

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

**31.12.2018 TARİHİNDE SONA
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FAALİYET RAPORU**

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Yönetim Kurulu'na

1- Görüş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak-31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2- Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3- Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 12.02.2019 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4- Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.
- Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5- Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür.

Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ceyhun GÖNEN'dir.

REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ
A Member Firm of ALLINIAL GLOBAL

İstanbul, 12 Şubat 2019

Ceyhun GÖNEN
Sorumlu Ortak Başdenetçi

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2018 YILI 12 AYLIK FAALİYET RAPORU

Raporun Dönemi : 01.01.2018 – 31.12.2018

Ortaklığın Unvanı : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU VE BİLGİLERİ

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

Şubeler : Şubemiz bulunmamaktadır.

Telefon No : 0212 344 12 88

Faks No : 0212 344 12 86

İnternet Adresi : www.avrasyagyoy.com.tr

2- ŞİRKETİN YÖNETİM VE DENETİM KURULU ÜYELERİ VE ÜST YÖNETİMDE YIL İÇİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER İLE KOMİTELER HAKKINDA BİLGİ

Yönetim Kurulu	Görevi	Göreve Süresi
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Başkan	26.05.2017 – 26.05.2020
Çağla ÖZTÜRK	Üye	26.05.2017 – 26.05.2020
Çiğdem ÖZTÜRK	Üye	26.05.2017 – 26.05.2020
Ahmet Fatih TAMAY	Üye	26.05.2017 – 26.05.2020
Saliha SASA	Üye	26.05.2017 – 26.05.2020

Yönetim Kurulu üyeleri 3 yıllık bir süre için seçilmişlerdir.

Üst Yönetim

Şirketimiz genel müdürlük görevine 17.11.2017 tarihinde asaleten Serdar AKYÜZ atanmıştır.

Denetim Kurulu

Bağımsız Denetim Şirketi : Reform Bağımsız Denetim A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite

Saliha SASA Başkan
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.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Ahmet Fatih TAMAY Başkan
Saliha SASA Üye
Ceren DEŞEN Üye

Kurumsal Yönetim Uyum Komitesi

Kurumsal Yönetim Uyum komitesi yılda bir toplanmaktadır. Şirketin kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Saliha SASA Başkan
Ahmet Fatih TAMAY Üye

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.

2.1- Yönetim Kurulu Üyelerinin halen görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesi

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri:

Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU – Yönetim Kurulu Başkanı

Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU, Yıldız Teknik Üniversitesi İşletme Yönetimi bölümünde yüksek lisans yapmıştır. Bahçeşehir Üniversitesi insan kaynakları tezli yüksek lisansına halen devam etmektedir. Mesleki kariyerine 2005 yılında Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Tic.A.Ş.'de staj yaparak başlamıştır. Takip eden yıllarda Metro Grubu bünyesinde farklı şirketlerde hissedar ve yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. Halen Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş., Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş., Metro Travel Seyahat Org. Ve Ticaret A.Ş., Vanbes Besicilik San.ve Tic.A.Ş. ve Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de

Yönetim Kurulu Başkanlığı, Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan yardımcılığı görevini yürütmekte olup, Sampi Üretim Gıda Pazarlama ve Ticaret A.Ş., Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Tic. A.Ş., Galip Öztürk Turizm Yatırımları A.Ş., Mepet Metro Petrol Ve Tesisleri San. Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Çağla ÖZTÜRK – Yönetim Kurulu Üyesi

Çağla ÖZTÜRK Yüksek Öğrenimini Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesinde tamamlamıştır. Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş., Metro Portföy Yönetimi A.Ş. ve Metro Maden Pazarlama Dağıtım Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı, Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş., Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş., Metro Travel Seyahat Org. Ve Ticaret A.Ş., Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş., Galip Öztürk Turizm Yatırımları A.Ş., Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş., Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Tic. A.Ş. ve şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olup Almanca ve İngilizce bilmektedir.

