

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE

AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE

DİPNOTLARI

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

**Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na,**

1. Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket")'nin 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

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

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

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

Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

İstanbul, 14 Mart 2013

AC İSTANBUL ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM A.Ş.
Member of ENTERPRISE WORLDWIDE

Atilla ZAIMOĞLU
Sorumlu Ortak Baş Denetçi

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2012 TARİHLİ BİLANÇO

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş Cari Dönem 31.12.2012	Geçmiş Geçmiş Dönem 31.12.2011
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		7.576.543	4.908.555
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	450.301	197.865
Finansal Yatırımlar	7	5.514.562	2.974.482
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Alacaklar	10, 37	1.112.372	514.597
- Diğer Ticari Alacaklar	10	-	-
Diğer Alacaklar	11	-	40.400
Diğer Dönen Varlıklar	26	499.308	1.181.211
Duran Varlıklar		71.357.408	72.845.651
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	65.021.716	72.842.664
Maddi Duran Varlıklar	18	6.335.692	2.987
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		78.933.951	77.754.206

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AC İSTANBUL Uluslararası
Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2012 TARİHLİ BİLANÇO

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş Cari Dönem 31.12.2012	Geçmiş Geçmiş Dönem 31.12.2011
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari Borçlar		121.943	135.388
- İlişkili Tarafalara Borçlar	10, 37	7.875	22.651
- Diğer Ticari Borçlar	10	2.435	6.000
Diğer Borçlar			
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	37	30	30
- Diğer Borçlar	11	100.077	95.181
Borç Karşılıkları	22	11.526	11.526
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	24	21.667	7.707
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye		78.790.341	77.611.111
Hisse Senetleri İhraç Primleri		72.000.000	72.000.000
Aktüeryal Kazanç / Kayıp Fonu	24, 27	8.485.793	8.485.793
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		(788)	-
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)		36.522	36.522
Net Dönem Karı/(Zararı)		(2.911.204)	(3.688.718)
		1.180.018	777.514
TOPLAM KAYNAKLAR			
		78.933.951	77.754.206

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AC İSTANBUL Uluslararası
Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	
		Cari Dönem 01.01.-31.12.2012	Önceki Dönem 01.01.-31.12.2011
<u>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</u>			
Satış Gelirleri	28	313.828.692	65.539.620
Satışların Maliyeti (-)	28	(313.773.536)	(65.336.938)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/(Giderler)	28	3.896.911	3.635.704
		3.952.067	3.838.386
<u>BRÜT KAR/(ZARAR)</u>			
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	(74.464)	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(2.311.193)	(3.068.668)
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	335.832	46.979
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	(102.036)	-
		1.800.206	816.697
<u>FAALİYET KARI/(ZARARI)</u>			
Finansal Gelirler	32	323.245	16.916
Finansal Giderler (-)	33	(943.433)	(56.099)
		1.180.018	777.514
<u>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)</u>			
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)			
-Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	35	-	-
-Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	35	-	-
		1.180.018	777.514
<u>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</u>			
		1.180.018	777.514
<u>NET DÖNEM KARI/(ZARARI)</u>			
Hisse Başına Kazanç	36	0,016	0,017
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	36	0,016	0,017
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ			
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU			
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)			
<u>NET DÖNEM KARI/(ZARARI)</u>			
		1.180.018	777.514
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		-	-
Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar		(788)	-
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Paylar		-	-
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/(Giderleri)		-	-
		(788)	-
<u>DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)</u>			
		1.179.230	777.514
<u>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</u>			

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AC İSTANBUL Uluslararası
Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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 2011 Açılış	27	24.000.000	6.935.885	-	36.522	(2.735.385)	(953.333)	27.283.689
Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-
Net Dönem Karı/(Zararı)		-	-	-	-	-	777.514	777.514
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-
Aktüeryal Kayıp / (Kazanç) Fonu		-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	777.514	777.514
Sermaye Artırımı, Nakit		48.000.000	1.549.908	-	-	-	-	49.549.908
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		-	-	-	-	-	-	-
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararı) Transfer		-	-	-	-	-	-	-
Transferler		-	-	-	-	(953.333)	953.333	-
Temettü Ödemesi	27	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2011 Bakiye	27	72.000.000	8.485.793	-	36.522	(3.688.718)	777.514	77.611.111
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		-	-	-	-	-	1.180.018	1.180.018
Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-
Aktüeryal Kayıp / (Kazanç) Fonu		-	-	(788)	-	-	-	(788)
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	(788)	-	-	1.180.018	1.179.230
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27	-	-	-	-	-	-	-
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararı) Transfer		-	-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	-	777.514	(777.514)	-
Temettü Ödemesi	27	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2012 Bakiye	27	72.000.000	8.485.793	(788)	36.522	(2.911.204)	1.180.018	78.790.341

