

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

30 EYLÜL 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

BİLANÇOLAR.....	1-2
GELİR TABLOLARI.....	3
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOLARI	4
NAKİT AKIM TABLOLARI	5
ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	6-15
İŞLETME BİRLEŞMELERİ	15
İŞ ORTAKLIKLARI.....	15
BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	15
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	16-35

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

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

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
	Ref.	İncelemeden	Denetimden Geçmiş
		Geçmemiş	31.12.2010
		30.09.2011	31.12.2010
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		4.668.740	3.874.166
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1.966	1.943.941
Finansal Yatırımlar	7	2.866.706	22
Ticari Alacaklar		437.083	68.541
<i>-İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	37	437.083	68.541
<i>-Diğer Ticari Alacaklar</i>	10	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	1.000	3.896
Stoklar	13	-	-
Canlı Varlıklar	14	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	26	1.361.985	1.857.766
		72.425.098	23.487.881
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	10	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	-	-
Diğer Alacaklar	11	-	-
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	-	-
Canlı Varlıklar	14	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	72.392.287	23.436.617
Maddi Duran Varlıklar	18	32.811	51.264
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	-	-
Şerefiye	20	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	-	-
Diğer Duran Varlıklar	26	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		77.093.838	27.362.047

Ekteki dipnotlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

Seri: XI No: 29 Konsolide Olmayan

	Dipnot Ref.	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 30.09.2011	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2010
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		142.968	67.669
Finansal Borçlar	8	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar		10.530	21.030
-İlişkili Taraflara Borçlar	37	10.530	21.030
-Diğer Ticari Borçlar	10	-	-
Diğer Borçlar	11	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Borç Karşılıkları	22	41.641	12.253
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	90.797	34.386
Uzun Vadeli Yükümlülükler		13.378	10.689
Finansal Borçlar	8	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	-	-
Ticari Borçlar	10	-	-
Diğer Borçlar	11	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	-	-
Borç Karşılıkları	22	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	24	13.378	10.689
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	-	-
ÖZKAYNAKLAR		76.937.492	27.283.689
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		76.937.492	27.283.689
Ödenmiş Sermaye	27	72.000.000	24.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	27	-	-
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	27	-	-
Hisse Senedi İhraç Primleri	27	8.485.793	6.935.885
Değer Artış Fonu	27	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları	27	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	36.522	36.522
Geçmiş Yıllar Karı/Zararı (-)	27	(3.688.718)	(2.735.385)
Net Dönem Karı/Zararı (-)		103.895	(953.333)
Azınlık Payları		-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		77.093.838	27.362.047

Ekteki dipnotlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2011 VE 30 EYLÜL 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)
(Seri:XI, No:29- Konsolide Olmayan)

Dipnot	Bağımsız		Bağımsız		
	Ref.	İncelemeden Geçmemiş 01.01.30.09.2011	İncelemeden Geçmemiş 01.01.30.09.2010	İncelemeden Geçmemiş 01.07-30.09.2011	İncelemeden Geçmemiş 01.07-30.09.2010
Satış Gelirleri	28	54.601.689	418.830.916	3.712.064	141.242.877
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir /(Giderler)	28	658.411	(64.386)	654.008	50.236
Satışların Maliyeti (-)	28	(51.873.057)	(418.563.666)	(2.665.897)	(141.071.112)
BRÜT KAR / ZARAR (-)		3.387.043	202.864	1.700.175	222.001
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(3.291.704)	(562.206)	(659.758)	(204.812)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	29	-	-	-	-
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	8.556	4.663	3.831	1.390
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	-	-	-	-
FAALİYET KARI / ZARARI (-)		103.895	(354.679)	1.044.248	18.579
Finansal Gelirler	32	-	-	-	-
Finansal Giderler (-)	33	-	-	-	-
DÖNEM KARI / ZARARI (-)		103.895	(354.679)	1.044.248	18.579
Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir /(Gider)		103.895	(354.679)	1.044.248	18.579
Toplam Kar / Zararının Dağılımı					
Azınlık Payları		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		103.895	(354.679)	1.044.248	18.579
Hisse Başına Kazanç (TL)	36	0,001	(0,059)	0,015	0,003
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç (TL)	36	0,001	(0,059)	0,015	0,003
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç (TL)	36	0,001	(0,059)	0,015	0,003
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç (TL)	36	0,001	(0,059)	0,015	0,003

Ekteki dipnotlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2011 VE 30 EYLÜL 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)
(Seri: XI, No: 29- Konsolide Olmayan)

	Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Kar / Zararları (-)	Dönem Net Karı/Zararı (-)	Toplam
31 Aralık 2009 bakiyesi	6.000.001	95.886	36.522	(3.273.132)	537.747	3.397.024
Transferler	-	-	-	537.747	(537.747)	-
Net dönem karı / zararı	-	-	-	-	(354.679)	(354.679)
30 Eylül 2010 bakiyesi	6.000.001	95.886	36.522	(2.735.385)	(354.679)	3.042.345
31 Aralık 2010 bakiyesi	24.000.000	6.935.885	36.522	(2.735.385)	(953.333)	27.283.689
Sermaye artışı - Nakit	48.000.000	1.549.908	-	-	-	49.549.908
Transferler	-	-	-	(953.333)	953.333	-
Net dönem karı / zararı (-)	-	-	-	-	103.895	103.895
30 Eylül 2011 bakiyesi	72.000.000	8.485.793	36.522	(3.688.718)	103.895	76.937.492

