

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

**30.09.2018 TARİHİNDE SONA
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FAALİYET RAPORU**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2018 YILI 9 AYLIK FAALİYET RAPORU

Raporun Dönemi : 01.01.2018 – 30.09.2018

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 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 itibarıyla 10.048.320,06 GEL olup Şirketteki ortaklık oranımız %100'dür. Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlardır.

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

Şirketin Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu	Görevi	
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 (*)

30.09.2018 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir;

	Oran	30 Eylül 2018
	(%)	
Ayten ÖZTÜRK ÜNAL	7,92	5.703.616
Diğer Ortaklar	92,08	66.296.384
Toplam Sermaye	100,00	72.000.000

(*) 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.

	Adedi(TL)	Tutar (TL)
A Grubu Paylar	6.000	6.000
B Grubu Paylar	71.994.000	71.994.000
Toplam		

Ortakların Unvanı	Pay Grubu	Pay Tutarı	Sermayeye Oranı
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. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 8 kişidir (31.12.2017: 7 kişi).

<u>Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar</u>	<u>01.01.-30.09.2018</u>	<u>01.01.-30.09.2017</u>
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar(*)	312.706.-TL	305.440.-TL
İşten Çıkarılma nedeniyle Sağlanan Faydalar	-	-
Diğer Uzun Vadeli Faydalar	-	-
<u>Toplam</u>	<u>312.706.-TL</u>	<u>305.440.-TL</u>

Prim, ikramiye veya kar payı gibi sağlanmış menfaat bulunmamaktadır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirket, Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Larişi) 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.

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.

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,5 oranında azalarak 105.154 oldu. İstanbul 15.262 konut satışı ve %14,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 9.291 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara 5.064 konut satışı ve %4,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Hakkari, 23 konut ile Ardahan ve 59 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %67,1 oranında azalış göstererek 12.743 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,1 olarak gerçekleşti. İlk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre % 12,6 azalarak 49.362 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %46,9 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %129,6 artarak 3.866 oldu. Satışlarda, Ağustos 2018'de ilk sırayı 1.141 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 675 konut satışı ile Antalya, 307 konut satışı ile Bursa, 305 konut satışı ile Ankara ve 263 konut satışı ile Yalova izledi. Ağustos ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 944 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 394 konut ile İran, 275 konut ile Suudi Arabistan, 271 konut ile Kuveyt ve 192 konut ile Rusya Federasyonu 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.

Türkiye ekonomisi yılın ikinci çeyreğinde beklentilerle uyumlu olarak %5,2 büyüme gösterdi. Böylelikle ilk çeyrekte %7,4 büyüme gerçekleştiren ekonominin, ikinci çeyrekte büyüme hızı yavaşladı. Yurt içi talebin büyümeye katkısı güçlü seyretmeye devam ederken, yatırımların büyümeye etkisinin azaldığını görüyoruz.

Enflasyon tarafında, TÜFE 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre % 6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre % 24,52 arttı. Böylelikle 2003 Haziran ayından beri en yüksek seviyeye ulaşıldı.

Yılın 3. Çeyreğinde yaşanan bazı olumsuzluklar karşısında bir dizi tedbir kararları açıklandı. TCMB, Eylül ayında politika faizi olarak kabul edilen haftalık repo faizini 625 baz puan artırdı ve %24' e yükseltti. Eylül ayında ayrıca 2019-2021 dönemini kapsayan yeni ekonomi programı açıklandı. Program hedeflerinin genel olarak piyasa beklentilerini karşıladığı söylenebilir. Bankaların aktif kalitelerini tespit etmek için yapılacak değerlendirme çalışması ve bunun neticesinde gerektiğinde bankaların mali yapısını güçlendirecek politikalar ile ilgili detaylar yakından takip edilecek.

Moody's, Türk bankalarının döviz cinsi mevduat notunu B1'den B2'ye indirdiğini ve Türkiye'nin Ba3 kredi notu ve negatif görünüm olan kredi notu üzerinde sonuç doğurmayacağını açıkladı. Diğer yandan Fitch 20 Türk bankasının notunu, 12 bankanın finansal kapasite notunu indirdi. Not indirimine gerekçe olarak Türk lirasının değer kaybı, faizlerdeki yükseliş ve büyümedeki sert inişin bankaların aktif kalitesi, sermaye yeterliliği, likiditesi ve fonlamasında yaratacağı tahribatı gösterildi.