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AC İSTANBUL Uluslararası
Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	
		Cari Dönem 01.01.-31.12.2012	Önceki Dönem 01.01.-31.12.2011
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
Net dönem karı/(zararı)	36	1.180.018	777.514
Net dönem kar / (zararını) işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:			
Amortisman ve İtfa payları (+)	18,19	1.489.773	1.431.298
Finansal Varlık Değer Azalışları (+) / Artışları (-), Net	32,33	746.596	54.007
Faiz Geliri- Gideri, Net	32	-	(14.824)
Kıdem Tazminatı Karşılık Gideri (+)	24	13.172	8.445
Diğer Düzeltmeler		-	(11.427)
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen nakit akım :		3.429.559	2.245.013
Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar Net Azalış (+) / Artış (-)	7	-	-
Ticari İşlemlerdeki ve Diğer Alacaklardaki Azalış (+) / Artış (-)	10,11	(557.375)	(482.560)
Diğer Dönen ve Duran Varlıklardaki Azalış (+) / Artış (-)	26	681.903	676.555
Borç Karşılıklarındaki azalışlar/ artışlar		-	(727)
Ticari Borçlarda ve Diğer Borçlardaki Artış (+) / Azalış (-)	10,11	(13.444)	7.651
Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülüklerdeki Artış (+) / Azalışlar (-)		-	60.795
İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit		3.540.643	2.506.727
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akım :			
Finansal Varlık Satımı (+) / Alımı (-), Net	7	(3.286.676)	(3.028.467)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satın Alımları (-)	17	-	(50.806.412)
Maddi Duran Varlık Satın Alımları (-)	18	(1.531)	(5.032)
Maddi Duran Varlık Satışları (+)		-	22.376
Tahsil Edilen Faizler		-	14.824
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit		(3.288.207)	(53.802.711)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akım ;			
Uzun Vadeli Borçlarla İlgili Nakit Girişleri/(Çıkışları)		-	-
Finansal Borçlar ile İlgili Nakit Girişleri (+)		-	-
Ödenen Temettüleri (-)	27	-	-
Sermaye Artışı Nedeniyle Nakit Girişleri (+)		-	48.000.000
Hisse Senedi İhracı Nedeniyle Elde Edilen Nakit Girişleri		-	1.549.908
Kısa Vdeli Finansal Varlıklardaki Değişim		-	-
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit		-	49.549.908
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış) / artış		252.436	(1.746.076)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	6	197.865	1.943.941
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	6	450.301	197.865

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

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

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

(*) Avrasya Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş., Galip Öztürk Holding A.Ş. olarak isim değiştirmiştir. Şirket ana faaliyetlerini merkezi olan; Büyükdere Cd. No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent/İSTANBUL adresinde sürdürmektedir.

31 Aralık 2012 tarihi itibariyle çalışan personel sayısı 4 kişidir (31.12.2011: 5 kişi).

Şirket'in konsolidasyona dahil bağlı ortaklık yatırımı, bulunmamaktadır.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, yayınlanmak üzere 14.03.2013 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi vardır.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

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

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

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

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

Şirketin faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır

Karşılaştırmalı Bilgiler

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

İlişikte sunulan bilançoda şu sınıflamalar yapılmıştır: 31.12.2011 tarihi itibarıyla yayınlanan mali tablolarda diğer kısa vadeli yükümlülükler dipnotunda gösterilen 95.181 TL tutarındaki vergi borçları ve personele borçlar kısa vadeli diğer borçlar dipnotuna, satış gelirleri içerisinde gösterilen 3.635.704 TL Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler hesabına, Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler içerisinde gösterilen 39.183 TL'nin 16.916 TL'lik kısmı finansal gelirlere, 56.099 TL'lik kısmı finansal giderler içerisine sınıflanmıştır.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Kullanılan Para Birimi

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

Enflasyon Muhasebesi Uygulamasına Son Verilmesi

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

Netleştirme / Mahsup

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2012 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 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:
UMS 12 Gelir Vergileri – Esas Alınan Varlıkların Geri Kazanımı (Değişiklik)

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 amortisman tabii olmayan varlıklar üzerindeki ertelenmiş verginin her zaman satış esasına göre hesaplanması gerektiğine ilişkin güncellenmiştir. Değişikliklerin geriye dönük olarak uygulanması gerekmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Geliştirilmiş Bilanço Dışı Bırakma Açıklama Yükümlülükleri (Değişiklik)

Değişikliğin amacı, finansal tablo okuyucularının finansal varlıkların transfer işlemlerini (seküritizasyon 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. Karşılaştırmalı açıklamalar verilmesi zorunlu değildir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

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

Değişiklikler 1 Temmuz 2012 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. İleriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemler hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bazı istisnalar dışında uygulama geriye dönük olarak yapılacaktır. Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması tanımlanmış 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 aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

UMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

UFRS 10'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. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 10 ile aynıdır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumunu veya performansını üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

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. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 11 ile aynıdır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumunu veya performansını üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

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 performansını üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

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

Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına;

- i) Netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve
- ii) UFRS'ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır.