Ekteki dipnotlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2011 VE 30 EYLÜL 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA
NAKİT AKIM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)
(Seri:XI, No:29- Konsolide Olmayan)

		Bağımsız İncelemeden Geçmemiş	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş
A. ESAS FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI		01.01.30.09.2011	01.01.30.09.2010
Dönem Karı		103.895	(354.679)
<i>Düzeltilmeler</i>			
Amortisman	18-19	669.298	24.013
Kıdem tazminatı karşılığı	24	2.689	428
Finansal varlık değer artışı / (azalışı)	28	(1.632)	58.226
Faiz geliri	28	(2.771)	(3.244)
Temettü gelirleri	28	-	(3.224)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı (+)		771.479	(278.480)
Ticari işlemlerdeki ve diğer alacaklardaki artışlar (-)	10	(365.646)	336.476
Ticari borçlardaki ve diğer borçlardaki azalışlar/(artışlar) (-)	10	(10.500)	57.023
Diğer dönen ve duran varlıklardaki (artışlar) / azalışlar	26	495.781	1.366
Borç karşılıklarındaki azalışlar / (artışlar)	22	29.388	30
Diğer kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerdeki azalışlar / (artışlar)	26	56.411	2.587
Esas Faaliyetlerden kaynaklanan net nakit		976.913	119.002
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	17	(49.609.402)	-
Maddi duran varlıklar	18	2.887	-
Tahsil edilen faizler (+)	28	2.771	3.244
Tahsil edilen temettüler (+)	28	-	3.224
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen nakit		(49.603.744)	6.468
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
Sermaye arttırımı	27	48.000.000	-
Hisse senedi ihracı nedeniyle elde edilen nakit girişleri (+)	27	1.549.908	-
Kısa vadeli finansal varlıklardaki değişim	7	(2.865.052)	1.102.944
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		46.684.856	1.102.944
NAKİT VE BENZERLERİNDE MEYDANA GELEN NET ARTIŞ		(1.941.975)	1.228.414
DÖNEM BAŞINDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ MEVCUDU		1.943.941	883.494
DÖNEM SONUNDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ MEVCUDU		1.966	2.111.908

Ekteki dipnotlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in yeni faaliyet konusu, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir. Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde (A) grubu payların aday gösterme imtiyazı vardır, bunun dışında bir imtiyaz tanınmamıştır.

30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	<u>Oran</u>	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>Oran</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Avrasya Gayrimenkul Yatırımları ve Tic. A.Ş.	25,00%	17.999.999	75,00%	17.999.999
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	0,07%	50.000	5,63%	1.350.000
Galip Öztürk	0,00%	2.000	0,01%	2.000
Murat Araz	0,00%	6	0,00%	6
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	0,00%	2	0,00%	2
Diğer ve halka açık kısım	74,93%	53.947.993	19,37%	4.647.993
Toplam Sermaye	100%	72.000.000	100%	24.000.000

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

Faaliyet Merkezi ve Çalışan Sayısı

Şirket faaliyetlerini tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve tek bir piyasada (Sermaye Piyasası'nda) yürütmektedir.

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

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 4 kişidir (31.12.2010: 4 kişi).

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Mali Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye’de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı’nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı (THP) gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır.

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

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

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4. Yeni Revize Edilmiş Uluslar arası Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2011 tarih ve bu tarih itibariyle sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen yeni standartlar ve UFRYK yorumları dışında 31 Aralık 2010 tarihi itibariyle hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

UFRYK 19 Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi

Bu yorum, işletme ile kredi verenler arasında finansal borcun şartları hakkında bir yenileme görüşmesi olduğu ve kredi verenin işletmenin borcunun tamamının ya da bir kısmının sermaye araçları ile geri ödemesini kabul ettiği durumların muhasebeleştirilmesine değinmektedir. UFRYK 19, bu sermaye araçlarının UMS 39’un 41 no’lu paragrafi uyarınca “ödenen bedel” olarak niteleneceğine açıklık getirmektedir. Sonuç olarak finansal borç finansal tablolardan çıkarılmakta ve çıkarılan sermaye araçları, söz konusu finansal borcu sonlandırmak için ödenen bedel olarak işleme tabi tutulmaktadır.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Yeni Revize Edilmiş Uluslar arası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

UFRYK 14 Asgari Fonlama Koşulları (Değişiklik)

Bu değişikliğin amacı, işletmelerin asgari fonlama gereksinimi için yaptığı gönüllü ön ödemeleri bir varlık olarak değerlendirmelerine izin vermektir.

UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum ve Açıklama - Yeni haklar içeren ihraçların sınıflandırılması (Değişiklik)

Bu değişiklik, yürürlükteki standart uyarınca türev yükümlülük olarak muhasebeleştirilen belirli döviz tutarlar karşılığında yapılan hak ihracı teklifleri ile ilgilidir. Değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda işlem sırasında geçerli olacak olan para birimine bakılmaksızın bu tür hak ihraçlarının öz kaynak olarak sınıflandırılması gerektiğini ortaya koymaktadır.

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları (Değişiklik)

Yapılan değişiklik ile yeni bir ilişkili taraf tanımı yapıldı ve hangi durumda kişilerin ve kilit yöneticilerin ilişkili taraflarla ilişkileri etkileyebilecekleri hususuna açıklık getirilmiştir. Ayrıca, devlet ile ve devlet kontrolü altındaki, devletin müştereken kontrol ettiği veya önemli etkisi olan şirketlerle yapılan işlemlere ilişkili taraf açıklama yükümlülüklerinden muafiyet getirilmiştir.

Mayıs 2010'da UMSK, tutarsızlıkları gidermek ve ifadeleri netleştirmek amacıyla üçüncü çerçeve düzenlemesini yayınlamıştır. Değişiklikler için çeşitli yürürlük tarihleri belirlenmiş belirlenmiştir. 1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla geçerli olan değişiklikler aşağıdaki gibidir:

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Bu iyileştirme, UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standartlarında yapılan ve koşullu bedele ilişkin muafiyeti kaldıran değişikliklerin 2008 de yeniden düzenlenen UFRS 3'ün uygulanmaya başlanmasından önce olan işletme birleşmelerinden doğan koşullu bedel için geçerli olmadığı konusuna açıklık getirmektedir.

Ayrıca bu iyileştirme, mülkiyet hakkı veren araçların satın alınan işletmenin net varlıklarındaki orantısal payı olarak ifade edilen kontrol gücü olmayan payların bileşenlerini ölçme seçeneklerinin (gerçeğe uygun değer ya da mülkiyet hakkı veren araçların satın alınan işletmenin net varlıklarındaki orantısal payı üzerinden) kapsamını sınırlamaktadır.

Sonuç olarak bu iyileştirme, bir işletmenin (bir işletme birleşme işleminin parçası olan) satın aldığı işletmenin (zorunlu ya da gönüllü) hisse bazlı ödeme işlemlerinin değiştirilmesinin muhasebeleştirilmesini zorunlu hale getirmektedir. Örneğin bedel ve birleşme sonrası giderlerin ayrıştırılması gibi.

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar

Değişiklik, UFRS 7 uyarınca yapılması gereken açıklamalara açıklık getirmekte ve sayısal ve niteliksel açıklamalar ile finansal araçlara ilişkin risklerin doğası ve derecesi arasındaki etkileşimi vurgulamaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.4. Yeni Revize Edilmiş Uluslar arası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu

Değişiklik, işletmenin özkaynak kalemlerinin her biri için özkaynak değişim tablosu ya da finansal tablo dipnotlarında diğer kapsamlı gelire ilişkin bir analizi sunması gerekliliğine açıklık getirmektedir.

UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar

Bu iyileştirme, UMS 27'nin UMS 21 Kur Değişiminin Etkileri, UMS 31 İş Ortaklıkları ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar standartlarında yaptığı değişikliklere açıklık getirmektedir.

UMS 34 Ara Dönem Raporlama

Değişiklik, UMS 34 de yer alan açıklama ilkelerinin nasıl uygulanacağına rehberlik etmekte ve yapılması gereken açıklamalara ekleme yapmaktadır.

UFYK 13 Müşteri Sadakat Programları

Düzeltilme, program dahilindeki müşterilere sağlanan hediye puanlarının kullanımlarındaki değerini temel alacak şekilde gerçeğe uygun değerlerinin belirlendiği durumlarda; müşteri sadakat programına katılmayan diğer müşterilere verilen indirimler ve teşviklerin miktarının da göz önünde tutulması gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

Etkileri Not 2.1'de "30 Eylül 2010 ve 31 Aralık 2010 mali tablolarında yapılan sınıflamalar" kısmında açıklanan, değişiklik yapılan UMS 24'ün uygulanmasından doğan etkiler dışında söz konusu standartlar, değişiklikler ve yorumların Şirket'in finansal performansı veya finansal durumuna önemli bir etkisi olmamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Ara dönem 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.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Safha 1 Finansal Araçlar Sınıflandırma ve Açıklama

Yeni standart, 1 Ocak 2013 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. Ekim 2010'da UFRS 9'a yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değer opsiyon yükümlülüklerin ölçümünü etkilemektedir ve gerçeğe uygun değer opsiyon yükümlülüğünün kredi riskine ilişkin olan gerçeğe uygun değer değişimlerinin 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.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Yeni Revize Edilmiş Uluslar arası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

UMS 12 Gelir Vergileri –Ertelenmiş Vergi: Esas alınan varlıkların geri kazanımı (Değişiklik)

