

(*) Şirket'in Metrocity binasında ofis olarak kullandığı 187 no'lu bağımsız bölüm (360 m2'lik kısmı), Şirket tarafından halihazırda ofis olarak kullanılmakta olması nedeniyle yeniden sınıflandırma yapılmak suretiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerden maddi duran varlıklar hesap kalemine transfer edilmiştir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 33.000.000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır (31.12.2012 – 61.265.000 TL).

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla gayrimenkullerin amortisman düşülmüş maliyet değerlerinin gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

İktisadi Kıymetin Cinsi	Gerçeğe Uygun Değeri	Maliyet Değeri
Metrocity İş Merkezi 187 Nolu Bağımsız Bölüm (360 m ² 'lik kısmı) (Tamamı 720 m ² 'dir) (*)	6.921.100	6.300.033
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	40.105.869	34.084.431
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	12.266.402	8.873.621
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	7.417.000	5.646.749
Toplam	66.710.371	54.904.834

(*) Söz konusu tutardan Şirket merkezi olarak kullanılan 360 m²lik kısım hariç gösterilmiştir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 2012 yılı değerlemesini. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ne yaptırmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem hareket tablosu aşağıdadır.

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Dönem başı	65.021.716	72.842.664
Dönem içi girişler	-	-
Çıkışlar	(9.778.375)	(6.465.533)
Cari yıl amortisman giderleri	(338.507)	(1.355.415)
Dönem sonu	54.904.834	65.021.716

Şirket tarafından uygulanan mevcut aylık kira bedelleri:

İktisadi Kıymetin Cinsi	31.03.2013
Metrocity İş Merkezi 169 Nolu Bağımsız Bölüm	-
Metrocity İş Merkezi 187 Nolu Bağımsız Bölüm (360 m ² 'lik kısmı) (Tamamı 720 m ² 'dir)	32.300
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	187.174
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	32.927
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	45.080

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	<u>01.01.2013</u>				<u>31.03.2013</u>
<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Açılış Bakiyesi</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Transferler (*)</u>	<u>Kapanış Bakiyesi</u>
Binalar	6.620.000	-	-	-	6.620.000
Tesis, Makine ve Cihazlar	8.700	-	-	-	8.700
Demirbaşlar	14.162	-	-	-	14.162
Özel Maliyetler	24.746	-	-	-	24.746
Toplam	6.667.608	-	-	-	6.667.608
<u>Birikmiş Amortismanlar (-)</u>					
Binalar	(286.867)	(31.091)	-	-	(317.958)
Tesis, Makine ve Cihazlar	(7.553)	(96)	-	-	(7.649)
Demirbaşlar	(14.162)	-	-	-	(14.162)
Özel Maliyetler	(23.334)	(252)	-	-	(23.586)
Toplam	(331.916)	(31.439)	-	-	(363.355)
Maddi Duran Varlıklar, net	6.335.692				6.304.253

	<u>01.01.2012</u>				<u>31.12.2012</u>
<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Açılış Bakiyesi</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Transferler (*)</u>	<u>Kapanış Bakiyesi</u>
Binalar	-	-	-	6.620.000	6.620.000
Tesis, Makine ve Cihazlar	7.170	1.530	-	-	8.700
Demirbaşlar	14.162	-	-	-	14.162
Özel Maliyetler	24.746	-	-	-	24.746
Toplam	46.078	1.530	-	6.620.000	6.667.608

<u>Birikmiş Amortismanlar (-)</u>					
Binalar	-	(132.400)	-	(154.467)	(286.867)
Tesis, Makine ve Cihazlar	(6.897)	(656)	-	-	(7.553)
Demirbaşlar	(14.162)	-	-	-	(14.162)
Özel Maliyetler	(22.032)	(1.302)	-	-	(23.334)
Toplam	(43.091)	(134.358)	-	(154.467)	(331.916)
Maddi Duran Varlıklar, net	2.987				6.335.692

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Binalar	50 Yıl
Tesis, Makine ve Cihazlar	4 - 5 Yıl
Demirbaşlar	4 Yıl
Özel Maliyetler	5 Yıl

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde bulunan 6.620.000 TL tutarındaki 360 m²'lik kısım Şirket tarafından genel müdürlük ofisi olarak kullanılmakta olması nedeniyle maddi duran varlıklar kalemine transfer edilerek sınıflandırılmıştır.