Değişiklikler geriye dönük olarak 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri ve bu hesap dönemlerindeki ara dönemler için geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumunu veya performansını üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

Standart 1 Ocak 2014 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı farklı düzenlemelerle 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. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkisinin olmasını beklememektedir.

UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

Standart 1 Ocak 2014 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle 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.

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 durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

Standart 1 Ocak 2014 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle 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.

UFRS 12 daha önce UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardında yer alan konsolide finansal tablolara ilişkin tüm açıklamalar ile 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. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

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.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü (devamı)

Bu standardın 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemlerinde uygulanması mecburidir ve uygulama ileriye doğru uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Yeni açıklamaların sadece UFRS 13'ün uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir – yani önceki dönemlerle karşılaştırmalı açıklama gerekmemektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmasını beklememektedir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

1 Ocak 2013 tarihinde ya da sonrasında başlayan finansal dönemler için yürürlüğe girecek olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirketlerin karşılaştırmalı olarak sunulan dönemin başından itibaren üretim aşamasında oluşan hafriyat maliyetlerine bu yorumun gerekliliklerini uygulamaları gerekecektir. Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

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

Değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. 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 yapılandan farklı 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. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UFRS'deki iyileştirmeler

UMSK, mevcut standartlarda değişiklikler içeren 2009 – 2011 dönemi Yıllık UFRS İyileştirmelerini yayınlamıştır. Yıllık iyileştirmeler kapsamında gerekli ama acil olmayan değişiklikler yapılmaktadır. Değişikliklerin geçerlilik tarihi 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Gerekli açıklamalar verildiği sürece, erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu proje henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu projenin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

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.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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 muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. Değişiklik 1 Ocak 2014 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmiştir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. 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

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

Hasılat

Gelir ve Giderlerin Muhasebeleştirilmesi

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

Alım-satım amaçlı finansal varlıklar

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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)

Hasılat (devamı)

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)

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 Yatırımlar

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

Sınıflandırma

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Yatırımlar (devamı)

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

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

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

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

İlk kayda alma ve sonraki ölçümler

Finansal varlıklar, ilk kayda alma sırasında gerçeğe uygun değeri ile kayda alınır. Ancak gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılmayan finansal varlıkların ilk kayda alma sırasında, söz konusu finansal varlığın edinimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri gerçeğe uygun değere eklenir. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerle değerlendirilmektedir. Alım satım amaçlı finansal varlıklarda, gerçeğe uygun değer 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla İMKB'de bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış takas fiyatını, bunların bulunmaması durumunda ise gerçekleşen son işlem takas fiyatını ifade etmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir.

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

Etkin Faiz Yöntemi

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

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

Ticari Alacaklar ve Borçlar

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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)

Ticari Alacaklar ve Borçlar (devamı)

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.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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 (devamı)

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

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

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

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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 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.

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 olmalıdır. 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 Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Düzeltme yapıp 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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

Koşullu Yükümlülükler

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

Koşullu Varlıklar

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

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

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

İlişkili Taraflar

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

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

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).

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

D. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit 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 faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

E. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin Ve Varsayımları

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır.)

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır.)

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır.)

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Bankalar		
-Takasbank Vadeli Opsiyon Borsası	449.020	195.178
-Vadesiz mevduat	-	2.687
Diğer Nakit ve Nakit Benzerleri	1.281	-
Nakit ve Nakit Benzerleri Toplamı	<u>450.301</u>	<u>197.865</u>

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

31.12.2012 tarihi itibari ile Şirket banka hesapları içinde bloke mevduat bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır.)

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

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

<u>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
a) Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar	5.514.562	2.974.482
Toplam	<u>5.514.562</u>	<u>2.974.482</u>
a) Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
<u>Hisse Senetleri</u>		
Borsada İşlem Gören Hisse Senetleri (Grup Dışı)	4.388.822	19
İlişkili Taraflara Ait Borsada İşlem Gören Hisse Senetleri (Not 37) (Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.)	850.500	1.701.000
<u>Yatırım Fonları</u>		
İlişkili Taraflara Ait Yatırım Fonları (Not 37)	275.240	1.273.463
Toplam	<u>5.514.562</u>	<u>2.974.482</u>

31.12.2012 ve 31.12.2011 tarihleri itibariyle finansal yatırımların kredi riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

8. FİNANSAL BORÇLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır.)

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır.)

