

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ő.**

**30.09.2019 TARİHİNDE SONA
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FAALİYET RAPORU**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2019 YILI 9 AYLIK FAALİYET RAPORU

Raporun Dönemi : 01.01.2019 – 30.09.2019

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 Lari) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir. Bağlı 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	19.04.2019 – 19.04.2022
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan Vekili	19.04.2019 – 19.04.2022
Çağla ÖZTÜRK	Üye	19.04.2019 – 19.04.2022
Saliha SASA	Üye	19.04.2019 – 19.04.2022
Derya KAYA	Üye	19.04.2019 – 19.04.2022

Yönetim Kurulu üyeleri 3 yıllık bir süre için seçilmişlerdir.

Üst Yönetim

Şirketimiz genel müdürlük görevine 03.06.2019 tarihinde asaleten İsmail ERTEN atanmıştır.

Denetim Kurulu

Bağımsız Denetim Şirketi : Reform Bağımsız Denetim A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite

Derya KAYA Başkan
Saliha SASA 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

Saliha SASA Başkan
Derya KAYA 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

Derya KAYA Başkan
Saliha SASA 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 PULATOĞLU – Yönetim Kurulu Üyesi

Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU 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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU'NA

YÖNETİM KURULU BAĞIMSIZ ÜYELİK BEYANI

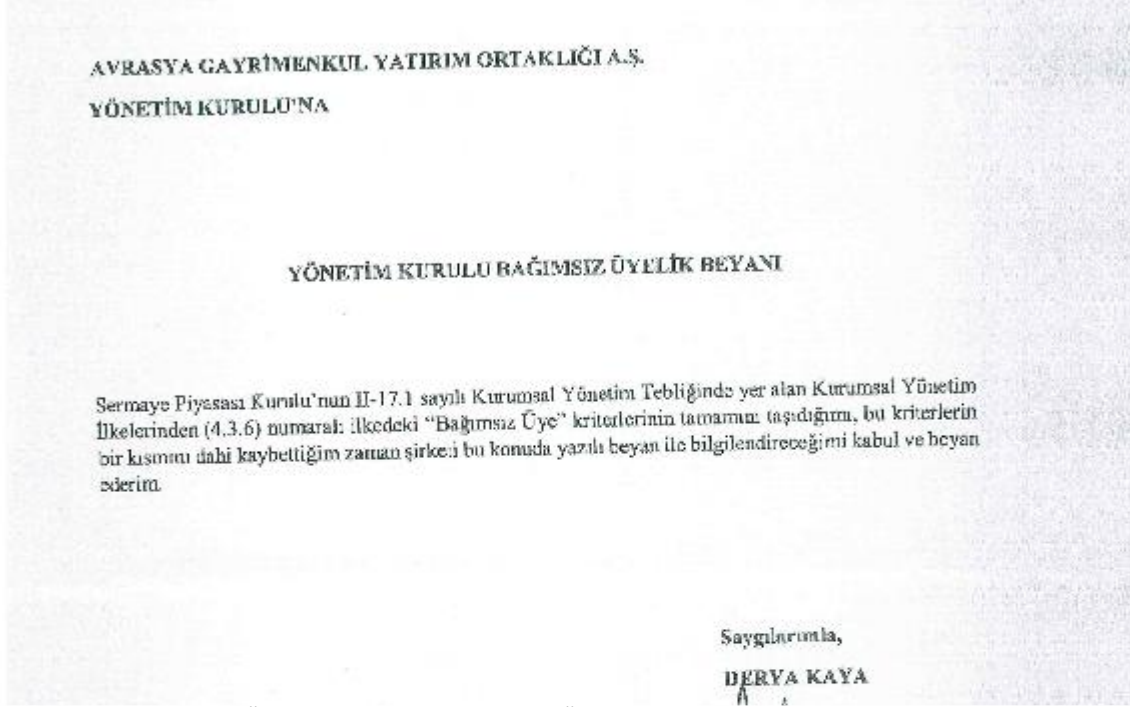
Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden (4.3.6) numaralı ilkedeki "Bağımsız Üye" kriterlerinin tamamını taşıdığımı, bu kriterlerin bir kısmını dahi kaybettığım zaman şirketi bu konuda yazılı beyan ile bilgilendireceğimi kabul ve beyan ederim.

Saygılarımla,
SALİHA SASA

N

Derya KAYA – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi mezunu olan ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı ve Türev Araçlar Lisansına sahip olan Derya KAYA mesleki kariyerine 1996 yılında Bumerang Menkul Değerler A.Ş.'de Dealer Müşteri Temsilcisi olarak başlamıştır. 1997-2010 yılları arasında Bumerang Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de takas operasyon muhasebe sorumlusu, iç kontrol sorumlusu, pay sahipleriyle ilişkiler yöneticisi, kurumsal yönetim koordinatörü, finans yönetmeni, muhasebe müdürü ve yönetim kurulu üyeliği görevlerinde bulunmuş olup, 2011-2013 yılları arasında Cosmos Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de genel müdür ve yönetim kurulu üyeliği, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığında 2014-2017 yılları arasında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği, 2018-2019 Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliği, görevlerini yürütmüştür.



