

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

**31.03.2018 TARİHİNDE SONA  
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FAALİYET RAPORU**

# AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2018 YILI FAALİYET RAPORU

**Raporun Dönemi** : 01.01.2018 – 31.03.2018

**Ortaklığın Unvanı** : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Ticaret Sicil No** : İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü 343593 sicil no

### **Sirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri**

Şirket, 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 yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. Şirket, Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lirisi) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir. Bağlı Ortaklığımızın mevcut sermayesi 31.12.2017 tarihi itibarıyla 10.048.320,06 GEL olup Şirketteki ortaklık oranımız %100'dür. Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlarıdır.

**Merkez Adresi** : Büyükdere Cad.No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent/Şişli/İSTANBUL

Şubemiz Bulunmamaktadır.

**Telefon No** : 0212 344 12 88

**Faks No** : 0212 344 12 86

**İnternet Adresi** : [www.avrasyagy.com.tr](http://www.avrasyagy.com.tr)

### **Şirketin Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri**

<b>Yönetim Kurulu</b>	<b>Görevi</b>	
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Başkan	26.05.2017 -
Çağla ÖZTÜRK	Üye	26.05.2017 -
Çiğdem ÖZTÜRK	Üye	26.05.2017 -
Ahmet Fatih TAMAY	Üye	26.05.2017 -
Saliha SASA	Üye	26.05.2017 -

Yönetim Kurulu üyeleri 3 yıllık bir süre için seçilmişlerdir.

### **Denetim Kurulu**

Bağımsız Denetim Şirketi : Reform Bağımsız Denetim A.Ş.

### **Denetimden Sorumlu Komite**

Saliha SASA	Başkan
Ahmet Fatih TAMAY	Üye

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Ahmet Fatih TAMAY	Başkan
Saliha SASA	Üye
Ceren DEŞEN	Üye

### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Saliha SASA	Başkan
Ahmet Fatih TAMAY	Üye

## **Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı**

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket esas sözleşmesinin 14'nci maddesinde belirtilen yetkilere sahiptir. Esas Sözleşmemizin 23. maddesi denetçilerin niteliklerini ve görevlerini Türk Ticaret Kanunu 397- 406. maddeleri çerçevesinde yapacaklarını belirtmektedir.

## **Şirketimiz Ortaklık Yapısı (\*)**

31.03.2018 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir;

	<b>Oran</b>	<b>31 Mart 2018</b>
	<b>(%)</b>	
Ayten ÖZTÜRK ÜNAL	7,92	5.703.616
Diğer Ortaklar	92,08	66.296.384
<b>Toplam Sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>72.000.000</b>

(\*) Kamu Aydınlatma Platformunda yer alan veriler dikkate alınarak hazırlanmıştır.

## **Şirketin Sermayesi, Sermayenin %10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar:**

Şirket kayıtlı sermaye tavanı 360 milyon TL çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi ise 72.000.000 TL'dir.

	<b>Adedi(TL)</b>	<b>Tutar (TL)</b>
A Grubu Paylar	6.000	6.000
B Grubu Paylar	71.994.000	71.994.000
<b>Toplam</b>		

<b>Ortakların Unvanı</b>	<b>Pay Grubu</b>	<b>Pay Tutarı</b>	<b>Sermayeye Oranı</b>
Ayten ÖZTÜRK ÜNAL	B	5.703.616.-TL	%7,92

## **İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin A Grubu payları imtiyazlı pay olup, 6.000 TL nominal değerli imtiyazlı payı bulunmaktadır. İmtiyazlı pay sahibi ise Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU'dur.

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

## **Yönetim Organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler**

### **Yönetim Kurulu**

Fatma Öztürk GÜMÜŞSU	Başkan
Çağla ÖZTÜRK	Üye
Çiğdem ÖZTÜRK	Üye
Saliha SASA	Üye
Ahmet Fatih TAMAY	Üye

### **İdari Faaliyetler ve Sonuç**

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir. Şirketimiz genel müdürlük görevine 17.11.2017 tarihinde asaleten Serdar AKYÜZ atanmıştır. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 8 kişidir (31.12.2017: 7 kişi).

<b><u>Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar</u></b>	<b><u>01.01.-31.03.2018</u></b>	<b><u>01.01.-31.03.2017</u></b>
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar(*)	97.240.-TL	95.679.-TL
İşten Çıkarılma nedeniyle Sağlanan Faydalar	-	-
Diğer Uzun Vadeli Faydalar	-	-
<b><u>Toplam</u></b>	<b><u>97.240.-TL</u></b>	<b><u>95.679.-TL</u></b>

(\*)(\*) 31.03.2018 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 37.470.-TL huzur hakkı bulunmaktadır. (31.03.2017 : 26.709 TL)

Prim, ikramiye veya kar payı gibi sağlanmış menfaat bulunmamaktadır.

### **Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız**

Şirket, Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lirası) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir. Bağlı Ortaklığımızın mevcut sermayesi 31.12.2017 tarihi itibariyle 10.048.320,06 GEL olup Şirketteki ortaklık oranımız %100'dür. Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlarıdır.