10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

<u>Kısa Vadeli Ticari Alacaklar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
a) İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	1.112.372	514.597
b) Diğer Ticari Alacaklar	-	-
Toplam	<u>1.112.372</u>	<u>514.597</u>
a) <u>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	604.887	299.998
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	507.485	214.599
Toplam	<u>1.112.372</u>	<u>514.597</u>

Uzun Vadeli Diğer Ticari Alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

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

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

10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
a) İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7.875	22.651
b) Diğer Ticari Borçlar	2.435	6.000
Toplam	10.310	28.651
<u>a) İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	7.875	10.839
Metro Medya Sigorta Aracılık Hizmetleri Ltd. Şti.	-	11.812
	7.875	22.651
<u>b) Diğer Ticari Borçlar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Satıcılar	2.435	6.000
Toplam	2.435	6.000

Uzun Vadeli Diğer Ticari Borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

Belli malların satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 1 aydır.

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

11. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
a) İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-
b) Diğer Alacaklar	-	40.400
Toplam	-	40.400
<u>b) Diğer Alacaklar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Diğer Alacaklar	-	40.400
Toplam	-	40.400

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

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

b) Diğer Borçlar

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
a) İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	30	30
b) Diğer Borçlar	100.077	95.181
Toplam	100.107	95.211
<u>a) İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Ortaklara Borçlar	30	30
Toplam	30	30

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

11. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Diğer Borçlar (devamı)

<u>b) Diğer Borçlar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Personele Borçlar	15.071	5.895
Ödenecek Vergi ve Fonlar	78.825	81.480
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	6.181	7.187
Diğer	-	619
Toplam	100.077	95.181

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

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

12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

13. STOKLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

14. CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

<u>Malivet 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

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

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>01.01.2011</u>			<u>31.12.2011</u>
	<u>Açılış Bakiyesi</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Kapanış Bakiyesi</u>
Binalar	23.515.000	51.231.687	(425.275)	74.321.412
Toplam	23.515.000	51.231.687	(425.275)	74.321.412
<u>Birikmiş Amortismanlar (-)</u>				
Binalar	(78.383)	(1.402.491)	2.126	(1.478.748)
Toplam	(78.383)	(1.402.491)	2.126	(1.478.748)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, net	23.436.617			72.842.664

(*) Şirket'in 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.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde 33.000.000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır (31.12.2011 – 61.265.000 TL).

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gayrimenkullerin maliyet değerlerinin rayiç değerleri ile karşılaştırılması aşağıdaki gibidir:

<u>İktisadi Kıymetin Cinsi</u>	<u>Ekspertiz Rapor Tarihi</u>	<u>Ekspertiz Rayiç Değeri (TL)</u>	<u>Maliyet Değeri (TL)</u>
Metrocity İş Merkezi 169 Nolu Bağımsız Bölüm	24.12.2012	10.717.600	9.829.750
Metrocity İş Merkezi 187 Nolu Bağımsız Bölüm (360 m ² 'lik kısmı) (Tamamı 720 m ² 'dir)	24.12.2012	13.842.200	6.333.133
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	24.12.2012	40.105.869	34.262.573
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	24.12.2012	12.266.402	8.919.999
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	24.12.2012	7.417.000	5.676.261
Toplam		84.349.071	65.021.716

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem hareket tablosu aşağıdadır.

	<u>31 Aralık 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
Dönem başı	72.842.664	23.436.617
Dönem içi girişler	-	50.806.412
Çıkışlar	(6.465.533)	-
Cari yıl amortisman giderleri	(1.355.415)	(1.400.365)
Dönem sonu	65.021.716	72.842.664

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

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olarak; değerlendirme firması tarafından tespit edilen aylık kira rayiç bedelleri ile Şirket'in elde ettiği aylık kira gelirleri karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir:

09.12.2011 ve 28.12.2011 tarihinde yapılan değerlemeye göre tespit edilen aylık kira bedelleri:

İktisadi Kıymetin Cinsi	31.12.2012	31.12.2011
Metrocity İş Merkezi 169 Nolu Bağımsız Bölüm	45.090 TL+KDV	45.090 TL +KDV
Metrocity İş Merkezi 187 Nolu Bağımsız Bölüm (360 m2'lik kısmı) (Tamamı 720 m2'dir)	29.700 TL+KDV	59.400 TL + KDV
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	190.000 TL+KDV	-
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	48.000 TL+KDV	-
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	35.000 TL+KDV	-