Çiğdem ÖZTÜRK– Yönetim Kurulu Üyesi

Çiğdem ÖZTÜRK yüksek öğrenimini City University London Sosyal Bilimler Fakültesi Ekonomi ana dalında tamamlamıştır. Cass Business School Management Bölümünde Master yapmıştır. Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanlığı, Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.ve Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Saliha SASA – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

1966 Karabük Doğumludur. 1987 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun oldu. 1988 yılında Ankara Barosunda Avukatlık Stajını tamamladı. 1991-1996 yıllarında Ankara üniversitesi Hukuk fakültesi idare hukuku araştırma görevlisi olarak çalışmıştır. Ankara adalet meslek yüksekokulu'nda idare hukuku dersleri verdi. Kamu hukuku Yüksek Lisans çalışmalarında bulundu. Almanya Mannheim Goethe-Institut'de dil eğitimi aldı. Halen kurucusu bulunduğu SASA&SASA'da yönetici avukat olarak çalışmaktadır.

12/05/2015

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELİK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ve eklerindeki Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği şartlarına haiz olduğumu kabul ve beyan ederim.

Saygılarımla ,

Saliha SASA

Ahmet Fatih TAMAY – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

1957 İstanbul Doğumludur. 1974 yılında Haydarpaşa Lisesinden mezun olduktan sonra İTÜ Makine Fakültesi Uçak Mühendisliği Bölümünü kazanmış ve 1980 yılında mezun olmuştur. 1980 yılında Anadolu Otomotiv Sanayi'nde Satın alma mühendisi olarak çalışma hayatına başlamıştır. Türkiye'de ilk Japon Joint Venture girişimi olan Anadolu İsuзу'da satınalma şefi olarak görev almıştır, daha sonra Isuzu Kamyon ve Otobüslerinin Üretim ve Yerleştirme projelerinde görev almıştır. Bu görevi takiben aynı firmada Üretim Planlama ve Stok Kontrol Müdür olarak ERP Sistemi hazırlık ve kurulumunda proje lideri olarak bulunmuştur. Bu görev ve projeyi müteakiben satın alma müdürü olarak Üretim Artışı, Yan sanayiinin geliştirilmesi ve ihracata geçiş projelerinde görev yapmıştır. Aynı dönemde OSD Bünyesindeki Satınalma komitesi Başkanlığı görevini yürütmüştür. 2001 yılı başında Satış, servis ve Yedek parçadan sorumlu Satış Müdürü olarak atanmıştır. Aynı dönemde OSD bünyesindeki Pazarlama Komitesi başkanlığı'nı da yürütmüştür. BU görevini takiben 2006 yılında satış ve pazarlama direktörlüğü görevine atanmış olup, Satış, Pazarlama, Servis ve Yedek parça operasyonlarından sorumlu olarak halen bu görevine devam etmektedir. 2013 yılında İstanbul Sanayi Odası Meclisine seçilmiş olup İSO Meclis Üyeliği ve İSO Otomotiv ve Yan Sanayi Komitesi Başkan Yardımcılığı, TOBB Otomotiv Meclisi üyeliği ve İTO Ulaşım İhtisas Komitesi Üyeliği görevlerini sürdürmektedir. Bu görevlerine ilaveten Eylül 2015 tarihinden itibaren Uluslararası olarak kurulmuş olan IPRU-International Passenger and Road Transportation Union Yönetim Kurulu Başkanlığına ve TOBB Karayolu Yolcu Taşımacılığı Meclisi Üyeliği'ne seçilmiş olup, bu görevlere devam etmektedir. Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş., Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULUNA

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELİK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ve eklerindeki Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliği şartlarına haiz olduğumuzu kabul ve beyan ederim.

Saygılarımla,

Ahmet Fatih TAMAY



2.2 - 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.

3- YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI HAKKINDA BİLGİ

Şirketimiz Yönetim kurulu yıl içerisinde 50 kez toplanmış olup, toplantılara katılım oranı %95,2 olarak gerçekleşmiştir.

4- ŞİRKETİMİZ ORTAKLIK YAPISI (*)

31.12.2018 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir;

	Oran	31 Aralık 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.

4.1- 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

4.2- 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.

5- YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE PERSONEL SAYISI İLE İLGİLİ BİLGİLER

5.1 - Yönetim Kurulu

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

5.2 - 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 Aralık 2018 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 9 kişidir (31.12.2017: 8 kişi).

5.3 – Üst düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar(*)	425.509.-TL	410.405.-TL
İşten Çıkarılma nedeniyle Sağlanan Faydalar	-	-
Diğer Uzun Vadeli Faydalar	-	-
Toplam	425.509.-TL	410.405.-TL

Prim, ikramiye veya kar payı gibi sağlanmış menfaat bulunmamaktadır.

5.4 - Personel Ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel Ve İşçive Sağlanan Hak Ve Menfaatler

Şirkette personel ve işçi hareketleri ile toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Şirketin 31.12.2018 tarihi itibariyle 9 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.

6- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

Dönem içinde yapılmış bağış bulunmamaktadır.

7- GENEL KURUL

Şirketimiz Yönetim Kurulu 17.05.2018 tarihli toplantısında 2017 yılına ait olağan genel kurul toplantısının 13 Haziran 2018 tarihinde yapılmasına karar verilmiş olup toplantı gündemleri Olağan Genel Kurul toplantısından önce Kamuyu Aydınlatma platformu, ticaret sicil gazetesinde ve Şirket resmi internet sitesinde duyurulmuştur. Olağan Genel Kurul Toplantımız 13 Haziran 2018 tarihinde toplantı nisabı sağlandığından fiziki katılım ve elektronik ortamla birlikte yapılmış olup, Toplantıya medya katılımı olmamıştır. Yapılan toplantıda pay sahiplerine soru sorma hakkı tanınmış ancak pay sahipleri tarafından herhangi bir soru sorulmamıştır. Olağan genel kurul toplantısında, Divan teşekkülü, Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporunun okunmuş sayılması, Yönetim Kurulu Üyeliği seçimi, Yönetim Kurulu Üyelerinin aylık ücretlerinin belirlenmesi hakkında öneriler verilmiş verilen tüm öneriler kabul edilmiş ve genel kurulca görüşülerek karara bağlanmıştır, olağan genel kurul toplantısında dönem karının dağıtılmamasına karar verilmiş olup, esas sözleşmesinin 8.maddesi ve 10.maddesinin tadili onaylanmıştır. Dönem içerisinde herhangi bir bağış ve yardım yapılmamıştır.

8- HESAP DÖNEMİNİN KAPANMASINDAN İLGİLİ FİNANSAL TABLOLARIN GÖRÜŞÜLECEĞİ GENEL KURUL TOPLANTI TARİHİNE KADAR GEÇEN SÜREDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR.

Yoktur

9- ŞİRKET İŞTİRAKLERİMİZ VE BAĞLI ORTAKLIKLARIMIZ

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 yatırımlardır.

10- İŞLETMENİN PERFORMANSINI ETKİLEYEN ANA ETMENLER, İŞLETMENİN FAALİYETTE BULUNDUĞU ÇEVREDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER, İŞLETMENİN BU DEĞİŞİKLİKLERE KARŞI UYGULADIĞI POLİTİKALAR, İŞLETMENİN PERFORMANSINI GÜÇLENDİRMEK İÇİN UYGULADIĞI YATIRIM VE TEMETTÜ POLİTİKASI

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 2018 yılında bir önceki yıla göre %2,4 azalış gösterdi. Konut satışlarında 2018 yılında, İstanbul 234.055 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 131 161 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 75.672 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 159 konut ile Hakkari' de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 276 820 tanesi ipotekli, 1.098.578 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları 2018 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %79 oranında azalış göstererek 7 148 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,2 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1 461 konut satışı ve %20,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %12,7 ile Edirne oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde 2018 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,1 oranında artarak 129 697 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 25 080 konut satışı ve %19,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,5 oldu. Ankara 11 315 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6 565 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 12 konut ile Ardahan oldu.

Türkiye genelinde 2018 Aralık ayında ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %4,8 artarak 69 861 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1 artış göstererek 66 984 oldu.