31.03.2013 tarihi itibari ile maddi duran varlıklar üzerinde 9.875.000 TL sigorta teminat tutarı bulunmaktadır. (31.12.2012: 9.875.000 TL)

Şirketin maddi duran varlıklar cari yıl amortisman giderleri 31.439 TL (2012: 134.358 TL) olup genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir (Not 30).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	<u>01.01.2013</u>			<u>31.03.2013</u>
<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Açılış Bakiyesi</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Kapanış Bakiyesi</u>
Bilgisayar Programları ve Yazılımları	3.273	-	-	3.273
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	27.092	-	-	27.092
Toplam	30.365	-	-	30.365
<u>Birikmiş Amortismanlar (-)</u>				
Bilgisayar Programları ve Yazılımları	(3.272)	-	-	(3.272)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(27.092)	-	-	(27.092)
Toplam	(30.365)	-	-	(30.365)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	-	-	-	-

	<u>01.01.2012</u>			<u>31.12.2012</u>
<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Açılış Bakiyesi</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Kapanış Bakiyesi</u>
Bilgisayar Programları ve Yazılımları	3.273	-	-	3.273
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-	27.092
Toplam	30.365	-	-	30.365
<u>Birikmiş Amortismanlar (-)</u>				
Bilgisayar Programları ve Yazılımları	(3.273)	-	-	(3.273)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(27.092)	-	-	(27.092)
Toplam	(30.365)	-	-	(30.365)

Cari yıl itfa payı giderleri bulunmamaktadır. (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Bilgisayar Programları ve Yazılımları	5 Yıl
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5 Yıl

20. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır. (31.12.2012 Bulunmamaktadır.)

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır. (31.12.2012 Bulunmamaktadır.)

22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Karşılıklar

<u>Kısa Vadeli Karşılıklar</u>	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Global Portföy Yönetimi A.Ş.	11.526	11.526
Toplam	11.526	11.526

b) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Bulunmamaktadır. (31.12.2012 Bulunmamaktadır.)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

Şirket'in vermiş olduğu Teminat/Rehin/İpotek ("TRİ") yoktur (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

Kiralayan durumunda Şirket

Faaliyet kiralaması anlaşmaları

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

Şirketin gayrimenkulüne ilişkin yaptığı faaliyet kiralamasından elde ettiği kira geliri 970.223 TL'dir (2012: 3.896.911 TL).

İptal Edilemez Faaliyet Kiralamalarına İlişkin Taahhütler	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Bir Yıl İçinde	970.223	3.896.911

24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar

Bulunmamaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar

	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.736	21.667

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

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

Bilanço tarihindeki karşılıklar yıllık % 5 beklenen maaş artış oranı ve % 8,5 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık % 3,33 gerçek iskonto oranı ve aşağıdaki emekli olma varsayımlarına göre hesaplanmıştır. (31 Aralık 2012: Sırasıyla % 5,10 % 10 ve % 3,33)

	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Yıllık iskonto oranı (%)	3,33	3,33
Emeklilik olasılığı (%)	100	100

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 01 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan 3.129 TL üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
1 Ocak İtibariyle Karşılık	21.667	7.707
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık	283	13.172
İşten Ayrılmalar Nedeniyle İptal Edilen Karşılık Tutarı	(17.769)	-
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp	(1.445)	788
31 Aralık İtibariyle Karşılık	<u>2.736</u>	<u>21.667</u>

Toplam giderin 199 TL'si (2012: 13.172 TL), genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

25. EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır. (31.12.2012 Bulunmamaktadır.)

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar

	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Gelecek Aylara Ait Giderler	3.794	7.028
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	351.304	492.280
Toplam	<u>355.098</u>	<u>499.308</u>