24.12.2012 tarihinde yapılan değerlemeye göre tespit edilen aylık kira bedelleri:

İktisadi Kıymetin Cinsi	31.12.2012	31.12.2011
Metrocity İş Merkezi 169 Nolu Bağımsız Bölüm	49.470 TL + KDV	45.090 TL +KDV
Metrocity İş Merkezi 187 Nolu Bağımsız Bölüm (360 m2'lik kısmı) (Tamamı 720 m2'dir)	32.193 TL + KDV	59.400 TL + KDV
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	200.530 TL +KDV	-
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	61.330 TL + KDV	-
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	37.085 TL + KDV	-

Şirket tarafından uygulanan mevcut aylık kira bedelleri:

İktisadi Kıymetin Cinsi	31.12.2012
Metrocity İş Merkezi 169 Nolu Bağımsız Bölüm	46.000 TL + KDV
Metrocity İş Merkezi 187 Nolu Bağımsız Bölüm (360 m2'lik kısmı) (Tamamı 720 m2'dir)	30.000 TL + KDV
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	179.449 TL +KDV
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	43.220 TL + KDV
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	31.568 TL + KDV

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

18. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2012		31.12.2012		
Maliyet Bedeli	<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

Birikmiş Amortismanlar (-)

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

	01.01.2011		31.12.2011	
Maliyet Bedeli	<u>Açılış Bakiyesi</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Kapanış Bakiyesi</u>
Tesis, Makine ve Cihazlar	7.170	-	-	7.170
Taşıtlar	134.257	-	(134.257)	-
Demirbaşlar	14.162	-	-	14.162
Özel Maliyetler	19.714	5.032	-	24.746
Toplam	175.303	5.032	(134.257)	46.078

Birikmiş Amortismanlar (-)

Tesis, Makine ve Cihazlar	(6.554)	(343)	-	(6.897)
Taşıtlar	(85.029)	(26.852)	111.881	-
Demirbaşlar	(14.162)	-	-	(14.162)
Özel Maliyetler	(18.294)	(3.738)	-	(22.032)
Toplam	(124.039)	(30.933)	111.881	(43.091)
Maddi Duran Varlıklar, net	51.264			2.987

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.

31.12.2012 tarihi itibari ile maddi duran varlıklar üzerinde 9.875.000 TL sigorta teminat tutarı bulunmaktadır. (31.12.2011: 45.000 TL)

Şirketin maddi duran varlıklar cari yıl amortisman giderleri 134.358 TL (2011: 30.933 TL) olup genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir (Not 30).

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

19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	<u>01.01.2012</u>			<u>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	-	-	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)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	-			-
	<u>01.01.2011</u>			<u>31.12.2011</u>
<u>Maliyet Bedeli</u>	<u>Açılış Bakiyesi</u>	<u>İlaveler</u>	<u>Çıkış</u>	<u>Kapanış Bakiyesi</u>
Haklar	3.273	-	-	3.273
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	27.092	-	-	27.092
Toplam	30.365	-	-	30.365
<u>Birikmiş Amortismanlar (-)</u>				
Haklar	(3.273)	-	-	(3.273)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(27.092)	-	-	(27.092)
Toplam	(30.365)	-	-	(30.365)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	-			-

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

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

20. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Karşılıklar

<u>Kısa Vadeli Karşılıklar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Global Portföy Yönetimi A.Ş.	11.526	11.526
Toplam	11.526	11.526

b) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

23. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR

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

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

23. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR (devamı)

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 3.896.911 TL'dir (2011: 3.635.704 TL).

İptal Edilemez Faaliyet Kiralamalarına İlişkin Taahhütler	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Bir Yıl İçinde	3.896.911	3.635.704

24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar

Bulunmamaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	21.667	7.707

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), 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 2011: Sırasıyla % 5,10 % 10 ve % 4,66).

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Yıllık iskonto oranı (%)	3,33	4,66
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 Aralık 2012 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 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
1 Ocak İtibariyle Karşılık	7.707	10.689
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık	13.172	8.445
İşten Ayrılmalar Nedeniyle İptal Edilen Karşılık Tutarı	-	(11.427)
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp	788	-
31 Aralık İtibariyle Karşılık	<u>21.667</u>	<u>7.707</u>

Toplam giderin 13.172 TL'si (2011: 8.445 TL), genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

25. EMEKLİLİK PLANLARI

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Gelecek Aylara Ait Giderler	7.028	279
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	492.280	1.180.932
Toplam	<u>499.308</u>	<u>1.181.211</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 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

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

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

27. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

31.12.2012 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış ödenmiş sermayesi 72.000.000 TL (31.12.2011: 72.000.000 TL) olup beheri 0,01 TL olan 7.200.000.000 adet paydan oluşmaktadır.