Yabancılara yapılan konut satışları 2018 yılında bir önceki yıla göre %78,4 oranında arttı. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2018 yılında ilk sırayı 14 270 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 7 938 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 2 720 konut satışı ile Bursa ve 2 133 konut satışı ile Ankara 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 üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre % 1.6 arttı. Türkiye ekonomisi, yılın ilk çeyreğinde % 7,3, ikinci çeyreğinde ise % 5,2 büyümüştü. Böylelikle ekonomideki büyüme hızındaki yavaşlama devam etti. Yurt içi talebin büyümeye katkısı güçlü seyretmeye devam ederken, yatırımların büyümeye etkisinin azaldığını görüyoruz.

Enflasyon tarafında, TÜFE 2018 yılı Aralık ayında % 0,40 düştü. 2018 enflasyonu ise % 20,30 oldu. Yıllık en fazla artış %31,36 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti. Çeşitli mal ve hizmetler %28,80, gıda ve alkolsüz içecekler %25,11, konut %23,73 ve eğlence ve kültür %20,86 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. ÜFE ise aralık ayında % 2,22 azalırken, yıllık ÜFE artışı % 33,64 olarak gerçekleşti.

Sanayi üretimi Ekim'de aylık % 1,9, bazda yıllık bazda % 5,7 ile beklentilerin üzerinde düştü. İşsizlik oranı Ağustos-Eylül-Ekim aylarını kapsayan Eylül döneminde de yükselişini sürdürerek, geçen yılın aynı dönemine göre 0,8 puan artışla % 11,4'e çıktı. İşsizlik oranı böylece Mart 2017'den bu yana en yüksek seviyede gerçekleşmiş oldu.

Yurtdışı tarafında; 2019 yılında da yurtdışı piyasalarda ABD ile Çin arasında devam eden ticaret savaşına ilişkin gelişmeler Global piyasaların ana gündemi olmaya devam edecek.

ABD 3Ç18 büyüme verisi %3,5'ten %3,4'e revize edildi. Kasım'da kişisel gelirler verisi beklentinin altında gerçekleşirken, harcamalar verisi beklentiye aştı. ABD Merkez Bankası (Fed)'nin da yakından takip ettiği çekirdek PCE, yıllık bazda beklenti doğrultusunda %1,9 arttı. Bu, 3 ayın en yüksek seviyesi olarak kayda geçti. Verilerdeki görünüm, güçlü alışveriş sezonunun 4. çeyrek büyümesini olumlu etkileyeceğine işaret ediyor. Fed, beklendiği gibi Aralık ayında faizleri 25 baz puan artırarak %2,25-2,50 aralığına çekerken, 2019 faiz artırımı sayısını 3'den 2'ye düşürdü.

Avrupa Merkez Bankası beklentiler dahilinde Aralık ayında faizlerde değişiklik yapmazken, varlık alım programı da bu ay itibarıyla sonlandırılacak. Başkan Draghi, önemli miktarda parasal teşviğin hala gerekli olduğunu, yeniden yatırım portföy tahsisi yapacaklarını, durgunluğu çözecek araçların olduğunu söyledi.

11- KAR DAĞITIM POLİTİKASI

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 matrahtan, 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 dağıtımını ile ilgili mevzuatların ve SPK ilke kararlarının herhangi bir yaptırımını mevcut ise, dağıtım 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 dağıtımını 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.

12- İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI

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, karşılaşılması muhtemel riskler komite tarafından tespit edilmeye çalışılmaktadır.