### **İşletmenin performansını etkileyen ana etmenler, işletmenin faaliyette bulunduğu çevrede meydana gelen önemli değişiklikler, işletmenin bu değişikliklere karşı uyguladığı politikalar, işletmenin performansını güçlendirmek için uyguladığı yatırım ve temettü politikası**

Gayrimenkul, inşaat ve konut imalatı ile buna bağlı alt sektörleri ekonominin en önemli itici güçlerindedir. İnşaat sektörü genel olarak makro ve mikro ekonomik koşullardan yüksek oranda etkilenmekte olup, koşullarda meydana gelebilecek değişiklikleri de en fazla hisseden sektörlerden biri konumundadır. Bu nedenle 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel ekonomik gelişmeler, gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin iyi analiz edilmesi gerekmektedir.

Konut satışları 2017 yılında bir önceki yıla göre % 5,1 artış gösterdi. Konut satışlarında 2017 yılında, İstanbul %16,9 pay ile ilk sırayı aldı. Satış sayılarına göre İstanbul'u, %10,7 pay ile Ankara, % 6 pay ile İzmir izledi. Türkiye genelinde satılan konutların 473.099 tanesi ipotekli, 936.215 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.

Yabancılarla yapılan konut satışları 2017 yılında bir önceki yıla göre %22,2 oranında arttı. Yabancılarla yapılan konut satışlarında 2017 yılında ilk sırayı 8.182 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 4.707 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 1.474 konut satışı ile Bursa ve 1.079 konut satışı ile Yalova izledi.

Son dönemlerde iç ve dış ekonomik ve politik sürecin işletmelerin yatırımlarında risk dağılımının önemini daha da arttırmaktadır. Nitekim Şirketimiz bu sebeple gayrimenkul yatırımlarını yurt içi olduğu kadar yurt dışında da yatırım yaparak riskini dağıtmayı hedeflemiştir.

Türk ekonomisi gibi inşaat sektörü ve tüm alt bileşenleri geleceğe yönelik büyük bir potansiyel taşımakta olup söz konusu potansiyeli hayata geçirmek isteyen kurum, kuruluş, yatırımcılar olmak üzere tüm menfaat sahipleri açısından önemli bir değer ifade etmektedir.

2017 yılında Merkez Bankaları piyasaların odağındaydı. TCMB, 2017 Aralık ayında geç likidite penceresi (GLP) faiz oranını 50 baz puanlık artışla %12,75'e çıkardı. Faiz koridorunu %7,25-9,25 bandında, bir haftalık repo ihale faiz oranını da %8 seviyesinde sabit bıraktı. TCMB, enflasyonun bulunduğu yüksek seviyeler ve yakın dönemde yaşanan maliyet gelişmeleri, beklentiler ve fiyatlama davranışlarına dair risklerin arttığını ve bu çerçevede parasal duruşun sıkılaştırılmasına karar verildiğini duyurdu.

Türkiye 3. Çeyrek 2017 GSYİH büyümesi yıllık %11,1 oranında artış kaydederek, beklentilerin çok üzerinde gerçekleşti. Ayrıca, 1. Çeyrek büyüme verisi %5,2'den %5,3'e, 2. Çeyrek büyüme verisi ise %5,1'den %5,4'e revize edildi. Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), Türkiye için 2017 yılı büyüme beklentisini % 3,4'ten % 6,1'e, Dünya Bankası, Türkiye için bu yılki büyüme tahminini %3,6'dan %4' yükseltirken, Morgan Stanley, %3,3'ten %4,3'e, JP Morgan ise %4,6'dan %5,3'e yükseltti.

Kredi derecelendirme kuruluğu, S&P, Türkiye ekonomisinin görünümüne ilişkin yaptığı değerlendirmede, zayıf Türk Lirası'nın yüksek enflasyonu beslemeye devam etmesinden endiğe duymayı sürdürdüklerini belirtti. Yüksek enflasyon ve Merkez Bankası'nın yetersiz yanıtının kredi notu için yakın bir endiğe olabileceği de açıklamalarında yer aldı. Diğer bir derecelendirme kuruluğu Fitch ise, ABD'de devam eden dava sürecinin Türk bankalarının notu üzerinde negatif etkilerinin görülebileceğini belirtti.

ABD Merkez Bankası FED, 2017' nin Aralık ayında faizi bu yıl üçüncü kez yükseltti ve faiz hedef aralığını % 1.00-1.25'ten % 1.25-1.50'ye çıkarttı. FED ayrıca, merkez bankası bilançosundaki aylık daraltmanın 2018 Ocak ayından itibaren 10 milyar dolardan 20 milyar dolara çıkarılacağını teyit etti. 2018 yılında ise üç kez faiz artırımına gidilmesinin öngörüldüğü belirtildi.

### **Kar Dağıtım Politikası**

Şirket esas sözleşmesi ile birlikte, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, vergi yasaları ve diğer yasal mevzuat hükümleri dikkate alınarak kar dağıtım kararlarını belirleyen "Kar Dağıtım Politikamız" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

1) Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlere indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen net dönem karından varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

a) Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe: Kalanın %5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 519 uncu maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

b) Birinci Temettü: Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) İkinci Temettü: Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

ç) İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe: Türk Ticaret Kanunu'nun 519 uncu maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

d) Yasa hükmüyle ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

2) Şirket finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun öz sermaye kalemleri ile mahsup edilmesi zorunludur. Ancak mevzuat gereği veya vergisel yükümlülük doğurması nedeniyle mahsup edilemeyen geçmiş yıl zararları net dağıtılabılır karın tespitinde indirimine konu edilebilir. Şirket finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun öz sermaye kalemleri ile mahsup edilmesine yönelik mahsup işleminin, ilgili yıl genel kurul toplantısında kar dağıtımına ilişkin gündem maddesinin görüşülmesinden önce karara bağlanması zorunludur.