Hisse senetlerinin dağılımı ve sağladığı imtiyazlar aşağıdaki gibidir:

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

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

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 480.000.000 TL'dir.

b) Hisse Senetleri İhraç Primleri

Hisse senedi ihraç primleri (*)	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	8.485.793	8.485.793
Toplam	<u>8.485.793</u>	<u>8.485.793</u>

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

Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp Fonu	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	(788)	-
Toplam	<u>(788)</u>	<u>-</u>

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Yasal Yedekler	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	36.522	36.522
Toplam	<u>36.522</u>	<u>36.522</u>

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

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

27. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (devamı)

SPK'nın 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan gereklilikleri uyarınca; enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo denkleştirme işleminde ortaya çıkan ve “geçmiş yıllar zararı” nda izlenen tutar, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınmaktaydı. Bununla birlikte, “Geçmiş yıllar zararları” nda izlenen söz konusu tutar, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler, özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktaydı.

Yine 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan uygulama uyarınca, enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo düzenlenmesi sonucunda özkaynak kalemlerinden “Sermaye, emisyon primi, Yasal yedekler, Statü yedekleri, Özel yedekler ve Olağanüstü yedek” kalemlerine bilançoda kayıtlı değerleri ile yer verilmekte ve bu hesap kalemlerinin düzeltilmiş değerleri toplu halde özkaynak grubu içinde “Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları” hesabında yer almaktaydı.

Tüm özkaynak kalemlerine ilişkin “Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları” sadece bedelsiz sermaye artırımını veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımını; nakit kar dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılabilenmekteydi.

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre “Ödenmiş sermaye”, “Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler” ve “Hisse senedi ihraç primleri” nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir.

Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

- “Ödenmiş sermaye”den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, “Ödenmiş sermaye” kaleminden sonra gelmek üzere açılacak “Sermaye düzeltmesi farkları” kalemiyle;
- “Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler” ve “Hisse senedi ihraç primleri” nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımını veya sermaye artırımına konu olmamışsa “Geçmiş yıllar kar/zararıyla”,

ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

e) Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Olağanüstü Yedekler	432.281	432.281
Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	(3.343.485)	(4.120.999)
Toplam	<u>(2.911.204)</u>	<u>(3.688.718)</u>

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

27. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

Kar Payı Dağıtımı

Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını SPK'nın öngördüğü şekilde aşağıdaki gibi yaparlar:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27 Ocak 2010 tarih ve 02/51 sayılı kararı gereğince 2009 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, asgari kar dağıtım oranı zorunluluğu uygulanmayacaktır. Söz konusu Kurul Kararı ve SPK'nın payları borsada işlem gören anonim ortaklıkların kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri:IV, No: 27 Tebliği'nde yer alan esaslara, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümlere ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikalarına göre bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin % 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın ilgili düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda bu tutarın tamamı; karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tutarı kadar kısmı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları ile olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri bedelsiz sermaye artırımını; nakit kar dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir. Ancak özsermaye enflasyon düzeltme farkları, nakit kar dağıtımında kullanılması durumunda kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar:

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında (VUK Mali Tablolarda) yer alan dönem karı 1.221.907 TL (31 Aralık 2011: 780.594 TL dönem karı), aynı dönemlerde geçmiş yıl zararlarının bulunması nedeniyle kar dağıtımına konu edilememektedir. Şirketin yasal kayıtlarındaki tutarları gösteren ve aşağıdaki tabloda yer alan hisse senedi ihraç primleri (vergisi ödenmek şartıyla) ve olağanüstü yedekler kar dağıtımına konu edilebilecek kaynaklar niteliğindedir.

<u>Özkaynak Kalemleri</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Sermaye	72.000.000	72.000.000
Hisse Senetleri İhraç Primleri	8.485.793	8.485.793
Yasal Yedekler	36.522	36.522
Olağanüstü Yedekler	432.281	432.281
Geçmiş Yıllar Zararı (-)	(3.340.405)	(4.120.999)
Net Dönem Karı	1.221.907	780.594

Şirketin 2011 yılı dönem karı dağıtılmayarak geçmiş yıl karlarına ilave edilmiştir.