Diğer Duran Varlıklar

Bulunmamaktadır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

27. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Şirket'in 31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	<u>Oran</u>	<u>31 Mart 2013</u>	<u>Oran</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Galip Öztürk Holding A.Ş (*)	0,00	0,00	0,00	0,00
Galip Öztürk	7,21	5.191.186	7,21	5.191.186
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	14,10	10.150.000	14,10	10.150.000
Ali Ertan Çakır	0,00	1	0,00	1
Güray Günay	0,00	1	0,00	1
Nuh Uçar	0,00	6	0,00	6
Memet Özmen	0,00	1	0,00	1
Murat Hüseyin Tunçer	0,00	1	0,00	1
Murat Araz	-	-	-	-
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş	0,00	6	0,00	6
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Ticaret A.Ş	2,51	1.806.222	2,51	1.806.222
Diğer ve halka açık kısım	76,18	54.852.576	76,18	54.852.576
Toplam Sermaye	<u>100</u>	<u>72.000.000</u>	<u>100</u>	<u>72.000.000</u>

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

27. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

a) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (devamı)

31.03.2013 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış ödenmiş sermayesi 72.000.000 TL (31.12.2012: 72.000.000 TL) olup beheri 0,01 TL olan 7.200.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Hisse senetlerinin dağılımı ve sağladığı imtiyazlar aşağıdaki gibidir:

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

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

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 480.000.000 TL'dir.

b) Hisse Senetleri İhraç Primleri

	31.03.2013	31.12.2012
Hisse senedi ihraç primleri (*)	8.485.793	8.485.793
Toplam	8.485.793	8.485.793

Hisse senedi ihraç primleri, Şirketin sermaye artırımları sonucunda hisse senetlerinin primli fiyattan satışından 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 17.06.2011 – 21.06.2011 tarihleri arasında 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.

(*)24.11.2010 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 edilen toplam tutar 24.839.999 TL olarak gerçekleşmiş, oluşan 6.839.999 TL'lik tutar Emisyon Primi hesabına kaydedilmiştir.

95.886 TL'lik kısım önceki yıllarda yapılan primli hisse satışlarından kaynaklanmaktadır.

c) Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu

	31.03.2013	31.12.2012
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu	657	(788)
Toplam	657	(788)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31.03.2013	31.12.2012
Yasal Yedekler	36.522	36.522
Toplam	36.522	36.522

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

27. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

e) Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)

	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Olağanüstü Yedekler	432.281	432.281
Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	(2.163.467)	(3.343.485)
Toplam	(1.731.186)	(2.911.204)

Kar Payı Dağıtımı

Yönetim, cari yıl ile ilgili olarak hissedarlara temettü dağıtılıp dağıtılmaması konusunda raporlama tarihi itibarıyla teklifte bulunmamıştır.

Şirket, faaliyetlerinden elde ettiği karların dağıtım esaslarını SPK mevzuatına uygun olarak belirlemektedir.

28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

<u>Satış Gelirleri (net)</u>	<u>01.01-31.03.2013</u>	<u>01.01-31.03.2012</u>
Devlet Tahvili Repo	-	-
Hisse Senetleri	9.074.405	12.559.887
Yatırım Fonu	7.052.500	11.088.502
VOB	8.958.220	13.858.227
Toplam	25.085.125	37.506.616
<u>Satışların Maliyeti (-)</u>		
Devlet Tahvili Repo (-)	-	-
Hisse Senetleri (-)	(8.810.108)	(12.515.423)
Yatırım Fonu (-)	(7.047.531)	(11.073.640)
VOB (-)	(9.100.213)	(13.885.023)
Toplam	(24.957.852)	(37.474.086)
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler) (Net)</u>		
Kira Gelirleri	970.223	924.778
Toplam	970.223	924.778
BRÜT KAR /(ZARAR)	1.097.496	957.308