3)Yönetim Kurulu kar dağıtım kararında mevzuatı ve piyasa koşullarını dikkate alır. Buna göre kar dağıtımında; Şirketin büyümesi için yapılması gereken yatırımlar ile bu yatırımların finansmanı arasındaki dengenin korunmasına dikkat edilerek Şirketin öz sermaye oranı, sürdürülebilir büyüme hızı, piyasa değeri ve nakit akımları dikkate alınır. Yönetim Kurulu Sermaye Piyasası Kurulu'nun zorunlu kıldığı oranından az olmamak üzere, Şirketin piyasa değerini olumsuz etkilemeyecek oranda kar payı dağıtmayı politika olarak belirler.

4) Dağıtılacak kar; 3. madde göz önünde bulundurularak prensip olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) ile uyumlu mali tablolar dikkate alınarak ve

pay sahipleri ile Şirket çıkarları arasında hassas denge korunarak, Yönetim Kurulu teklifi ile Genel Kurul tarafından belirlenir. Ancak kar dağıtımı ile ilgili mevzuatların ve SPK ilke kararlarının herhangi bir yaptırımı mevcut ise, dağıtımı yapılacak karda bu hususlar ayrıca dikkate alınır.

5) Genel kurul tarafından yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir dönem karından daha fazla temettü dağıtılmasına karar verilmesi halinde olağanüstü yedek akçeler, geçmiş yıl karları gibi yasal kayıtlarda yer almayan ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların da kar dağıtımında kullanılmasına karar verilmesi mümkündür.

6) SPK mevzuatı ile belirlenen asgari temettü tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde belirlenecek tarihlerde nakit olarak dağıtılır. Asgari temettü tutarından daha fazla kar dağıtımına karar verilmesi halinde kalan tutar, ortaklığın sermaye yapısını ve piyasa değerini olumsuz yönde etkilemeyecek oranda nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi dağıtımı şeklinde yapılabilir.

7) Şirket tarafından çıkarılacak hisse senetlerinin tamamı hamiline olup hisse başına düşen kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Kar Payının, pay sahiplerine hangi tarihte verileceği Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından hükme bağlanır. Ancak kar payının en geç 5. ayın sonuna kadar ödenmesine özen gösterilir.

8) Bedelsiz hisse senedi dağıtımlarında mevzuatta belirtilen düzenleme ve ilkelere uyulur. Bedelsiz paylar, artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

9) Türk Ticaret Kanunu ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan mali tablolara göre hesaplanan "net dağıtılabilir dönem kârının" 1'inci maddeye göre hesaplanan tutardan düşük olması durumunda, iş bu madde kapsamında hazırlanan mali tablolara göre hesaplanan net dağıtılabilir dönem kârı dikkate alınır.

10) Türk Ticaret Kanunu ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan mali tablolara göre net dağıtılabilir dönem kârı oluşmaması halinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan ve UFRS ile uyumlu mali tablolarda "net dağıtılabilir dönem kârı" hesaplanmış olsa dahi, kâr dağıtımı yapılmaz.

11) Hesaplanan "net dağıtılabilir dönem kârı", çıkarılmış sermayenin %5'inin altında kalması durumunda kâr dağıtımı yapılmayabilir.

12) Kar dağıtımı yapılmadığı takdirde neden dağıtılmadığı ve dağıtılamayan karın nerede kullanıldığını Yönetim Kurulu, pay sahiplerinin bilgisine sunar.

13) Şirket, ortaklarına temettü avansı dağıtmaz.

14) Kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması şartıyla, kâr payının ödenme zamanı genel kurulca alınan kararlar dahilinde belirlenir.

15) Kâr dağıtımına ilişkin yönetim kurulu önerisi, şekli ve içeriği Kurulca belirlenen kâr dağıtım tablosu ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanır.

16) İlgili mevzuat hükümleri ile şirketin esas sözleşmesinde uyumsuzluk olduğunda ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde uygulama yapılır.

17) Şirket huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına yönetim kurulu üyelerine personeline ve 3. kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz. Bu madde ile ilgili yönetim kurulu kararı alınırken ana sözleşme ilgili maddeye göre hareket edilir.

18) Yönetici ve çalışanlara kar payı dağıtımı söz konusu olması halinde bunun miktarı ve ödeme şekli Yönetim Kurulu'na belirlenir ve pay sahiplerinin bilgisine sunulur.

19) Ortaklara dağıtılacak birinci temettünün azalmamasını teminen, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesinin 5. fıkrası gereği ilgili mali yıl içinde yapılan bağışlar birinci temettüye esas net dağıtılabilir dönem karının matrahına eklenmesi ve birinci temettünün bu matrah üzerinden hesaplanması ilkesine göre hareket edilir.

20) Kar dağıtımlarında Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. Maddesine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ hükümlerine ve ilke kararlarına uyulur.

21) Kâr dağıtım politikasında değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin yönetim kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur

21) Genel Kurulca onaylanan Kar Dağıtım Politikası Şirketin internet sitesinde yayınlanır.

Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte verileceği Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından hükme bağlanır. olup, kar dağıtımı konusunda politikası bulunmaktadır. Şirketimizin, 26 Mayıs 2017 Tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri uyarınca düzenlenen bilançoya göre oluşan mevcut dönem karının Geçmiş yıl zararları düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden yasal yedek akçe ayrıldıktan sonra kar dağıtımı yapılmamış kalan tutar olağanüstü yedekler hesabına kaydedilmesi konusunda karar alınmıştır.

### **İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları**

İşletme finansman ihtiyacını büyük oranda iç kaynaklardan karşılamaktadır. Buna bağlı olarakta Şirketimizin ana finansman kaynağı kendi özsermayesi olup gerek görülmesi halinde gayrimenkul alımında banka kredisi kullanılmaktadır. Şirketimizin Riskin erken saptanma komitesi mevcut olup, karşılaşılması muhtemel riskler komite tarafından tespit edilmeye çalışılmaktadır.

### **Finansal tablolarda verilmeyen ancak kullanıcılar için faydalı olacak diğer hususlar**

Yoktur

### **YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ**

2006 yılında inşa edilen Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminal Binası, toplam 4 kattan oluşmaktadır ve 19.200,-m2 kapalı alana sahiptir. Terminal binasına ek olarak, 4386 m2 Hususi Araç ve Minibüs Otopark Alanı, 5234 m2 yeşil alan ve 33.195 m2 Terminal Otobüs Giriş Kapısı, Otobüs Yanaşma, Otobüs Park Alanından oluşmaktadır. Ayrıca yine otogar kompleksini içinde 2 adet 95'er m2 kapalı alanı bulunan Market + Akaryakıt İstasyon Binası bulunmaktadır. Söz konusu mülke ilişkin Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından hazırlanan 29.12.2017 tarihli değerlendirme raporunda Samsun İlkadım Otogarı için bulunan Yıl sonu değeri 42.500.000 TL+KDV, Samsun İlkadım Otogarında bulunan bir nolu akaryakıt istasyonu için bulunan yıl sonu değeri 1.820.000 TL+KDV, Samsun İlkadım Otogarında bulunan iki nolu akaryakıt istasyonu için bulunan yıl sonu değeri 4.955.000 TL+KDV olarak çıkmıştır. Hazırlanan değerlendirme raporları ile Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminal için bulunan toplam değer 49.250.000 TL+KDV'dir. Gayrimenkul mevcut kiracısı Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.'dir. Gayrimenkul'ün içinde bulunan Akaryakıt istasyonları ise Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Ticaret A.Ş.'ye kiralanmıştır. Yusuf Ziya Yılmaz Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.

### **SAMSUN ÇARŞAMBA OTOGARI**

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Yeşilirmak Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi, No:220 adresinde yer alan 5.111,96 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlandırılmış 10.136,35m2 kapalı alanlı Samsun - Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali ile otogarın bütünleyici unsurları olan "9.228,-m2 yüzölçümüne sahip Park Alanı ile 6.742,-m2 yüzölçümüne sahip Otopark Alanı üzerinde yer alan, ilçe minibüs terminali, iç yolları otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım ve işletme hakkını içerir.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 29.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun Çarşamba Otogarı ve tamamlayıcı unsurlarının toplam değeri 13.900.000 TL+KDV.'dir. Gayrimenkul Aybir Gıda Sanayi İnşaat Ticaret Ltd. Şti'ye kiralanmıştır.

### **SAMSUN-HAVZA OTOBÜS TERMİNALİ**

Üzerinde Samsun – Havza Terminali'nin konumlandığı değerlendirme konusu gayrimenkul 10.312,44 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış 2 katlı betonarme otogar binası vasıfıdır. Samsun – Havza Terminali, toplam 3.953,-m2 kapalı alana sahiptir. Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun – Havza

Terminali'nin toplam değeri 8.905.000 TL+KDV'dir. Gayrimenkul ŐimŐir Tur Terminal Őletmecilięi AŞ'ye kiralanmıştır.

### **İSTANBUL METROCİTY 17. KATTA BULUNAN 187 NOLU BÖLÜM**

İstanbul İli Şişli İlçesi Metrocity Ő Merkezinde toplam 24.278 m2 arsa üzerinde konumlanmış gayrimenkul kompleksinin 720 m2 kapalı alanı bulunan 187 numaralı bağımsız bölümünden oluşur.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 29.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan 187 nolu bağımsız bölüm için değer 22.320.000 TL+KDV'dir.

187 nolu bağımsız bölümün Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ő., Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ő. ve Metro Portföy Yönetimi A.Ő. tarafından 320 m2'lik kısmı kiralanmıştır. Kalan 400m2'lik bölüm Şirketimiz Genel Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

### **ANTALYA/ALANYA D-1 VE D-3 NOLU MESKENLER**

Antalya İli Alanya Bölgesi Türkler Mahallesi Kargıçiftliği mevkiinde yer almaktadır. Parsel üzerinde 21 adet blok olup, 19 blokta 4 adet, 2 blokta ise 6 adet olmak üzere toplam 88 adet bağımsız bölüm mevcuttur. TaŐınmazın bulunduğu D Blok 1 bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmakta olup, zemin katta 2 adet mesken, 1. normal katta 2 adet çatı katı bağlantılı dubleks daire olmak üzere toplam 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1 ve 3 nolu bağımsız bölümler blok giriŐine göre sol tarafta, merdiven çıkıŐına göre solda konumlanmıŐtır.