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

28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

<u>Satış Gelirleri (net)</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Devlet Tahvili Repo	-	21.128.842
Hisse Senetleri	116.484.825	16.644.105
Yatırım Fonu	72.057.703	11.453.318
VOB	125.286.164	16.313.355
Toplam	313.828.692	65.539.620
<u>Satışların Maliyeti (-)</u>		
Devlet Tahvili Repo (-)	-	(21.124.000)
Hisse Senetleri (-)	(116.079.092)	(16.620.374)
Yatırım Fonu (-)	(71.994.902)	(11.430.597)
VOB (-)	(125.699.542)	(16.161.967)
Toplam	(313.773.536)	(65.336.938)
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler) (Net)</u>		
Kira Gelirleri	3.896.911	3.635.704
Toplam	3.896.911	3.635.704
BRÜT KAR /(ZARAR)	3.952.067	3.838.386

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

	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	74.464	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	2.311.193	3.068.668
Toplam	2.385.657	3.068.668

a) Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri Detayı

	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Hisse Senedi İşlem Komisyonları	52.387	-
İmkb Takas Giderleri	3.026	-
İmkb Kotasyon Ücreti	18.000	-
Merkezi Kayıt Kuruluşu Giderleri	1.051	-
Toplam	74.464	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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 (devamı)

b) Genel Yönetim Giderleri Detayı

	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Vergi, Resim ve Harçlar	227.569	168.987
Amortisman Giderleri	1.489.773	1.433.424
6111 Sayılı Kanun Gereği Yapılan Ödemeler (*)	-	408.945
Komisyon Giderleri	28.295	277.317
Personel Giderleri	278.305	395.809
Portföy Yatırım Danışmanlık Giderleri	-	84.000
Danışmanlık ve Denetim Giderleri	41.233	140.780
Bilgi İşlem Giderleri	16.224	18.904
Avukat Giderleri	19.375	15.225
Temizlik Giderleri	2.945	4.635
Kıdem Tazminatı Karşılığı	13.172	8.445
Akaryakıt Giderleri	-	100
Reklam, İlan, Tanıtım Giderleri	23.250	6.030
Ticaret Sicil Giderleri	17.680	13.232
Yönetim Kurulu Giderleri	46.498	-
Bina Yönetim Giderleri	29.204	-
Diğer	77.670	92.835
Toplam	<u>2.311.193</u>	<u>3.068.668</u>

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Personel Giderleri	278.305	395.809
Amortisman Giderleri	1.489.773	1.433.424
Kıdem Tazminatı Karşılığı	13.172	8.445
Hisse Senedi İşlem Komisyonları	52.387	-
Diğer Giderler	552.020	1.230.990
Toplam	<u>2.385.657</u>	<u>3.068.668</u>

31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/(GİDERLER)

<u>Diğer Faaliyet Gelirleri</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Önceki Dönem Gelir ve Karları (*)	335.830	-
Sabit Kıymet Satış Karı	-	35.898
Diğer Gelirler	2	11.081
Toplam	<u>335.832</u>	<u>46.979</u>

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

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

31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/(GİDERLER) (devamı)

<u>Diğer Faaliyet Giderleri</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Diğer Giderler (-)	102.036	-
Toplam	102.036	-

32. FİNANSAL GELİRLER

	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Temettü Gelirleri	14.377	-
Faiz Gelirleri	131.913	14.824
Finansal Varlık Değer Artışı	176.955	2.092
Toplam	323.245	16.916

33. FİNANSAL GİDERLER (-)

	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Ertelenmiş Finansman Gideri (-)	19.882	-
Finansal Varlık Değer Azalışı (-)	923.551	56.099
Toplam	943.433	56.099

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 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. (2011: Bulunmamaktadır.)

Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)

Bulunmamaktadır. (31.12.2011 Bulunmamaktadır.)

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Net Dönem Karı / (Zararı)	1.180.018	777.514
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	72.000.000	45.698.630
Hisse başına düşen kar / (zarar)	0,016	0,017
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına düşen kar / (zarar)	0,016	0,017

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

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

<u>İlişkili Taraflara Ait Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
a) Gerçeğe Uygun Değer Farkları Kar / Zarara Yansıtılan Finansal Yatırımlar		
<u>Hisse Senetleri</u>		
Metro Ticari Ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	850.500	1.701.000
<u>Yatırım Fonları</u>		
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. B Tipi Likit Fon	275.240	1.273.463
Toplam	1.125.740	2.974.463

<u>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	604.887	299.998
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	507.485	214.599
Toplam	1.112.372	514.597

(*) 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 % 6,32 etkin ağırlıklı ortalama faiz oranı ve alacakların ağırlıklı ortalama vadesi 234 gün kullanılarak 19.881 TL kadar reeskont gideri hesaplanmıştır.