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	<u>01.01-31.03.2013</u>	<u>01.01-31.03.2012</u>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	31.624	24.159
Genel Yönetim Giderleri (-)	724.202	502.038
Toplam	<u>755.826</u>	<u>526.197</u>

a) Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri Detayı

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

	<u>01.01-31.03.2013</u>	<u>01.01-31.03.2012</u>
Hisse Senedi İşlem Komisyonları	12.978	5.266
İmkb Takas Giderleri	646	893
İmkb Kotasyon Ücreti	18.000	18.000
Merkezi Kayıt Kuruluşu Giderleri	-	-
Toplam	<u>31.624</u>	<u>24.159</u>

b) Genel Yönetim Giderleri Detayı

Genel Yönetim Giderleri

	<u>01.01-31.03.2013</u>	<u>01.01-31.03.2012</u>
Vergi, Resim ve Harçlar	6.245	598
Amortisman Giderleri	371.955	374.240
Komisyon Giderleri	221.013	2.913
Personel Giderleri	60.704	86.913
Danışmanlık ve Denetim Giderleri	13.075	3.733
Bilgi İşlem Giderleri	4.692	4.640
Avukat Giderleri	3.750	4.375
Temizlik, Isıtma ve Aydınlatma Giderleri	5.384	12.612
Kıdem Tazminatı Karşılığı	283	795
Ticaret Sicil Giderleri	2.054	83
Yönetim Kurulu Giderleri	21.525	-
Bina Yönetim Giderleri	7.099	9.424
Diğer	6.423	1.712
Toplam	<u>724.202</u>	<u>502.038</u>

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	<u>01.01-31.03.2013</u>	<u>01.01-31.03.2012</u>
Personel Giderleri	60.704	86.913
Vergi, Resim ve Harçlar	6.245	598
Amortisman Giderleri	371.955	374.240
Kıdem Tazminatı Karşılığı	283	795
Hisse Senedi İşlem Komisyonları	12.978	5.266
Diğer Giderler	303.661	58.385
Toplam	<u>755.826</u>	<u>526.197</u>

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/(GİDERLER)

<u>Diğer Faaliyet Gelirleri</u>	<u>01.01-31.03.2013</u>	<u>01.01-31.03.2012</u>
Konusu Kalmayan Karşılıklar	17.769	59
Sabit Kıymet Satış Karı	1.055.360	-
Diğer Gelirler	21.387	3.543
Toplam	1.094.516	3.602

<u>Diğer Faaliyet Giderleri</u>	<u>01.01-31.03.2013</u>	<u>01.01-31.03.2012</u>
Diğer Giderler (-)	15.750	31.160
Toplam	15.750	31.160

32. FİNANSAL GELİRLER

	<u>01.01-31.03.2013</u>	<u>01.01-31.03.2012</u>
Ertelenmiş Finansman Geliri	19.882	-
Faiz Gelirleri	72.362	18.166
Finansal Varlık Değer Artışı	1.210.821	62.273
Toplam	1.303.065	80.439

33. FİNANSAL GİDERLER (-)

	<u>01.01-31.03.2013</u>	<u>01.01-31.03.2012</u>
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	7.736	-
Finansal Varlık Değer Azalışı (-)	897.756	511.503
Toplam	905.492	511.503

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2012 Bulunmamaktadır.)

35. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi Kanununun 5-d/4 istisnalar maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları Kurumlar vergisinden müstesnadır. 2012 cari dönem itibariyle Şirketin kurumlar vergisi ve ertelenmiş vergi doğmamıştır. Bundan dolayı finansal tablolarda kurumlar vergisi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır. (2012: Bulunmamaktadır.)

Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)

Bulunmamaktadır. (31.12.2012 Bulunmamaktadır.)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	<u>01.01-31.03.2013</u>	<u>01.01-31.03.2012</u>
Net Dönem Karı / (Zararı)	1.818.009	(27.511)
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	72.000.000	72.000.000
Hisse başına düşen kar / (zarar)	0,025	0,00
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına düşen kar / (zarar)	0,025	0,00

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

<u>İlişkili Taraflara Ait Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
a) Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar / Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar		
<u>Hisse Senetleri</u>		
Metro Ticari Ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	907.200	850.500
Mepet Metro Petrol ve Sanayi Tesisleri A.Ş.	2.470.000	-
<u>Yatırım Fonları</u>		
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. B Tipi Likit Fon	2.380.515	275.240
Toplam	<u>5.757.715</u>	<u>1.125.740</u>

<u>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</u>	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	1.138.954	604.887
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. (*)	651.260	507.485
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	25.370	-
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6.372	-
Metro Altın İşletmeciliği İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (*)	6.372	-
Toplam	<u>1.828.328</u>	<u>1.112.372</u>

(*) Şirketin 520.000 TL tutarındaki ilişkili tarafı olan Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'den ticari alacağına ilişkin olarak 520.000 TL tutarında çek alınmış ve reeskonta tabi tutulmuştur. Reeskont hesabında, tahakkuk etmemiş finansman geliri için yıllık % 6,28 etkin ağırlıklı ortalama faiz oranı ve alacakların ağırlıklı ortalama vadesi 144 gün kullanılarak 7.736 TL kadar reeskont gideri hesaplanmıştır.

<u>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</u>	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	7.875	7.875
Toplam	<u>7.875</u>	<u>7.875</u>

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

<u>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</u>	<u>31.03.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Ortaklara Ödenecek Temettüler	30	30
Toplam	30	30

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

<u>İlişkili Taraflardan Hizmet Alımları</u>	<u>01.01-31.03.2013</u>	<u>31.03.2012</u>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Komisyon Gideri)	16.550	39.399
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Danışmanlık ve Portföy Yönetim Gideri)	22.500	-
Toplam	39.050	39.399

<u>İlişkili Taraflardan Kira Gelirleri</u>	<u>01.01-31.03.2013</u>	<u>31.03.2012</u>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	64.500	60.000
Metro Altın İşletmeciliği İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (*)	16.200	15.000
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	773.656	769.738
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	16.200	15.000
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	99.667	77.291
Toplam	970.223	937.029

* Metro Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.S. Nevi değişikliğine gitmiş olup, şirket unvanı Metro Altın İşletmeciliği inşaat Sanayi ve Ticaret. A.Ş. olarak tescil edilmiştir.

<u>İlişkili Taraflardan Faiz Gelirleri</u>	<u>01.01-31.03.2013</u>	<u>01.01-31.03.2012</u>
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	11.883	-
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	17.926	-
Toplam	29.809	-

<u>Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar</u>	<u>01.01-31.03.2013</u>	<u>01.01-31.03.2012</u>
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar (*)	36.650	28.000
İşten Çıkarılma Nedeniyle Sağlanan Faydalar	-	-
Diğer Uzun Vadeli Faydalar	-	-
Toplam	36.650	28.000

(*) 31.03.2013 tarihi itibari ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 21.525 TL huzur hakkı bulunmaktadır. (31.12.2012: 76.772 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri

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

b.1) Kredi riski

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)****b.1) Kredi riski (devamı)**

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

Cari Dönem	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	1.828.328	-	-	2.799	7.538.506	11.470.768
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.828.328	-	-	2.799	7.538.506	11.470.768
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 (-)	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	Alacaklar				İt ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
Önceki Dönem	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (1)	1.112.372	-	-	-	449.020	5.514.562
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	1.112.372	-	-	-	449.020	5.514.562
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-

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

(2) İlişkili Taraflardan Alacaktır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.2) Likidite risk yönetimi

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

Likidite riskine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır:

Cari Dönem

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit				
		çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.036.741	2.036.741	2.036.741	-	-	-
Ticari borçlar	8.374	8.374	8.374	-	-	-
Diğer borçlar	2.028.367	2.028.367	2.028.367	-	-	-

Önceki Dönem

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit				
		çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	110.417	110.417	110.417	-	-	-
Ticari borçlar	10.310	10.310	10.310	-	-	-
Diğer borçlar	100.107	100.107	100.107	-	-	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi

Şirket yabancı para, borç ve varlıklara sahip değildir. (31.12.2012: Bulunmamaktadır).