13- FİNANSAL TABLOLARDA YER ALMAYAN ANCAK KULLANICILAR İÇİN FAYDALI OLACAK DİĞER HUSUSLAR

Yoktur

14- ŞİRKET PORFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

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 26.12.2018 tarihli değerlendirme raporunda Samsun İlkadım Otogarı için bulunan Yıl sonu değeri 51.525.000 TL+KDV, Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından hazırlanan 26.12.2018 tarihli değerlendirme raporunda Samsun İlkadım Otogarında bulunan bir nolu akaryakıt istasyonu için bulunan yıl sonu değeri 4.500.000 TL+KDV, Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından hazırlanan 26.12.2018 tarihli değerlendirme raporunda Samsun İlkadım Otogarında bulunan iki nolu akaryakıt istasyonu için bulunan yıl sonu değeri 2.000.000 TL+KDV olarak çıkmıştır. Gayrimenkul'ün içinde bulunan akaryakıt istasyonları aylık 13.350.-TL+KDV bedelle Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Ticaret A.Ş.'ye kiralanmıştır. Yusuf Ziya Yılmaz Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali aylık 410.169,49 TL+KDV bedelle 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 26.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun Çarşamba Otogarı ve tamamlayıcı unsurlarının toplam değeri 14.500.000 TL+KDV.'dir. Samsun Çarşamba Otogarı aylık 58.720 TL+KDV kira bedeli ile Çetinler Otogar İşlt.İnş.Tic.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 vasıflıdır. Samsun – Havza Terminali, toplam 3.953,-m2 kapalı alana sahiptir. Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 26.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun – Havza Terminali'nin toplam değeri 9.485.000 TL+KDV'dir. Gayrimenkul Şimşir Tur Terminal İşletmeciliği AŞ'ye aylık 57.750.-TL+KDV bedelle 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 26.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan 187 nolu bağımsız bölüm için değer 21.000.000 TL+KDV'dir.

187 nolu bağımsız bölümün 190m2'si Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aylık 28.700.-TL+KDV bedelle , 95m2'si Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aylık 14.300.-TL + KDV bedelle, 95m2'si Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aylık 14.300.-TL+KDV bedelle ve 95m2'si kısmı Metro Portföy Yönetimi A.Ş.'ye

aylık 14.300.-TL+KDV bedelle kiraya verilmiş olup, gayrimenkulün 475 m2'lik kısmı kiralanmıştır. Kalan 245m2'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 26.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır. D Blok 1 nolu bağımsız bölüm 225.000 TL+KDV, D blok 3 nolu bağımsız bölüm 245.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir. D blok'ta yer alan dairelerin Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'ye her biri aylık 3.064,59 TL+KDV bedelle 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. Pencereler pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 26.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır. R Blok 1 nolu bağımsız bölüm 225.000 TL+KDV, R blok 3 nolu bağımsız bölüm 245.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir. R blok'ta yer alan dairelerin Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'ye her biri aylık 3.064,59 TL+KDV bedelle 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 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 26.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri 261 nolu parsel için 6.735.000 TL+KDV. 944 nolu parsel için 2.755.000 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 Kuleler Plaza, Yapı Kredi Plaza ve Sabancı İş Merkezi bulunmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 26.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri 3.800.000 TL+KDV.'dir.

SAMSUN İLİ ÇARŞAMBA İLÇESİ KIRAZLIKÇAY MAH. YER ALAN OKUL BİNASI VE ARSASI

Şirketimiz, Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mah. 1151 ada 1 Parsel adresinde yer alan gayrimenkulün satın alınmasına ilişkin olarak Tozmez İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında 05 Kasım 2018 gayrimenkul satış sözleşmesi ve bu sözleşmeye ek 16 Kasım 2018 tarihli protokol imzalanmıştır. Bu sözleşme ve protokol kapsamında Şirket söz konusu gayrimenkul için avans ödemesi gerçekleştirmiş ve bu avansa ilişkin mali ve hukuki haklarını korumak amacıyla 16 Kasım 2018 tarihli ek protokolün 3.2. maddesi uyarınca Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mah. 1151 ada 1 Parsel adresinde yer alan gayrimenkulün tapu devrini 16.11.2018 tarihinde yukarıda açıklanan protokolden yer alan şarta tabi hususların tamamlanmasına bağlı gerçekleştirmiştir. 2.914,80 m2 arsa üzerinde bulunan betonarme okul binasının üzerinde bulunan ipoteğin kaldırıldığı açıklanmış olup, yapı kullanım belgesinin (iskan) alındığı nihai olarak tapuda arsa vasfındaki taşınmazın cins tashihinin yapılarak Okul vasfına tescilinin yapılması için gerekli müracaatın yapıldığı bildirilmiştir. Yapılan müracaatın sonunda Okul Vasfına tescil işlemi tamamlanmış olup tapusu alınmış süreç tamamlanmış olup bu hususa ilişkin nihai açıklamamız 30.01.2019 tarihinde yapılmıştır. Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırılan 25.01.2019 tarihli değerlendirme raporunda bulunan toplam değeri 11.000.000.- TL+KDV'dir. 30.01.2019 tarihinde gayrimenkul 01.01.2019 tarihinden geçerli olmak üzere 10 yıllığına aylık 100.000.-TL+KDV başlangıç bedeli ile Özel İkra Eğitim Ltd.Şti.'ne kiraya verilmiştir.