Yurtdışı tarafında kur savaşları devam ediyor. ABD' nin Çin ürünlerine yönelik 200 milyar dolarlık yeni gümrük tarifesi ve buna tepki olarak Çin tarafının 60 milyar dolarlık ABD ürününe vergi uygulaması devreye girdi. ABD Başkanı Trump, 267 milyar dolarlık yeni vergi tarifesinin de devreye girebileceği uyarısında bulundu. Yurtdışı piyasalarda ABD ile Çin arasında devam eden ticaret savaşına ilişkin gelişmeler Global piyasaların ana gündemi olmaya devam edecek.

ABD'de yılın ikinci çeyreğinde yıllıklandırılmış büyüme % 4.2 ile beklentileri karşıladı. Fed toplantısından ise bir sürpriz çıkmadı ve Fed Eylül ayında faizleri piyasa beklentisi dahilinde 25 baz puan artırarak %2,00-2,25 aralığına yükseltti. Böylelikle Merkez Bankası 2018 yılının üçüncü faiz artışı gerçekleşti. Aralık ayında bir faiz artışı daha yapılacağı beklentisi kuvvetlendi. Önümüzdeki sene için ise 3 faiz artışı bekleniyor.

Avrupa tarafında ise Euro bölgesi ekonomisi, 2018 yılı ikinci çeyrekte çeyreklik %0,4, yıllık ise %2,1 büyüdü. Almanya'da TÜFE, Eylül ayında aylık %0,4, yıllık da %2,3 artış gösterirken, Kasım 2011'den bu yana en yüksek yıllık artış rakamına ulaşmış oldu. Avrupa Merkez Bankası beklendiği üzere politika faizinde değişikliğe gitmezken %0'da sabit bıraktı.

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 gelirlerden 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 matriktan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca 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 yaptırımını mevcut ise, dağıtımı yapılacak karda bu hususlar ayrıca dikkate alınır.

5) Genel kurul tarafından yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabılır 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 dağıtılabılır dönem kârının" 1'inci maddeye göre hesaplanan tutardan düşük olması durumunda, iş bu madde kapsamında hazırlanan mali tablolara göre hesaplanan net dağıtılabılır dönem kârı dikkate alınır.

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

11) Hesaplanan "net dağıtılabılır 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 dağıtılabılır 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 banka kredisi de finansman kaynağı olarak kullanılmaktadır. Şirketimizin Riskin erken saptanma komitesi mevcut olup, karşılaşılmaması muhtemel riskler komite tarafından tespit edilmeye çalışılmaktadır.

Finansal tablolarda yer almayan 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 vasıfındadır. 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 Şimşir Tur Terminal İşletmeciliği AŞ'ye kiralanmıştır.

İSTANBUL METROCİTY 17. KATTA BULUNAN 187 NOLU BÖLÜM

İstanbul İli Şişli İlçesi Metrocity İş Merkezi'nde toplam 24.278 m2 arsa üzerinde konumlanmış gayrimenkul kompleksinin 720 m2 kapalı alanı bulunan 187 numaralı bağımsız bölümünden oluşur.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme 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.Ş., Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş., Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Metro Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından 465 m2'lik kısmı kiralanmıştır. Kalan 255m2'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. Taşınmazın 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 girişine göre sol tarafta, merdiven çıkışına göre solda konumlanmıştır.

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 kapısı ahşap görünümlü çelik, iç kapılar amerikan kapıdır. Tüm zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Mutfak dolapları membran olup tezgahı granittir. Banyoda duşakabin, dolaplı lavabo ve klozet bulunmaktadır. Tavanlarda plastik boya kullanılmıştır. Pencereler pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme 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 daireler Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'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.

Taşınmazın 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 girişine göre sol tarafta, merdiven çıkışına göre solda konumlanmıştır.

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 kapısı ahşap görünümlü çelik, iç kapılar amerikan kapıdır. Tüm zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Mutfak dolapları membran olup tezgahı granittir. Banyoda duşakabin, dolaplı lavabo ve klozet bulunmaktadır. Tavanlarda plastik boya kullanılmıştır. Pencere pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme 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 daireler Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'ye 1 yılına 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 m² 944 nolu parsel 17.227 m²'dir.

261 nolu parsel üzerinde 5 adet 4 odalı tek katlı her biri yaklaşık brüt 80m² alanlı eski otel yapısı, 1 adet 40 m² alanlı trafo yapısı, 1 adet zemin+1 normal katlı yaklaşık 80m²+80m² olmak üzere toplam yaklaşık brüt 160m² alanlı restoran binası bulunmaktadır. Tüm yapılar atıl durumdadır ve ekonomik olarak kullanılabilir durumda değildirler.