Değişiklik 1 Ocak 2012 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir fakat erken uygulamasına izin verilmektedir. UMS 12, (i) aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olarak, UMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer modeliyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ertelenmiş verginin gayrimenkulün taşınan değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı esasıyla hesaplanması ve (ii) UMS 16'daki yeniden değerlendirme modeliyle ölçülen amortismanına tabi olmayan varlıklar üzerindeki ertelenmiş verginin her zaman satış esasına göre hesaplanması gerektiğine ilişkin güncellenmiştir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, değişikliğin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

UFRS 7 Finansal Araçlar – Bilanço dışı işlemlerin kapsamlı bir biçimde incelenmesine ilişkin açıklamalar (Değişiklik),

Değişiklik 1 Temmuz 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Değişikliğin amacı, finansal tablo okuyucularının finansal varlıkların transfer işlemlerini (sekürütizasyon gibi) - finansal varlığı transfer eden taraf üzerinde kalabilecek muhtemel riskleri de içerecek şekilde - daha iyi anlamalarını sağlamaktır. Ayrıca değişiklik, orantısız finansal varlık transferi işlemlerinin hesap döneminin sonlarına doğru yapıldığı durumlar için ek açıklama zorunlulukları getirmektedir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

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

UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir "kontrol" tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Yeni Revize Edilmiş Uluslar arası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler 7

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir ve uygulama geriye dönük olarak yapılmalıdır.

Müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceği düzenlenmiştir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir ve uygulama geriye dönük olarak yapılmalıdır.

Daha önce UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardında yer alan konsolide finansal tablolara ilişkin tüm açıklamaları ve daha önce UMS 31 İş Ortaklıklarındaki Paylar ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar'da yer alan iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklamalarını içermektedir. Yeni standart kapsamında diğer işletmelerdeki yatırımlara ilişkin daha fazla dipnot açıklaması verileceği beklenmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart gerçeğe uygun değer UFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilirliği ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Bu standardın 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemlerinde uygulanması mecburidir ve uygulama ileriye doğru uygulanacaktır. Ek açıklamaların sadece UFRS 13'un uygulamaya başladığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir – yani önceki dönemlerle karşılaştırmalı açıklama gerekmemektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

UFRS 10'un yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık UMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler, ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 10 ile aynıdır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4. Yeni Revize Edilmiş Uluslar arası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

UFRS 11'un yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 28'de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 11 ile aynıdır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir.

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmiştir. Bazı istisnalar dışında uygulama geriye dönük olarak yapılacaktır. Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok alanda açıklık getirilmiştir veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Şirket, düzeltilmiş standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik)

Değişiklikler 1 Temmuz 2012 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece lamasını değiştirmektedir. İleriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemler hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilecektir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

2.5. Netleştirme

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

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.6.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.2. Finansal yatırımlar:

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

İşletmenin kısa vadeli nakit yükümlülüklerini yerine getirme amacı dışında, atıl fonlarını değerlendirme, doğrudan faiz, temettü geliri, alım-satım karı vs elde etme veya bir zarardan korunma amacıyla elinde bulundurduğu finansal varlıklardır.

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

Alım-satım amaçlı menkul kıymetler:

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

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

Vadeye kadar elde tutulacak menkul kıymetler:

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

Satılmaya hazır menkul kıymetler:

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

2.6.3. Finansal Borçlar:

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

Finansal Kiralama

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

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.4. Diğer Finansal Yükümlülükler

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

2.6.5. Ticari Alacaklar / Borçlar ve Diğer Alacak / Borçlar

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

2.6.6. Stoklar

Şirket'in stokları bulunmamaktadır.

2.6.7. Canlı Varlıklar

Şirket'in canlı varlıkları bulunmamaktadır.

2.6.8. Devam Eden İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Varlıklar

Şirket'in devam eden inşaat sözleşmelerine ilişkin varlıkları bulunmamaktadır.

2.6.9. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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

2.6.10. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	% 2	% 2

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

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.10. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi:

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

Maliyet Yöntemi:

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

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

2.6.11. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

2.6.12. Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.13. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

2.6.14. Şerefiye

Tam konsolidasyon kapsamında hesaplamaya konu olacak iştirak bulunmamaktadır.

2.6.15. Devlet Teşvik ve Yardımları

Şirket'in yararlandığı devlet teşvik ve yardımları bulunmamaktadır.

2.6.16. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve koşullu varlıklar ve yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

2.6.17. Taahhütler

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

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.18. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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

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

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır.

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

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
İskonto Oranı	4,66%	4,66%

2.6.19. Özkaynaklar

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

- Değer Artış Fonları

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

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

- Finansal riskten korunma fonu

- Diğer fonlar burada gösterilir.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.19. Özkaynaklar

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

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

- Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

2.6.20. Satışlar ve Satışların Maliyeti

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

2.6.21. Niteliklerine Göre Giderler

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

2.6.22. Finansal Gelirler

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

2.6.23. Finansal Giderler

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

2.6.24. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.6.25. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

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

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

2.6.26. Hisse Başına Kazanç

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

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

2.6.27. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.7. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

2.8 Portföy Sınırlamalarına uyumun kontrolü

Ek Dipnot:Portföy Sınırlamalarına uyumun kontrolü başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; Seri XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya ilişkin esaslar tebliği'nin 17.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve Seri VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

İşletme birleşmeleri yoktur.