GÜRCİSTAN/BATUM METROCİTY 2 , 3 VE 4.KATLAR

Şirketimiz iştiraki olan Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketinin portföyünde yer alan Batum Metrocity'de Şirketin 2.kat, 3.kat ve 4.katlarda her katta 18 adet olmak üzere toplamda 54 adet rezidans dairesi bulunmaktadır. Gürcistan'a bağlı Acara (Adjara) Özerk Cumhuriyeti'nin başkenti olan Batum sınırları içinde Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A Metro City Batum projesi A1 Blok A ve B girişleri kapsamında yer almaktadır. Batum Havaalanı'nın 4km. kuzey-batı, şehir merkezinin ise 4km. güney-batı kanadında yer almaktadır. Yaptırılan son değerlendirme raporunda bulunan değeri 25.400.000.-TL + KDV olarak tespit ettirilmiştir.

15- İŞLETMENİN GELİŞİMİ HAKKINDA YAPILAN 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.

16- YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

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

17- DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİK VE NEDENLERİ

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.

18- VARSA, ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI

Yoktur

19- İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ

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.

20- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TESVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU, YARARLANILMIŞSA NE ÖLÇÜDE GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ

Şirketimizin yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

21- İŞLETMENİN ÜRETİM BİRİMLERİNİN NİTELİKLERİ, KAPASİTE KULLANIM ORANLARI VE BUNLARDAKİ GELİŞMELER GENEL KAPASİTE KULLANIM ORANI, FAALİYET KONUSU MAL VE HİZMET ÜRETİMİNDEKİ GELİŞMELER, MİKTAR, KALİTE, SÜRÜM VE FİYATLARIN GEÇMİŞ DÖNEM RAKAMLARIYLA KARŞILAŞTIRMALARINI İÇEREN AÇIKLAMALAR

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.

21.1- 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>31.12.2018</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
Batum Metrocity (**)	15.682

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

(*) Metrocity C Blok 316.BB kira sözleşmesi 12.09.2018 tarihinde iptal edilmiş olup Taşınmaz 31.12.2018 tarihi itibarıyla halen kiraya verilmediğinden yukarıdaki tabloda aylık kira geliri boş bırakılmıştır.

(**) Batum Metrocity aylık kira bedeli para birimi USD olup vergi dahildir.

22- DİĞER HUSUSLAR

Dönem içerisinde şirket faaliyetlerini önemli derece etkileyecek mevzuat değişikliği olmamıştır.

Metro Portföy Yönetim A.Ş.'den Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından kısmının Şirket aktif toplamının %10'unu aşması sebebiyle Portföy yönetim hizmeti alınmakta olup bu hizmetin alımından doğabilecek çıkar çatışması ve bunları önleyecek tedbirlere portföy yönetim sözleşmesinde yer verilmektedir.

Şirketin aleyhine açılan faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek dava bulunmamaktadır.

Şirketimiz tarafından Şirket dışında herhangi bir kişi ya da kuruluşun borcunu temin amacıyla teminat, rehin, ipotek, kefalet (TRİ) verilmemiştir. Şirketimiz tarafından kendi borcunu temin amacıyla verilmiş olan teminat, rehin, ipotek, kefalet (TRİ)'e ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır.

Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotekler (TRİ)	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	23.766.155	23.640.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	23.766.155	23.640.000

23- BU TEBLİĞ HÜKÜMLERİ CERCEVESİNDE DÜZENLENEN FİNANSAL TABLO VE BİLGİLER ESAS ALINARAK HESAPLANAN FİNANSAL DURUM, KÂRLILIK VE BORÇ ÖDEME DURUMLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR

Cari Oran	: 4,3514
Toplam Borç / Aktif	: 0,0535
Kısa Vadeli Borç / Pasif	: 0,0514
Uzun Vadeli Borç / Pasif	: 0,0021
Kısa Vadeli Borç / Toplam Borç	: 0,9602
Dönen Varlık / Aktif Toplamı	: 0,2239
Net Dönem Karı / Aktif Toplamı	: 0,0696
Net Dönem Karı / Özsermaye	: 0,0735

**24- İŞLETMENİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI 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 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	40.414.603	47.799.846
Nakit ve nakit benzerleri	763.097	3.211.238
Finansal yatırımlar	33.739.154	34.808.528
-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	33.739.154	34.808.528
Ticari Alacaklar	725.024	588.110
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	675.929	192.930
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	49.095	395.180
Diğer alacaklar	864.998	8.984.762
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	68.836	--
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	796.162	8.984.762
Peşin ödenmiş giderler	4.242.888	117.008
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	79.442	90.200
Duran varlıklar	140.076.763	127.661.010
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	135.494.167	122.468.065
Maddi duran varlıklar	4.580.918	5.176.508
Maddi olmayan duran varlıklar	1.678	6.012
Peşin ödenmiş giderler	--	10.425
TOPLAM VARLIKLAR	180.491.366	175.460.856

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler:	9.287.641	21.322.848
Kısa vadeli borçlanmalar	6.741.048	1.555.217
Ticari borçlar	52.129	3.047
-İlişkili taraflara ticari borçlar	10.447	--
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	41.682	3.047
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17.108	24.177
Diğer borçlar	2.238.267	19.656.966
-İlişkili taraflara diğer borçlar	2.000.000	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	238.267	19.656.966
Ertelenmiş gelirler	61.292	54.000
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	61.292	54.000
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	--	--
Kısa vadeli karşılıklar	177.797	29.441
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	31.842	15.741
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	145.955	13.700
Uzun vadeli yükümlülükler:	384.157	2.210.458
Uzun vadeli borçlanmalar	303.335	2.149.159
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	80.822	61.299
Özkaynaklar:	170.819.568	151.927.550
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)	6.047.626	--
Yabancı çevrim farkları	6.047.626	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)	290.195	8.788
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	268.883	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	21.312	8.788
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.302.448	781.746
Geçmiş yıl karları /zararları	70.130.521	45.936.467
Net dönem karı	12.562.985	24.714.756
TOPLAM KAYNAKLAR	180.491.366	175.460.856

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

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

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01. -31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01. - 31.12.2017
Hasılat	7.648.099	6.627.459
Satışların maliyeti	(316.333)	(235.140)
Brüt Kar	7.331.766	6.392.319
Genel yönetim giderleri	(2.311.250)	(2.297.630)
Pazarlama giderleri	(42.185)	(451.421)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14.567.353	24.087.439
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(5.192.416)	(2.349.883)
Esas faaliyet karı / (zararı)	14.353.268	25.380.824
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	--	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler	--	--
Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı	14.353.268	25.380.824
Finansman giderleri	(1.790.283)	(666.068)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	12.562.985	24.714.756
Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir /(gideri)		
- Dönem vergi gideri	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	--	--
Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)	12.562.985	24.714.756
Durdurulan faaliyetler	--	--
DÖNEM KARI / (ZARARI)	12.562.985	24.714.756
Dönem Kar / Zararının dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--
Ana Ortaklık payları	12.562.985	24.714.756
Pay başına kazanç		
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	0,175	0,343
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç	--	--