944 nolu parsel üzerinde 1 adet zemin+3 normal katlı 130m² x 4 olmak üzere yaklaşık brüt 520m² alanlı kule binası bulunmaktadır. 1 adet tek katlı yaklaşık 115m² brüt alana sahip restoran amaçlı yapı bulunmaktadır. 2 adet tek katlı ahır yapısı bulunmakta olup yaklaşık brüt 14m² ve 17m² 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 m² 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 Kuleleri 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 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 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 ana sözleşmesinin **Sermaye ve Paylar** başlıklı 8.maddesini ve **Portföyün idaresi** başlıklı 10.maddesinin tadilini yapmış olup, 13.06.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında tadil metinleri onaylanmıştır.

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 prodüktivite katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri

	<u>30.09.2018</u>
<u>İktisadi Kıymetin Cinsi</u>	
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	410.169
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	57.750
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	58.720
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	13.350
Metrocity C Blok	-
Alanya R-1 Blok	3.065
Alanya R-3 Blok	3.065
Alanya D-1 Blok	3.065
Alanya D-3 Blok	3.065
Metrocity A Blok Kat 17	71.600

Gösterilen aylık 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

Cari Oran	: 4,2333
Toplam Borç / Aktif	: 0,0555
Kısa Vadeli Borç / Pasif	: 0,0501
Uzun Vadeli Borç / Pasif	: 0,0054
Kısa Vadeli Borç / Toplam Borç	: 0,9020
Dönen Varlık / Aktif Toplamı	: 0,2122
Net Dönem Karı / Aktif Toplamı	: 0,0110
Net Dönem Karı / Özsermaye	: 0,0116

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

30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	36.911.612	47.799.846
Nakit ve nakit benzerleri	558.016	3.211.238
Finansal yatırımlar	34.673.915	34.808.528
<i>-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</i>	34.673.915	34.808.528
Ticari Alacaklar	786.137	588.110
<i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	626.577	192.930
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	159.560	395.180
Diğer alacaklar	696.799	8.984.762
<i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	--	--
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	696.799	8.984.762
Peşin ödenmiş giderler	106.951	117.008
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	89.794	90.200
Duran varlıklar	137.000.264	127.661.010
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	133.202.143	122.468.065
Maddi duran varlıklar	3.795.463	5.176.508
Maddi olmayan duran varlıklar	2.658	6.012
Peşin ödenmiş giderler	--	10.425
TOPLAM VARLIKLAR	173.911.876	175.460.856

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
Kısa vadeli yükümlülükler:		8.719.167	21.322.848
Kısa vadeli borçlanmalar	9	8.307.900	1.555.217
Ticari borçlar		82.153	3.047
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6-24	7.635	--
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	74.518	3.047
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	16.892	24.177
Diğer borçlar		237.594	19.656.966
-İlişkili taraflara diğer borçlar	7-24	--	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	237.594	19.656.966
Ertelenmiş gelirler	8	36.775	54.000
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	8-24	36.775	54.000
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	8	--	--
Kısa vadeli karşılıklar	13	37.853	29.441
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	24.153	15.741
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	13.700	13.700
Uzun vadeli yükümlülükler:		947.029	2.210.458
Uzun vadeli borçlanmalar	9	827.432	2.149.159
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	58.305	61.299
Ertelenmiş gelirler		61.292	--
Özkaynaklar:		164.245.680	151.927.550
Ödenmiş sermaye	16	72.000.000	72.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	16	8.485.793	8.485.793
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		10.386.680	--
<i>Yabancı çevrim farkları</i>		10.386.680	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		26.362	8.788
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		26.362	8.788
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	1.302.448	781.746
Geçmiş yıl karları /zararları		70.130.521	45.936.467
Net dönem karı		1.913.876	24.714.756
TOPLAM KAYNAKLAR		173.911.876	175.460.856