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Şirket'in iş ortaklığı bulunmamaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Bankalar		
-Takasbank vadeli opsiyon borsası	-	247.116
Ters repo	-	1.696.299
Diğer	1.966	526
Toplam	1.966	1.943.941

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Hisse senetleri	2.247.520	22
Yatırım fonları	619.186	-
Toplam	2.866.706	22

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

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Şirket’in finansal varlıklarında bulunan yatırım fonları aşağıdaki gibidir:

<u>Cinsi</u>	<u>Adet</u>	<u>Fiyat</u>	<u>Tutar</u>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. B Tipi Likit Fon	60.704.524	0,010200	619.186

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. FİNANSAL BORÇLAR

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

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

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

10. DİĞER TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

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

Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar yoktur (31.12.2010 –Yoktur).

11. DİĞER ALACAKLAR ve DİĞER BORÇLAR

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Personelden alacaklar	1.000	3.896
Toplam	1.000	3.896

Uzun vadeli diğer alacaklar yoktur (31.12.2010-Yoktur).

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

12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAKLAR ve BORÇLAR

Kısa ve uzun finans sektörü faaliyetinden alacaklar yoktur.

13. STOKLAR

Stoklar yoktur (31.12.2010-Yoktur).

14. CANLI VARLIKLAR

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

15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

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

16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar yoktur (31.12.2010-Yoktur).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30.09.2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2011			30 Eylül 2011
	Açılış	Girişler	Çıkışlar	Toplam
Yatırım amaçlı binalar	23.515.000	50.400.000	(425.275)	73.489.725
Toplam	23.515.000	50.400.000	(425.275)	73.489.725
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Yatırım amaçlı binalar	78.383	1.021.181	(2.126)	1.097.438
Toplam	78.383	1.021.181	(2.126)	1.097.438
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, net	23.436.617			72.392.287

31.12.2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 60.485.000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır (31.12.2010 – 24.200.000 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla gayrimenkullerin maliyet değerlerinin rayiç değerleri ile karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

<u>İktisadi Kıymetin Cinsi</u>	<u>Ekspertsiz Rapor Tarihi</u>	<u>Ekspertiz Rayiç Değeri (TL)</u>	<u>Maliyet Değeri (TL)</u>
Metrocity İş Merkezi 169 Nolu Bağımsız Bölüm	14.12.2010	10.285.000	10.275.000
Metrocity İş Merkezi 187 Nolu Bağımsız Bölüm	14.12.2010	13.285.000	13.240.000
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	15.04.2011	36.700.000	35.050.000
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	07.01.2011	10.070.000	9.125.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	07.01.2011	6.870.000	5.799.725
		77.210.000	73.489.725

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesini Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem hareket tablosu aşağıdadır.

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Dönem başı	23.436.617	-
Dönem içi girişler	50.400.000	23.515.000
Çıkışlar	(423.149)	-
Cari yıl amortisman giderleri	(1.021.181)	(78.383)
Dönem sonu	72.392.287	23.436.617

Değerleme raporlarına göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ilgili tarihler itibarıyla piyasa değeri 77.210.000 TL' dir.

Değerleme sonucu tespit edilen kira bedelleri;

169 no'lu bağımsız bölüm için 50.500 TL+KDV,

187 no'lu bağımsız bölüm için 64.540 TL+KDV,

Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali için 190.000 TL+KDV,

Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali için 48.000 TL+KDV,

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30.09.2011 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2011			30 Eylül 2011
	Açılış	Girişler	Çıkışlar	Toplam
Tesis, makine ve cihazlar	7.170	-	-	7.170
Taşıtlar	134.257	-	-	134.257
Demirbaşlar	14.162	-	-	14.162
Özel maliyetler	19.714	5.032	-	24.746
Toplam	175.303	5.032	-	180.335
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Tesis, makine ve cihazlar	6.554	231	-	6.785
Taşıtlar	85.029	20.138	-	105.167
Demirbaşlar	14.162	-	-	14.162
Özel maliyetler	18.294	3.116	-	21.410
Toplam	124.039	23.485	-	147.524
Maddi duran varlıklar, net	51.264			32.811

31.12.2010 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2010			31 Aralık 2010
	Açılış	Girişler	Çıkışlar	Toplam
Tesis, makine ve cihazlar	7.170	-	-	7.170
Taşıtlar	134.257	-	-	134.257
Demirbaşlar	14.162	-	-	14.162
Özel maliyetler	19.714	-	-	19.714
Toplam	175.303	-	-	175.303
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Tesis, makine ve cihazlar	6.084	470	-	6.554
Taşıtlar	58.178	26.851	-	85.029
Demirbaşlar	12.868	1.294	-	14.162
Özel maliyetler	15.111	3.183	-	18.294
Toplam	92.241	31.798	-	124.039
Maddi duran varlıklar, net	83.062			51.264

Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde 150.900 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır (31.12.2010 – 263.400 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30.09.2011 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2011		30 Eylül 2011	
	Açılış	Girişler	Çıkışlar	Toplam
Haklar	3.273	-	-	3.273
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	27.092	-	-	27.092
Toplam	30.365	-	-	30.365
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Haklar	3.273	-	-	3.273
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	27.092	-	-	27.092
Toplam	30.365	-	-	30.365
Maddi olmayan duran varlıklar, net	-			-

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

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

20. ŞEREFİYE

Şerefiye yoktur (31.12.2010-Yoktur).

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Devlet teşvik ve yardımları yoktur (31.12.2010-Yoktur).

22. BORÇ KARŞILIKLARI / KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları:

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Metro Medya Sigorta	23.629	-
Standart Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	5.900	-
Global Portföy Yönetimi A.Ş.	11.526	11.526
Diğer	586	727
Toplam	41.641	12.253

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

23. TAAHHÜTLER

Şirket'in taahhütleri yoktur (31.12.2010-Yoktur).

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

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Kıdem tazminatı karşılığı	13.378	10.689
Toplam	13.378	10.689

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran yada emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

Kıdem tazminatı tavanı 6 ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı hesaplaması karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan 2.623,23 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2010 – 2.517,01 TL) Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

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

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %5,10 enflasyon oranı ve %10 iskonto oranı varsayımına göre, %4,66 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2010 - %4,66). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>30 Eylül 2010</u>
1 Ocak tarihi itibarıyla karşılık	10.689	6.880
Hizmet maliyeti / (iptali)	2.191	107
Faiz maliyeti	498	321
Ödenen tazminat	-	-
30 Haziran tarihi itibarıyla karşılık	<u>13.378</u>	<u>7.308</u>

25. EMEKLİLİK PLANLARI

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

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar:

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Gelecek aylara ait giderler	551	2.307
Verilen avanslar	8.183	-
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.353.251	1.855.459
Toplam	<u>1.361.985</u>	<u>1.857.766</u>

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

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler:

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Ödenecek vergi ve yükümlülükler	90.797	34.386
Toplam	<u>90.797</u>	<u>34.386</u>

Diğer uzun vadeli yükümlülükler yoktur (31.12.2010 -Yoktur).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. ÖZKAYNAKLAR

Sermaye:

30.09.2011 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış ödenmiş sermayesi 72.000.000 TL (31.12.2010 – 24.000.000 TL) olup beheri 0,01 TL olan 7.200.000.000 adet (31.12.2010 – 2.400.000.000 adet) paydan oluşmaktadır. Şirket, 21.06.2011 tarihinde 48.000.000 TL nakit karşılığı sermaye artırımına giderek daha önce 24.000.000 TL olan sermayesini 72.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Pay sahipleri ve pay oranları aşağıda belirtilmiştir:

	<u>Oran</u>	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>Oran</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Galip Öztürk Holding A.Ş.	90,89%	65.436.601	75,00%	17.999.999
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	0,06%	50.000	5,63%	1.350.000
Galip Öztürk	0,01%	6.000	0,01%	2.000
Murat Araz	0,00%	6	0,00%	6
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	0,00%	2	0,00%	2
Diğer ve halka açık kısım	9,04%	6.507.391	19,37%	4.647.993
Toplam Sermaye	100%	72.000.000	100%	24.000.000

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

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

(A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üye ise Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 480.000.000 TL'dir.

Hisse Senedi İhraç Primleri:

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Hisse senedi ihraç primleri (*)	8.485.793	6.935.885
Toplam	8.485.793	6.935.885

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

(*) 48.000.000 TL bedelli artırılan sermayenin ortaklarca rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan 15.497.820 TL tutarındaki sermayenin nominal değerden aşağı olmamak kaydı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın Birincil Pazarı'nda tasarruf sahiplerine satışa sunulmuş, 17.047.727,40 TL bedelle tasarruf sahiplerine satılmış ve elde edilen 1.549.907,43 TL'nin emisyon primi hesabına aktarılmıştır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

Karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi yoktur (31.12.2010-Yoktur).

Değer artış fonları yoktur (31.12.2010-Yoktur).

Yabancı para çevrim farkları yoktur (31.12.2010-Yoktur).