Çatı Katı Dubleks Dairelerde, 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +balkon+ teras bulunmaktadır.Zemin Kat Dublekslerde 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +2balkon bulunmaktadır.Dış kapıŐı ahŐap görünümlü çelik, iç kapıŐlar amerikan kapıŐdır. Tüm zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Mutfak dolapları membran olup tezgahı granittir. Banyoda duŐakabin, dolaplı lavabo ve klozet bulunmaktadır. Tavanlarda plastik boya kullanılmıŐtır. Pencereleer pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 29.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır. D Blok 1 nolu bağımsız bölüm 210.000 TL+KDV, D blok 3 nolu bağımsız bölüm 235.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir. D blok'ta yer alan daireleer Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ő.'ye 1 yıllığına kiralanmıştır.

### **ANTALYA/ALANYA R-1 VE R-3 NOLU MESKENLER**

Antalya İli Alanya Bölgesi Türkler Mahallesi Kargıçiftliği mevkiinde yer almaktadır. Parsel üzerinde 21 adet blok olup, 19 blokta 4 adet, 2 blokta ise 6 adet olmak üzere toplam 88 adet bağımsız bölüm mevcuttur. TaŐınmazın bulunduğu R Blok 1 bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmakta olup, zemin katta 2 adet mesken, 1. normal katta 2 adet çatı katı bağlantılı dubleks daire olmak üzere toplam 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1 ve 3 nolu bağımsız bölümler blok giriŐine göre sol tarafta, merdiven çıkıŐına göre solda konumlanmıŐtır.

Çatı Katı Dubleks Dairelerde, 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +balkon+ teras bulunmaktadır.Zemin Kat Dublekslerde 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +2balkon bulunmaktadır.Dış kapıŐı ahŐap görünümlü çelik, iç kapıŐlar amerikan kapıŐdır. Tüm zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Mutfak dolapları membran olup tezgahı granittir. Banyoda duŐakabin, dolaplı lavabo ve klozet bulunmaktadır. Tavanlarda plastik boya kullanılmıŐtır. Pencereleer pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 29.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır. R Blok 1 nolu bağımsız bölüm 210.000 TL+KDV, R blok 3 nolu bağımsız bölüm 235.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir. R blok'ta yer alan daireleer Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ő.'ye 1 yıllığına kiralanmıştır.



## **İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİ DELİYUNUS KÖYÜ TÜRKMEN MEZARLIĞI MEVKİİNDE BULUNAN 261 VE 944 NOLU PARSELLER**

İstanbul ili Arnavutköy ilçesi Deliyunus Köyü Türkmen mezarlığı mevkiinde bulunan 261 ve 944 nolu parsellerden oluşmaktadır. 261 nolu parsel 11.534,42 m<sup>2</sup> 944 nolu parsel 17.227 m<sup>2</sup>'dir.

261 nolu parsel üzerinde 5 adet 4 odalı tek katlı her biri yaklaşık brüt 80m<sup>2</sup> alanlı eski otel yapısı, 1 adet 40 m<sup>2</sup> alanlı trafo yapısı, 1 adet zemin+1 normal katlı yaklaşık 80m<sup>2</sup>+80m<sup>2</sup> olmak üzere toplam yaklaşık brüt 160m<sup>2</sup> alanlı restoran binası bulunmaktadır. Tüm yapılar atıl durumdadır ve ekonomik olarak kullanılabilir durumda değildirler.

944 nolu parsel üzerinde 1 adet zemin+3 normal katlı 130m<sup>2</sup> x 4 olmak üzere yaklaşık brüt 520m<sup>2</sup> alanlı kule binası bulunmaktadır. 1 adet tek katlı yaklaşık 115m<sup>2</sup> brüt alana sahip restoran amaçlı yapı bulunmaktadır. 2 adet tek katlı ahır yapısı bulunmakta olup yaklaşık brüt 14m<sup>2</sup> ve 17m<sup>2</sup> alanlara sahiptir. Bu yapılar boş olarak durmakta kullanılmamaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 29.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri 261 nolu parsel için 6.230.000 TL+KDV. 944 nolu parsel için 1.940.000 TL+KDV'dir.

### **METROCİTY C BLOK 5'NCİ KAT DAİRE 316**

Portföyümüzde halihazırda Büyükdere Caddesi, Metrocity İş Merkezi, C Blok No:171 Kat:5 Daire:16 Şişli/Levent/İSTANBUL posta adresinde, tapuda İstanbul İli, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel numarasında kayıtlı, 24.277,71 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış Metrocity İş Merkezi'nin C Blok 5'nci katında yer alan 316 numaralı bağımsız bölüm yer almaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün konumlandığı Metrocity İş Merkezi, Metrocity AVM Kompleksi içerisinde, İstanbul'un en önemli ve prestijli Merkezi İş Alanı olarak gelişme göstermiş Büyükdere Caddesi üzerinde, Levent-Maslak aksında yer almaktadır.

Çok yakın çevresinde Zincirlikuyu Mezarlığı, Kanyon AVM, İş Kuleler Plaza, Yapı Kredi Plaza ve Sabancı İş Merkezi bulunmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 29.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri 4.400.000 TL+KDV.'dir. Gayrimenkul Park Türk Otopark Yatırımları A.Ş.'ye kiralanmıştır.