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT****KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2018	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 30.09.2017	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07- 30.09.2018	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07- 30.09.2017
Hasılat	5.560.986	4.927.584	2.000.566	1.758.820
Satışların maliyeti	(95.603)	(131.028)	(601)	(9.541)
Brüt Kar	5.465.383	4.796.556	1.999.965	1.749.279
Genel yönetim giderleri	(2.279.585)	(1.577.933)	(583.608)	(580.838)
Pazarlama giderleri	(35.347)	(300.635)	(1.563)	(98.196)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	5.248.742	460.983	1.525.513	45.018
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(4.407.008)	(1.182.813)	(2.584.859)	166.448
Esas faaliyet karı / (zararı)	3.992.185	2.196.158	355.448	1.281.711
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	862.751	12.426.565	--	1.211.501
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(1.706.210)	(2.198.589)	--	(2.198.589)
Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı	3.148.726	12.424.134	355.448	294.623
Finansman giderleri	(1.234.850)	(492.144)	(679.574)	(160.706)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	1.913.876	11.931.990	(324.126)	133.917
Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir / (gideri)				
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	--	--	--	--
Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)	1.913.876	11.931.990	(324.126)	133.917
Durdurulan faaliyetler	--	--	--	--
DÖNEM KARI / (ZARARI)	1.913.876	11.931.990	(324.126)	133.917
Dönem Kar / Zararının dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--	--	--
Ana Ortaklık payları	1.913.876	11.931.990	(324.126)	133.917
Pay başına kazanç				
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç	0,027	0,166	(0,005)	0,002

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. - 30.09.2018	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. - 30.09.2017	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07- 30.09.2018	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.074- 30.09.2017
Dönem karı / (zararı)	1.913.876	11.931.990	(324.126)	133.917
Diğer kapsamlı gelir / (gider):				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	17.574	(698)	(13.527)	(403)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	31.101	17.574	(698)	(13.527)
Vergi etkisi	--	--	--	--
Duran varlıklar değer artışları üzerinden hesaplanan amortismanların vergi etkisi	--	--	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--	--	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	10.386.680	--	5.182.462	--
Yabancı para çevrim farkları	10.386.680	--	5.182.462	--
Finansal varlık değer artış/azalışları	--	--	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--	--	--
Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)	10.404.254	(698)	5.168.935	(403)
Toplam kapsamlı gelir	12.318.130	11.931.292	4.844.809	133.514

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	198.570	151.020
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	16.402	57.093
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	326.000	--
Metro Atlas Georgia	95.436	--
Alacaklar reeskontu	(9.832)	(15.183)
Toplam	626.576	192.930

İlişkili Taraflardan ertelenmiş gelirler

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırımları A.Ş.	134.842	54.000
Toplam	134.842	54.000

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırımları A.Ş.	61.292	--
Toplam	61.292	--

İlişkili Taraflara Satışlar

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2018		01.01.-30.09.2017		
	Kira	Adat	Kira	Adat	YAGM
Metro Atlas Georgia A. Ş.	--	--	--	--	15.746.800
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	251.400	--	224.050	1.850	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	3.393.220	--	3.084.746	85.348	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	125.300	--	111.850	--	--
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	--	--	107.500	94.546	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	116.950	6.488	104.250	6.219	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	71.023	--	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	54.642	--	23.200	--	--
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.	--	--	--	65.795	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	103.032	20.315	93.200	9.123	--
Toplam	4.115.567	26.803	3.748.796	262.881	15.746.800

İlişkili Taraflardan Alımlar

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2018			01.01.-30.09.2017		
	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Likidete Sağlık Hiz.
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	11.678	67.500	--	286.133	67.500	70.875
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	25.599	--	--	--
Toplam	11.678	67.500	25.599	286.133	67.500	70.875

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

Şirketin Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu	Görevi
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 amacıyla 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 işçiye sağlanan hak ve menfaatler

Şirkette personel ve işçi hareketleri ile toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Şirketin 30.09.2018 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 başlıklar hakkında bilgiler

Dönem içinde yapılmış başlıklar 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 UYUM KONTROLÜ

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2018	31.12.2017
A A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	34.683.564	37.913.548
B B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	110.536.491	110.609.587
C C İştirakler	Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		16.789.279	25.147.881
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	162.009.334	173.671.016
E Finansal borçlar	Md.31	9.135.332	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	152.359.913	150.142.228
Diğer kaynaklar		514.089	19.824.412
D Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	162.009.334	173.671.016

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2018	31.12.2017
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)	9.649	3.105.020
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.		--	--
-- Mepep Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.		--	--

NOT 29 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (devamı)

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2018	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)	68,23%	63,69%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C--A1)/D)	Md.24/(b)	21,41%	21,83%	≤%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	6,00%	2,47%	≤%500
8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari--Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2--A1)/D	Md.24/(b)	0,01%	1,79%	≤%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