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

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

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01. - 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01. - 31.12.2017
Dönem karı /(zararı)	12.562.985	24.714.756
Diğer kapsamlı gelir / (gider):		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	281.407	9.683
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	12.524	9.683
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	268.883	
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	6.047.626	--
Yabancı para çevrim farkları	6.047.626	--
Finansal varlık değer artış/azalışları	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--
Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)	6.329.033	9.683
Toplam kapsamlı gelir	18.892.018	24.724.439
Dönem Kar / Zararının dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--
Ana Ortaklık payları	18.892.018	24.724.439

25- İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	58.572	151.020
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	66.313	57.093
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	563.727	--
Alacaklar reeskontu	(12.683)	(15.183)
Toplam	675.929	192.930

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Metro Avrasya Investment JSC	1.168	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	9.444	--
Borçlar reeskontu	(165)	--
Toplam	10.447	--

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	68.836	--
Toplam	68.836	--

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Galip Öztürk	2.000.000	--
Toplam	2.000.000	--

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırımları A.Ş.	61.292	54.000
Toplam	61.292	54.000

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2018			01.01.-31.12.2017		
	Kira	Adat	Temettü	Kira	Adat	YAGM
Metro Atlas Georgia A. Ş.	592.062	--	--	--	--	15.746.800
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	337.500	--	--	299.800	1.850	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	4.623.729	26.888	--	4.203.390	85.348	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	168.200	--	68.836	149.650	--	--
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	--	--	--	107.500	94.546	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	157.000	8.735	--	139.500	9.055	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	139.808	28.790	--	125.600	12.781	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	113.923	--	--	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	97.541	--	--	35.200	--	--
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	65.795	--
Toplam	6.229.763	64.413	68.836	5.060.640	269.375	15.746.800

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2018			01.01.-31.12.2017		
	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Likidete Sağlık Hiz.
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	17.234	90.000	--	436.323	90.000	90.000
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	34.958	--	--	38.580
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	27.030	--	--	--	--	--
Toplam	44.264	90.000	34.958	436.323	90.000	128.580

26- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2018		31.12.2017	
A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	33.747.950	37.913.548		
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	113.863.584	110.609.587		
C İştirakler	Md.24/(b)	--	--		
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (*)	Md.23/(f)	68.836	--		
Diğer varlıklar		21.062.018	25.147.881		
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	168.742.388	173.671.016		
E Finansal borçlar	Md.31	7.044.383	3.704.376		
F Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--		
G Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--		
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	2.000.000	--		
I Özkaynaklar	Md.31	159.084.782	150.142.228		
Diğer kaynaklar		613.223	19.824.412		
D Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	168.742.388	173.671.016		

Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2018		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)	8.796	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.		5.726.237	--		
- Atlas Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.		1.228.367	--		
- Merko Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.		1.755.800	--		

Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	Düzenleme	31.12.2018	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)		8.796	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.			5.726.237	--
	- Atlas Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.			1.228.367	--
	- Merko Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.			1.755.800	--
	- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.			--	9.240.011

27- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Kurumsal yönetim yaklaşımımız, eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk kavramları üzerine kurulmuştur. Bu çerçevede, Şirket yönetimimiz pay ve menfaat sahiplerine eşit davranmayı ve olası çıkar çatışmalarının önüne geçmeyi, ticari sır niteliğindeki ve henüz kamuya açıklanmamış bilgiler hariç olmak üzere, Şirket ile ilgili finansal ve finansal olmayan bilgilerin zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, düşük maliyetle kolay erişilebilir bir şekilde kamuya duyurulmasını; Yönetim Kurulu üyelerinin esas itibarıyla anonim şirket tüzel kişiliğine ve dolayısıyla pay sahiplerine karşı olan hesap verme zorunluluğu taşıdığını ve şirket adına yapılan tüm faaliyetlerin mevzuata, Esas Sözleşmeye ve Şirket için düzenlemelere uygun olduğunu ve denetlendiğini beyan ve taahhüt eder.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde,

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/739430>

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)

<https://www.kap.org.tr/tr/cgif/4028e4a240f2ef4c0141029cf7680164>

Yukarıda Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanan açıklamalara ilişkin verilen linklerdeki adreslerinden yatırımcıların bilgilerine sunulmuştur.