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler:

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Yasal yedekler	36.522	36.522
Toplam	36.522	36.522

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

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

Geçmiş Yıl Karı / (Zararları):

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Olağanüstü yedekler	432.281	432.281
Geçmiş yıllar karı / (zararı)	(4.120.999)	(3.167.666)
Toplam	(3.688.718)	(2.735.385)

Azımlık Payları yoktur (31.12.2010 – Yoktur).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

28. SATIŞ GELİRLERİ VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)Satış Gelirleri:

	01.01.- 30.09.2011	01.01.- 30.09.2010	01.07.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2010
Kira gelirleri	2.713.574	-	1.041.969	-
Hisse senedi	11.182.649	61.506.736	-	20.658.479
Repo devlet tahvili	21.128.842	320.534.244	-	110.888.056
Repo hazine bonusu	-	19.133.026	-	5.707.717
Vadeli opsiyon borsası	12.575.005	16.354.725	-	3.546.750
Devlet tahvili	-	1.302.185	-	441.875
Yatırım fonu	7.001.619	-	2.670.095	-
Toplam	54.601.689	418.830.916	3.712.064	141.242.877

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/(Giderler), net:

	01.01.- 30.09.2011	01.01.- 30.09.2010	01.07.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2010
Faiz gelirleri	4.146	9.043	1.375	2.668
Temettü gelirleri	-	7.813	-	-
Hisse senetleri değer artış / azalışları	652.498	6.024	652.499	70.938
Devlet tahvili repo değer artış / azalışı	-	384	-	30
Önceki dönem değer artış / azalış iptali	(299)	(64.250)	(1)	-
Yatırım fonu değer artışı	2.066	(23.400)	135	-
VOB sözleşme değer artışı	-	-	-	(23.400)
Toplam	658.411	(64.386)	654.008	50.236

Satışların Maliyeti:

	01.01.- 30.09.2011	01.01.- 30.09.2010	01.07.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2010
Hisse senedi satış maliyeti	11.288.435	61.151.596	-	20.517.517
Repo devlet tahvili satış maliyeti	21.124.000	320.454.000	-	110.859.000
Repo hazine bonusu satış maliyeti	-	19.126.000	-	5.706.000
Vadeli opsiyon borsası satış maliyeti	12.467.092	16.530.890	-	3.547.150
Devlet tahvili satış maliyeti	-	1.301.180	-	441.445
Yatırım fonu satış maliyeti	6.993.530	-	2.665.897	-
Toplam	51.873.057	418.563.666	2.665.897	141.071.112

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Genel Yönetim Giderleri:

	01.01.- 30.09.2011	01.01.- 30.09.2010	01.07.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2010
Vergi, resim ve harç giderleri (*)	975.011	1.295	-	108
Amortisman giderleri	1.044.666	24.013	375.368	8.005
6111 sayılı kanun gereği yapılan ödemeler (**)	408.945	-	-	-
Komisyon giderleri	268.474	92.858	43.905	36.536
Personel giderleri	262.141	105.631	102.874	42.016
Portföy Yönetim Gideri	84.000	189.000	-	63.000
Danışmanlık ve denetim giderleri	101.272	3.065	48.600	2.065
Bilgi işlem giderleri	13.914	15.429	4.787	6.112
Avukat giderleri	11.475	16.225	3.750	4.425
Temizlik giderleri	3.510	6.625	1.125	2.189
Kıdem tazminatı karşılığı	2.689	5.617	1.283	1.191
Kira giderleri	-	31.860	-	10.620
Akaryakıt giderleri	100	9.370	100	3.134
Diğer	115.507	61.218	77.966	25.411
Toplam	3.291.704	562.206	659.758	204.812

(*) Tutarın 831.687 TL'si gayrimenkul alımlarına ilişkin tapu devir harcından oluşmaktadır.

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

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

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket kıdem tazminatı karşılıklarını ve amortisman giderlerini genel yönetim giderlerinde göstermektedir.

31. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / GİDERLERİ (-)

Diğer Faaliyet Gelirleri:

	01.01.- 30.09.2011	01.01.- 30.09.2010	01.07.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2010
Diğer gelirler	8.556	4.663	3.831	1.390
Toplam	8.556	4.663	3.831	1.390

Diğer faaliyet giderleri yoktur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. FİNANSAL GELİRLER

Finansal gelirler yoktur.

33. FİNANSAL GİDERLER (-)

Finansal gideler yoktur.

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

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

35. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin (1) d/4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Bu nedenle 30 Eylül 2011 dönemine ilişkin ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü mevcut değildir (31.12.2010- Yoktur).

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ /SEYRELTİLMİŞ HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	<u>01.01.- 30.09.2011</u>	<u>01.01.- 30.09.2010</u>	<u>01.07.- 30.09.2011</u>	<u>01.07.- 30.09.2010</u>
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	7.200.000.000	600.000.100	7.200.000.000	600.000.100
Net dönem karı/(zararı) (TL)	103.895	(354.679)	1.044.248	(228.296)
Hisse başına kazanç/(kayıp) (Kr)	0,00001	(0,00059)	0,00015	(0,00038)

37. İLİŞKİLİ TARAFLAR

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

İlişkili Taraflardan Alacaklar:

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	300.000	-
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	137.083	68.541
Toplam	437.083	68.541

İlişkili Taraflara Borçlar

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Ortaklara ödenecek temettüleri	30	30
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	10.500	21.000
Toplam	10.530	21.030

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

37. İLİŞKİLİ TARAFLAR (devamı)İlişkili Taraflardan Alınan Hizmetler:

	01.01.- 30.09.2011	01.01.- 30.09.2010	01.07.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2010
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. – Komisyon gideri (*)	223.503	92.858	213.815	36.536
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. – Portföy yönetim ve danışmalık gideri	105.000	189.000	42.000	63.000
Avrasya Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş. – Kira gideri	-	31.860	-	10.620
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. – Gayrimenkul alımı	50.400.000	-	-	-
Toplam	50.728.503	313.718	255.815	110.156

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

İlişkili Tarafalara Verilen Hizmetler:

	01.01.- 30.09.2011	01.01.- 30.09.2010	01.07.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2010
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Kira Geliri	30.000	-	15.000	-
Metro Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Kira Geliri	30.000	-	15.000	-
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. – Kira Geliri	150.000	-	75.000	-
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. - Kira Geliri	348.516	-	174.258	-
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. – Kira geliri	700.756	-	350.378	-
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. – Gayrimenkul satışı	425.275	-	425.275	-
	1.684.547	-	1.054.911	-

Üst düzey yöneticilere ödenen maaş ve ücretler:

	01.01.- 30.09.2011	01.01.- 30.09.2010
Ortaklara sağlanan kısa vadeli faydalar		
-Huzur hakkı	49.801	-
-Ücretler	121.992	15.558
İşten ayrılma sonrası faydalar	-	-
Diğer uzun vadeli faydalar	-	-
İşten çıkarma nedeniyle sağlanan faydalar	-	-
Hisse bazlı ödemeler	-	-
Toplam	171.793	15.558

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Faiz oranı riski

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

Likidite riski

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir.

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

	<u>30 Eylül 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
A- Dönen varlıklar	4.668.740	3.874.166
B- Kısa vadeli borçlar	142.968	67.669
Dönen Varlıklar/ Kısa Vadeli Borçlar (A/B)	32,66	57,25

Kredi riski

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri

Cari Dönem (30 Eylül 2011)	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Ters Repo	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	437.083	-	-	1.000	-	-	2.866.706
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	437.083	-	-	1.000	-	-	2.866.706
B. Koşulların yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT MALİ TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri

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

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

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları yoktur. (31 Aralık 2008: Yoktur.)

Likidite riskine ilişkin açıklamalar

30 Eylül 2011

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	10.530	10.530	10.530	-	-	-
Banka kredileri	-	-	-	-	-	-
Borçlanma senedi ihraçları	-	-	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	10.530	10.530	10.530	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2010

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

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Şirket'in 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

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

Faiz Pozisyonu Tablosu			
		Cari Dönem	Önceki Dönem
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer Finansal varlıklar farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	2.866.706	1.696.321
	Satılmaya hazır finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler			-
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar			-
Finansal yükümlülükler			-

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

Piyasa Riski

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

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

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

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

Şirket'in finansal riskten korunma muhasebesi çerçevesindeki uygulaması bulunmamaktadır.

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

a) Kıdem tazminatı tavanı 01.07.2011 tarihinden itibaren 2.731,85 TL olmuştur.

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

a) Mali Tablolar şirket tarafından 28 Ekim 2011 tarihinde onaylanmıştır.

EK DİPNOT : PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

EK DİPNOT:PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

		İlgili Düzenleme	30.09.2011 (TL)	31.12.2010 (TL)
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri			
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	2.868.671,78	1.943.963,00
B	Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(a)	72.392.886,96	23.436.617,00
C	İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (ticari Olmayan)	Seri:VI,No:11,Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar			
D	Toplam Varlıklar (aktif Toplamı)	Seri:VI,No:11,Md.4/(i)	77.093.838,00	27.362.047,00
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 Tarafra Borçlar(Ticari Olmayan)	Seri:VI,No:11,Md.24/(g)	29,88	29,88
I	Özkaynaklar	Seri:VI,No:11,Md.35	76.937.492,00	27.283.689,00
	Diğer Kaynaklar			
O	Toplam Kaynaklar	Seri:VI,No:11,Md.4/(i)		
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler			
		İlgili Düzenleme	30.09.2011 (TL)	31.12.2010 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/vadesizTL/Döviz	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	1.965,63	247.642,38
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	İşletmecisi 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 ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI,No:11,Md.25(n)	-	-

<input type="checkbox"/>	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30.09.2011 (TL)	31.12.2010 (TL)	Asgari/Azami Oran
--------------------------	------------------------------	-------------------------	------------------------	------------------------	--------------------------

1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI,No:11,Md.25/(n)	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI,No:11,Md.27/(a),(b)	94%	86%	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	4%	7%	50%
4	Yabancı Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI,No:11,Md.27/(c)	0%	0%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Seri:VI,No:11,Md.27/(d)	0%	0%	20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI,No:11,Md.32/A	0%	0%	10%
7	Borçlanma Sınırı	Seri:VI,No:11,Md.35	0%	0%	500%
8	Vadeli/vadesizTL/Döviz	Seri:VI,No:11,Md.27/(b)	0%	1%	10%