### **Hesap döneminin kapanmasından ilgili finansal tabloların görüşüleceği Genel Kurul toplantı tarihine kadar geçen sürede meydana gelen önemli olaylar.**

Yoktur

### **İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler**

Şirketimiz gayrimenkul araştırmalarına devam etmekte olup karlı gayrimenkul fırsatlarına yatırım yapmayı hedeflemektedir. Şirketimiz Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lari) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir. Bağlı Ortaklığımız olan Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi sermayesini 10.048.320,06 GEL'e çıkartmış olup, Şirketimiz sermaye artırımına katılmış artırılan sermayenin tamamını ödemiştir.

### **Yapılan Araştırma ve geliştirme faaliyetleri**

Şirketimizin mevcut geliştirme faaliyeti bulunmamakta olup, araştırma faaliyeti gayrimenkul fırsatlarını araştırma kapsamında devam etmektedir.

### **Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklik ve nedenleri**

Şirket dönem içerisinde anasözleşme tadili yapmamıştır.

### **Varsa, çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı**

Yoktur

### **İşletmenin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi**

Şirketimiz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe faaliyet göstermektedir. Şirket portföyünde diğer gayrimenkullerinin haricinde Samsun ilinde yer alan üç adet otogarı bulunmaktadır. Türkiye’de faaliyet gösteren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketleri içerisinde portföyünde şehirlerarası otobüs terminalleri bulunan tek gayrimenkul yatırım ortaklığı olma özelliğini göstermektedir.

### **Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği**

Şirketimizin yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

### **İşletmenin üretim birimlerinin nitelikleri, kapasite kullanım oranları ve bunlardaki gelişmeler genel kapasite kullanım oranı, faaliyet konusu mal ve hizmet üretimindeki gelişmeler, miktar, kalite, sürüm ve fiyatların geçmiş dönem rakamlarıyla karşılaştırmalarını içeren açıklamalar**

Şirketimiz portföyünde yer alan Metrocity A Blok 17.kat, Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali, Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali, Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali, Metrocity C Blok K:5 D:16, Antalya ili Alanya ilçesi Gökay Sitesi D blok 1 ve 3 nolu daireler ile R blokta bulunan 1 ve 3 numaralı daireler kiraya verilmiştir.

### **Faaliyet konusu mal ve hizmetlerin fiyatları, satış hasılatları, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmeler, randıman ve üretkenlikte katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri**

	<b>31.03.2018</b>
<b><u>İktisadi Kıymetin Cinsi</u></b>	
Metrocity İş Merkezi 187 Nolu Bağımsız Bölüm (470 m <sup>2</sup> 'lik kısmı) (Tamamı 720 m <sup>2</sup> 'dir)	592.150
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	1.118.644
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali Akaryakıt istasyonu 2 adet	36.850
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	158.700
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	165.000
Metrocity C Blok D.16	26.160
Antalya/Alanya D Blok 1 nolu Bağımsız Bölüm	8.100
Antalya/Alanya D Blok 3 nolu Bağımsız Bölüm	8.100
Antalya/Alanya R Blok 1 nolu Bağımsız Bölüm	8.100
Antalya/Alanya R Blok 3 nolu Bağımsız Bölüm	8.100

Gösterilen kira gelirleri KDV hariç tutar olup, para birimi Türk Lirası'dır.

### **Bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolar**

<b>Cari Oran</b>	<b>: 14,850</b>
<b>Toplam Borç / Aktif</b>	<b>: 0,0239</b>
<b>Kısa Vadeli Borç / Pasif</b>	<b>: 0,0126</b>
<b>Uzun Vadeli Borç / Pasif</b>	<b>: 0,0113</b>
<b>Kısa Vadeli Borç / Toplam Borç</b>	<b>: 0,5283</b>
<b>Dönen Varlık / Aktif Toplamı</b>	<b>: 0,1872</b>
<b>Net Dönem Karı / Aktif Toplamı</b>	<b>: 0,0102</b>
<b>Net Dönem Karı / Özsermaye</b>	<b>: 0,0105</b>

### **İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler**

Şirket özkaynaklarına dayalı olarak faaliyet göstermektedir. Şirket masraf ve gider yapısında minimum gider anlayışı ile çalışıldığı için mali yapıyı iyileştirmeye yönelik önlem almayı gerektirecek bir durum yoktur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	İncelemeden Geçmemiş 31 Mart 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
<b>VARLIKLAR</b>		
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>29.856.827</b>	<b>47.799.846</b>
Nakit ve nakit benzerleri	145.835	3.211.238
Finansal yatırımlar	25.007.539	34.808.528
Ticari Alacaklar	810.101	588.110
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	453.865	192.930
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	356.236	395.180
Diğer alacaklar	3.748.292	8.984.762
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	3.748.292	8.984.762
Peşin ödenmiş giderler	55.956	117.008
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	89.104	90.200
<b>Duran varlıklar</b>	<b>129.605.585</b>	<b>127.661.010</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	124.525.080	122.468.065
Maddi duran varlıklar	5.075.887	5.176.508
Maddi olmayan duran varlıklar	4.618	6.012
Peşin ödenmiş giderler	-	10.425
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>159.462.412</b>	<b>175.460.856</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA**