<u>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	7.875	10.839
Metro Medya Sigorta Aracılık Hizmetleri Ltd. Şti.	-	11.812
Toplam	7.875	22.651

<u>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Ortaklara Ödenecek Temettüleri	30	30
Toplam	30	30

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

<u>İlişkili Taraflardan Hizmet Alımları</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Komisyon Gideri)	80.682	207.338
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Danışmanlık ve Portföy Yönetim Gideri)	102.036	168.339
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. (Gayrimenkul Alışı)	-	50.400.000
Toplam	182.718	50.775.677

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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 Taraplara Hizmet Satışları</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. (Gayrimenkul Satışı)	-	425.275
Toplam	-	425.275

<u>İlişkili Taraplardan Alınan Hizmet İadesi</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Portföy Yönetim Ücret İadesi)	325.500	-
Toplam	325.500	-

<u>İlişkili Taraplardan Kira Gelirleri</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	240.000	296.333
Metro Altın İşletmeciliği İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (*)	60.000	60.000
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	3.050.844	2.638.511
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	60.000	60.000
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	486.067	580.860
Toplam	3.896.911	3.635.704

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

<u>İlişkili Taraplardan Faiz Gelirleri</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	31.860	-
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	71.371	-
Toplam	103.231	-

<u>Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar</u>	<u>01.01-31.12.2012</u>	<u>01.01-31.12.2011</u>
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar (*)	129.835	88.967
İşten Çıkarılma Nedeniyle Sağlanan Faydalar	-	-
Diğer Uzun Vadeli Faydalar	-	-
Toplam	129.835	88.967

(*) 31.12.2012 tarihi itibari ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 76.772 TL huzur hakkı bulunmaktadır. (31.12.2011: 67.627 TL).

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 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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)	1.112.372	-	-	-	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	1.112.372	-	-	-	449.020	5.514.562
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 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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				Nakit 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)	514.597	-	-	40.400	197.865	2.974.482
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter	514.597	-	-	40.400	197.865	2.974.482
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer	-	-	-	-	-	-
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) İMKB hisselerine yatırım yapılarak ve bunlar belli kriterlere göre seçilerek kredi riski minimize edilmektedir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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	110.417	110.417	110.417	-	-	-
Ticari borçlar	10.310	10.310	10.310	-	-	-
Diğer borçlar	100.107	100.107	100.107	-	-	-

Önceki Dönem

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

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 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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. (31.12.2011: 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	-
	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 Aralık 2012 tarihi itibarıyla İMKB'de işlem gören bu hisselerde %10'luk bir artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit tutulması durumunda, Şirket'in net kar/zararında 523.932 TL artış /azalış oluşmaktadır (31.12.2011: 170.102 TL).

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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	Defter Değeri	Dipnot
31 Aralık 2012	finansal varlıklar		finansal varlıklar	finansal yükümlülükler		
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	450.301	-	-	-	450.301	6
Ticari alacaklar	-	1.112.372	-	-	1.112.372	10,37
Finansal varlıklar	5.514.562	-	-	-	5.514.562	7
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	8
Ticari borçlar	-	-	-	10.310	10.310	10,37
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	35
31 Aralık 2011						
Finansal varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	197.865	-	-	-	197.865	6
Ticari alacaklar	-	514.597	-	-	514.597	10,37
Finansal yatırımlar	2.974.482	-	-	-	2.974.482	7
Finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	-	-	-	-	-	8
Ticari borçlar	-	-	-	28.651	-	10,37
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	35

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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 indirek 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 Aralık 2012	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
	TL	TL	TL	TL
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar / (Zarara)				
Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
-Hisse Senetleri	- 5.239.322			
-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	-	-	-	-

<u>Finansal Varlıklar</u>	Raporlama Tarihi İtibariyle Gerçeğe Uygun Değer Seviyesi			
	31 Aralık 2011	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
	TL	TL	TL	TL
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar / (Zarara)				
Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
-Hisse Senetleri	1.701.019			
-Yatırım Fonları				1.273.463
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Toplam	- 1.701.019	-	-	1.273.463
<u>Finansal Yükümlülükler</u>				
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar / (Zarara)				
Yansıtılan Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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 Aralık 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	5.964.863	3.172.347
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a)	71.354.849	72.842.664
C	İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.614.239	1.739.195
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	78.933.951	77.754.206
E	Finansal Borçlar	Seri:VI, No:11, Md.35	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No:11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.35	78.790.341	77.611.111
	Diğer Kaynaklar		143.610	143.095
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	78.933.951	77.754.206

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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 Aralık 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/vadesizTL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	450.301	197.865
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri:VI, No:11, Md.35	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25(n)	-	-

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN 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 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/(n)	10%	0,00	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a), (b)	50%	90,40%	93,68%
3	Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	50%	7,56%	4,08%
4	Yabancı Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaya Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	49%	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	20%	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	10%	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md.35	500%	0,00%	0,00%
8	Vadeli/ Vadesiz TL/ Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	10%	0,57%	0,25%

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

41. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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.

31.12.2011

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır. (31.12.2011: Bulunmamaktadır).