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket faaliyeti gereği, bu riski faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları genellikle kısa vadeli elde tutmak suretiyle yönetmektedir.

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	Cari Dönem	Önceki Dönem
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	2.954.288
	Nakit ve Nakit Benzerleri	-
Finansal yükümlülükler		
-		
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar		
-		
Finansal yükümlülükler		
-		

b.3.3) Fiyat Riski Yönetimi

Şirket, portföyünde bulunan hisse senetlerinde meydana gelebilecek fiyat değişimlerinin yol açacağı hisse senedi fiyat riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla İMKB'de işlem gören bu hisselerde %10'luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, Şirket'in net kar/zararında 363.723 TL artış /azalış oluşmaktadır (31.12.2012: 523.932 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	Gerçeğe uygun değeri üzerinden gösterilen	Krediler ve alacaklar (Nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Dipnot
31 Mart 2013	finansal varlıklar		finansal varlıklar	finansal yükümlülükler		
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	-	7.794.718	-	-	7.794.718	6
Ticari alacaklar	-	1.828.328	-	-	1.828.328	10,37
Finansal varlıklar	11.470.768	-	-	-	11.470.768	7
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	8
Ticari borçlar	-	-	-	8.374	8.374	10,37
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	35
31 Aralık 2012						
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	-	450.301	-	-	450.301	6
Ticari alacaklar	-	1.112.372	-	-	1.112.372	10,37
Finansal yatırımlar	5.514.562	-	-	-	5.514.562	7
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	8
Ticari borçlar	-	-	-	10.310	10.310	10,37
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	35

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da 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 değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

<u>Finansal Varlıklar</u>	Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi			
	31 Mart 2013 TL	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar / (Zarara)				
Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
-Hisse Senetleri		3.637.225		
- Devlet Tahvilleri		2.954.288		
-Yatırım Fonları		-		4.879.255
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Toplam	-	6.591.513	-	4.879.255
<u>Finansal Yükümlülükler</u>				
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar / (Zarara)				
Yansıtılan Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

<u>Finansal Varlıklar</u>	Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi			
	31 Aralık 2012 TL	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar / (Zarara)				
Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
-Hisse Senetleri	-	5.239.322		
- Devlet Tahvilleri		-		
-Yatırım Fonları				275.240
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Toplam	-	5.239.322	-	275.240
<u>Finansal Yükümlülükler</u>				
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar / (Zarara)				
Yansıtılan Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

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

40. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	19.265.486	5.964.863
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a)	61.206.876	71.354.849
C	İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.188.436	1.614.239
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	82.660.798	78.933.951
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	80.609.880	78.790.341
	Diğer Kaynaklar		2.050.918	143.610
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	82.660.798	78.933.951

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

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

40. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	7.794.718	450.301
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri:VI, No:11, Md.35	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25(n)	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

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

40. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
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%	74,05%	90,40%
3	Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	50%	23,31%	7,56%
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%	9,43%	0,57%

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

41. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31.03.2013

Bulunmamaktadır.

31.12.2012

Şirket, 6.3.2013 tarih, 2013/14 sayılı yönetim kurulunda almış olduğu kararı gereği aktiflerinde kayıtlı İstanbul ili, Şişli ilçesi; Mecidiyeköy mahallesi 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel numarasında kayıtlı, Metrocity İş Merkezi'nin 7. katında konumlanmış olan 169 numaralı bağımsız bölümün 10.850.860 TL + KDV bedelle Şeker Factoring Hizmetleri A.Ş.'ne satılması hususunda karar verilmiştir. Söz Konusu gayrimenkulün satışı aynı gün içinde bu tutar üzerinden gerçekleştirilmiştir.

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

Bulunmamaktadır. (31.12.2012: Bulunmamaktadır).