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

	<b>İncelemeden Geçmemiş 31 Mart 2018</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017</b>
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>Kısa vadeli yükümlülükler :</b>	<b>2.010.559</b>	<b>21.322.848</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	1.614.286	1.555.217
Ticari borçlar	15.693	3.047
-İlişkili taraflara ticari borçlar	10.564	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5.129	3.047
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14.706	24.177
Diğer borçlar	291.594	19.656.966
-İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	291.594	19.656.966
Ertelenmiş gelirler	21.600	54.000
Kısa vadeli karşılıklar	52.680	29.441
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	38.980	15.741
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	13.700	13.700
<b>Uzun vadeli yükümlülükler :</b>	<b>1.795.382</b>	<b>2.210.458</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	1.723.806	2.149.159
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	71.576	61.299
<b>Özkaynaklar :</b>	<b>155.656.471</b>	<b>151.927.550</b>
Ödenmiş sermaye	72.000.000	72.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	8.485.793	8.485.793
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)	2.086.905	-
Yabancı çevrim farkları	2.086.905	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)	16.490	8.788
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	16.490	8.788
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	781.746	781.746
Geçmiş yıl karları /zararları	70.651.223	45.936.467
Net dönem karı	1.634.314	24.714.756
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>159.462.412</b>	<b>175.460.856</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

	<b>İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 31.03.2018</b>	<b>İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 31.03.2017</b>
Hasılat	2.815.790	1.624.471
Satışların maliyeti	-	-
<b>Brüt Kar</b>	<b>2.815.790</b>	<b>1.624.471</b>
Genel yönetim giderleri	(684.929)	(501.076)
Pazarlama giderleri	(26.190)	(165.981)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.476.719	255.506
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(169.175)	(134.087)
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>	<b>3.412.215</b>	<b>1.078.833</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	121.431	12.843.223
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(1.713.583)	(4.823.213)
<b>Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>	<b>1.820.063</b>	<b>9.098.843</b>
Finansman giderleri	(185.749)	(161.427)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)</b>	<b>1.634.314</b>	<b>8.937.416</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir / (gideri)</b>		
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	-	-
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)</b>	<b>1.634.314</b>	<b>8.937.416</b>
<b>Durdurulan faaliyetler</b>	-	-
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>1.634.314</b>	<b>8.937.416</b>
<b>Dönem Kar / Zararının dağılımı</b>		
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-
Ana Ortaklık payları	1.634.314	8.937.416
<b>Pay başına kazanç</b>		
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç	0,00023	0,00124
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları /Kayıpları</i>	7.702	295
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	2.086.905	-
<i>Yabancı çevrim farkları</i>		
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>3.728.921</b>	<b>8.937.711</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>		
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-
Ana ortaklık payları	3.728.921	8.937.711

## İlişkili Taraf İşlemleri

<b>İlişkili taraflardan alacaklar</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	155.243	151.020
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	102.750	57.093
Metro Atlas Georgia JSC	205.749	-
Alacaklar reeskontu	(9.877)	(15.183)
<b>Toplam</b>	<b>453.865</b>	<b>192.930</b>

<b>İlişkili taraflara borçlar</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	7.635	-
Metro Turizm Seyahat Organizasyon Tic.A.Ş.	2.929	-
<b>Toplam</b>	<b>10.564</b>	<b>-</b>

<b>Gelecek aylara ait kira gelirleri</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırımları A.Ş.	21.600	54.000
<b>Toplam</b>	<b>21.600</b>	<b>54.000</b>

<b>İlişkili taraflara satışlar</b>	<b>31 Mart 2018</b>			<b>31 Mart 2017</b>		
	<b>Kira</b>	<b>Faiz</b>	<b>Yatırım amaçlı gayrimenkul</b>	<b>Kira</b>	<b>Faiz</b>	<b>Yatırım amaçlı gayrimenkul</b>
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	1.118.644	-	-	1.016.949	26.547	-
Metro Yatırım Menkul Değ. A.Ş.	79.200	-	-	72.550	1.850	-
Atlas Menkul Kıym. Yat.Ortaklığı A.Ş.	39.500	-	-	36.250	-	-
Mepet Metro Petrol ve Tesisl.San.Tic. A.Ş.	36.850	1.842	-	33.750	1.238	-
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisl.Yat.A.Ş.	32.400	3.578	-	-	1.602	-
Metro Ticari ve Mali Yat.Hold.A.Ş.	-	-	-	52.600	91.156	-
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	12.000	-	-	-	-	-
Metro Atlas Georgia JSC	46.483	-	-	-	-	-
Metro Turizm Otelc.ve Petr.Ürünl.Tic.A.Ş.	-	-	-	-	43.488	-
<b>Toplam</b>	<b>1.365.077</b>	<b>5.420</b>	<b>-</b>	<b>1.212.099</b>	<b>165.881</b>	<b>-</b>

<b>İlişkili taraflardan alışlar</b>	<b>31 Mart 2018</b>			<b>31 Mart 2017</b>		
	<b>Komisyon giderleri</b>	<b>Likitide Sağl. Hizmeti</b>	<b>Danışm. gideri</b>	<b>Komisyon giderleri</b>	<b>Likitide Sağl. Hizmeti</b>	<b>Danışm. gideri</b>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	4.751	-	22.500	155.435	22.500	22.500

**Üst yönetimde yıl içinde yapılan değişiklikler ve halen görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesi**

**Şirketin Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri**

<b>Yönetim Kurulu</b>	<b>Görevi</b>
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Başkan
Çağla ÖZTÜRK	Üye
Çiğdem ÖZTÜRK	Üye
Saliha SASA	Üye
Ahmet Fatih TAMAY	Üye

**Denetimden Sorumlu Komite**

Denetimden sorumlu komite üç ayda bir toplanmaktadır. Denetimden sorumlu komite yıl içerisinde beş kere toplanmıştır. Denetimden sorumlu komite tarafından yıl içerisinde muhasebe belge ve kayıt düzeni, Şirket varlıkları, faaliyetlere ilişkin amaç ve ilkelere uyum, ana sözleşme ve mevzuatlarca belirlenmiş olan kurallara ve yasaklara uyumun olduğunun tespiti ve Seri II No.14.1 sayılı tebliğ uyarınca mali tablolar kontrol edilmiştir. Yapılan tüm bu kontrollerin sonucunda herhangi bir hususa rastlanmamıştır. Yapılan tüm toplantılarda alınan kararlar yönetim kurulu başkanlığına iletilmiştir.

**Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Şirket faaliyetlerinde karşılaşılabilecek, her türlü risk unsurlarını etki ve olasılık sıralamasına göre tespiti, yönetilmesi ve düzeltilmesi maksadıyla izler, Risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi ve değerlendirilmesi konularında Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunarak yardımcı olur.

Risk, iç kontrol sistemlerinin şirkete entegrasyonu ve etkinlik kazandırılmasında önceliklerin tespitini ve takibinin yapılması, Şirketin karlılığını ve faaliyetlerindeki etkinliğini artırabilecek fırsatların belirlenmesi, tespit edilen fırsatlar ilgili olarak gerekli çalışmaların yapılmasını sağlamak, Risk yönetimi kapsamında risk unsurlarının kontrol edilerek uygunluk açısından Yönetim Kuruluna raporlama yapılmasının sağlanması, Risk yönetim sürecine risk takibi yapılacak bölümlerin belirlenmesi, uygulamaya konulması, uygulanan risk takibi bölümlerinin düzenli olarak gözden geçirmek, gerekli görülmesi halinde değişiklikler yapmak, Şirket sermayesinin Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde karşılıksız kalıp kalmadığına ilişkin gerekli kontrollerin ve risk görülmesi halinde takibinin yapılması, Komite kendi yetki ve sorumluluğu dahilinde hareket eder ve Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur, nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kuruluna aittir. Riskin Erken Saptanması komitesinin Yönetim kuruluna her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur. Yönetim Kurulu en az yılda bir kez risk yönetim sistemlerini gözden geçirir.

**Üst Yönetim**

Şirketimiz genel müdürlük görevine 17.11.2017 tarihinde asaleten Serdar AKYÜZ atanmıştır.

**Personel ve işçi hareketleri, toplu sözleşme uygulamaları, personel ve işçive sağlanan hak ve menfaatler**

Şirkette personel ve işçi hareketleri ile toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Şirketin 31.03.2018 tarihi itibarıyla 8 personeli mevcuttur. Personele maaş + yemek ücreti verilmekte olup, iş kanununda yer alan sosyal haklardan doğum izni, ölüm izni, evlilik izni ve yıllık izin verilmektedir. Bunun dışında sağlanan herhangi bir hak bulunmamaktadır.

**Yıl içinde yapılan bağışlar hakkında bilgiler**

Dönem içinde yapılmış bağış bulunmamaktadır.

**Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi**

Şirket İstanbul ili sınırları içinde faaliyet göstermekte olup, merkez dışı örgütü bulunmamaktadır.

## Genel Kurul

Şirketimiz Yönetim Kurulu 21.04.2017 tarihli toplantısında 2016 yılına ait olağan genel kurul toplantısının 26 Mayıs 2017 tarihinde yapılmasına karar verilmiş olup Genel Kurul toplantısı çağrısına ilişkin duyurular yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantımız 26 Mayıs 2017 tarihinde yapılmıştır.

## **PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili</b>		
	<b>Düzenleme</b>	<b>31 Mart 18</b>	<b>31.12.2017</b>
A A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	25.153.374	38.019.766
B B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	128.675.301	127.654.998
C C İştirakler	Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		5.633.737	9.786.092
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>159.462.412</b>	<b>175.460.856</b>
E Finansal borçlar	Md.31	3.338.092	3.704.376
F Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	Md.31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	Md.31	155.656.471	151.927.550
Diğer kaynaklar		467.849	19.828.930
<b>D Toplam kaynaklar</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>159.462.412</b>	<b>175.460.856</b>

<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili</b>		
	<b>Düzenleme</b>	<b>31 Mart 18</b>	<b>31.12.2017</b>
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	145.835	3.211.238
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	-	-
J Gayrinakdi krediler	Md.31	-	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	-	-
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		-	-
- Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.		-	-



Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	31 Mart 18	31.12.2017	Azami/ Asgari Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	80,69%	72,75%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	15,77%	21,67%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	2,14%	2,44%	≤%500
8	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md.24/(b)	0,09%	1,83%	≤%10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)			
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		0,00%	0,00%	≤%10
	- Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.		0,00%	0,00%	≤%10