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 29 kez toplanmış olup, toplantılara katılım oranı %93 olarak gerçekleşmiştir.

4- ŞİRKETİMİZ ORTAKLIK YAPISI (*)

30.09.2019 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir;

	Oran (%)	<u>30 Eylül 2019</u>
Halka Açık Diğer Ortaklar	100,00	72.000.000
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.

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

Şirketimiz sermayesinin %10'undan fazlasına sahip ortak bulunmamaktadır.

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
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan Vekili
Çağla ÖZTÜRK	Üye
Saliha SASA	Üye
Derya KAYA	Üye

5.2 - İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir.

Şirketimiz genel müdürlük görevini yürüten Serdar AKSOY 10.05.2019 tarihinde istifa etmiş olup boşalan genel müdürlük görevine 03.06.2019 tarihinde asaleten İsmail ERTEN atanmıştır.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 8 kişidir (31.12.2018: 9 kişi).

<u>5.3 – Üst düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar</u>	<u>01.01.-30.09.2019</u>	<u>01.01.-30.09.2018</u>
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar(*)	326.131.-TL	312.706.-TL
İşten Çıkarılma nedeniyle Sağlanan Faydalar	-	-
Diğer Uzun Vadeli Faydalar	-	-
Toplam	<u>326.131.-TL</u>	<u>312.706.-TL</u>

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 30.09.2019 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.

6- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

Dönem içinde yapılmış bağış bulunmamaktadır.

7- GENEL KURUL

Şirketimiz Yönetim Kurulu 19.03.2019 tarihli toplantısında 2018 yılına ait olağan genel kurul toplantısının 19 Nisan 2019 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 19 Nisan 2019 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 VE Sermaye Piyasası Kurulunun idari para cezasının Yönetim Kurulu üyelerine rücu edilmemesine hakkında önergeler verilmiş verilen tüm önergeler kabul edilmiş ve genel kurulca görüşülerek karara bağlanmıştır, olağan genel kurul toplantısında dönem karının dağıtılmamasına karar verilmiş olup, 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 itibarıyla 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.

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,4 oranında artarak 146 903 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.265 konut satışı ve %15,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 14.906 konut satışı ve %10,1 pay ile Ankara, 8.830 konut satışı ve %6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 19 konut ile Hakkari ve Ardahan, 75 konut ile Şırnak oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları 2019 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %410,2 oranında artış göstererek 57.811 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %39,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.719 konut satışı ve %15,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %60,1 ile Artvin oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %23,2 oranında azalarak 89.092 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 14.546 konut satışı ve %16,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %62,5 oldu. Ankara 7.818 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.849 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 11 konut ile Ardahan oldu.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %14,7 azalarak 51.393 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %35 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.347 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.921 konut satışı ile Ankara ve 2.887 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %42,3 artış göstererek 95.510 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 14.918 konut satışı ve %15,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %64,1 oldu. Ankara 10.985 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.943 konut satışı ile İzmir 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.

Enflasyon oranının %12 seviyelerinde seyretmesi ve Türkiye ekonomisinde bu yıl küçülme bekleniyor olması nedeniyle Gayrimenkul sektörü için bir yılın zor geçmesinin beklendiği söylenebilir. Ayrıca Avrupa ekonomisindeki toparlanmanın yavaş devam etmesi de Türk ekonomisine negatif etki yapabilir. Öte yandan ABD Merkez Bankası FED'in faiz indirimine gidecek olması, gelişmekte olan ülkelere para akışını artırabilecek olumlu bir gelişmedir.

Gayri menkul sektörü en çok etkileyen parametrelerden biri dolar kurunun seviyesi dir. Kur etkisi inşaat maliyetleri üzerinde bir artışa yol açsa bile yabancı yatırımcıların bu sektöre ilgisi sektörü belli bir dengede tutmaktadır. Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,6 azalarak 4.177 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2019'da ilk sırayı 1.924 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 744 konut satışı ile Antalya, 239 konut satışı ile Ankara, 213 konut satışı ile Bursa ve 141 konut satışı ile Yalova izledi.

2019 yılı Gayrimenkul sektörü için durgun geçebilir ancak Türkiye'deki siyasi belirsizliklerin ortadan kalması ve Türkiye ekonomisinin 2020 yılı içinde büyüme trendine girecek olması önümüzdeki seneler için Gayri Menkul sektörünü daha cazip kılmaktadır ve yatırımcılar için 2019 yılı fırsat olarak değerlendirilmelidir

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 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, ertesine 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 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 dağıtımını yapılmaz.

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

12) Kar dağıtımını 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.

12- İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI

İşletme finansman ihtiyacını büyük oranda iç kaynaklardan karşılamaktadır. Buna bağlı olarak 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 OTOGARİ

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, Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 21.06.2019 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun Çarşamba Otogarı ve tamamlayıcı unsurlarının toplam değeri 15.700.000 TL+KDV'dir. Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 2.200m2'si aylık 60.000 TL+KDV kira bedeli ile 3 (Bir) yıllığına Çetinler Otogar İşletmeciliği İnşaat 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 vasıfıdır. 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 22.500.-TL+KDV bedelle , 95m2'si Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aylık 11.500.-TL + KDV bedelle, 95m2'si Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aylık 11.500.-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. Pencereleler 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. Pencereleler 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 Tozmaz 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 protokolda 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 Lari) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir. Bağlı Ortaklığımız olan Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi sermayesini 10.048.320,06 GEL'e çıkartmış olup, Şirketimiz sermaye artırımına katılmış artırılan sermayenin tamamını ödemiştir.

16- YAPILAN ARASTIRMA 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 sözleşme tadili yoktur.

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

Dokuz Aylık kira bedelleri	01.01.-30.09.2019
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	3.781.356
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	525.559
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	531.979
Metrocity A Blok Kat 17 (190 m2 kısmı)	214.900
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	109.100
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	124.407
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	114.887
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 Adet Akaryakıt İstasyonu	120.150
Çarşamba Okul Binası	900.000
Metrocity C Blok (*)	--
Alanya R-1 Blok	27.581
Alanya R-3 Blok	27.581
Alanya D-1 Blok	27.581
Alanya D-3 Blok	27.581
Gürcistan Batum Metrocity	1.242.922
Toplam	7.775.584

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)	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	23.766.155	23.766.155
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	23.766.155

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	: 12,672
Toplam Borç / Aktif	: 0,0182
Kısa Vadeli Borç / Pasif	: 0,0181
Uzun Vadeli Borç / Pasif	: 0,0001
Kısa Vadeli Borç / Toplam Borç	: 0,9931
Dönen Varlık / Aktif Toplamı	: 0,2289
Net Dönem Karı / Aktif Toplamı	: 0,1152
Net Dönem Karı / Özsermaye	: 0,1173

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**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	İncelemeden	Bağımsız Denetimden
	Geçmemiş	Geçmiş(*Yeniden
	30 Eylül 2019	Düzenlenmiş)
VARLIKLAR		Geçmiş
		31 Aralık 2018
Dönen varlıklar	44.839.728	40.414.603
Nakit ve nakit benzerleri	1.389.014	763.097
Finansal yatırımlar	40.528.087	33.739.154
Ticari Alacaklar	957.566	725.024
<i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>921.260</i>	<i>675.929</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>36.306</i>	<i>49.095</i>
Diğer alacaklar	1.796.492	864.998
<i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>13.054</i>	<i>85.788</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>1.783.438</i>	<i>779.210</i>
Peşin ödenmiş giderler	87.994	4.242.888
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	80.575	79.442
Duran varlıklar	151.029.855	140.076.763
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	146.670.264	135.494.167
Maddi duran varlıklar	4.359.413	4.580.918
Maddi olmayan duran varlıklar	178	1.678
Peşin ödenmiş giderler	--	--
TOPLAM VARLIKLAR	195.869.583	180.491.366

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	İncelemeden Geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız Denetim Geçmiş(*Yeniden Düzenlenmiş) 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler :	3.538.498	9.287.641
Kısa vadeli borçlanmalar	828.827	6.741.048
Ticari borçlar	587.626	52.129
-İlişkili taraflara ticari borçlar	23.665	10.447
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	563.961	41.682
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18.509	17.108
Diğer borçlar	1.797.591	2.238.267
-İlişkili taraflara diğer borçlar	1.500.000	2.000.000
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	297.591	238.267
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	152.534	61.292
Kısa vadeli karşılıklar	153.411	177.797
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	27.256	31.842
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	126.155	145.955
Uzun vadeli yükümlülükler :	24.735	384.157
Uzun vadeli borçlanmalar	--	303.335
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	24.735	80.822
Özkaynaklar :	192.306.350	170.819.568
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)	4.920.737	6.047.626
Yabancı çevrim farkları	4.920.737	6.047.626
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)	338.261	290.195
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	268.883	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	69.378	21.312
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.519.822	1.302.448
Geçmiş yıl karları /zararları	82.476.132	70.130.521
Net dönem karı	22.565.605	12.562.985
TOPLAM KAYNAKLAR	195.869.583	180.491.366

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT****KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

	İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 30.09.2019	İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 30.09.2018	İncelemeden Geçmemiş 01.07- 30.09.2019	İncelemeden Geçmemiş 01.07- 30.09.2018
Hasılat	7.775.584	5.560.986	2.939.044	2.000.566
Satışların maliyeti	(354.483)	(95.603)	(25.612)	(601)
Brüt Kar	7.421.101	5.465.383	2.913.432	1.999.965
Genel yönetim giderleri	(1.971.729)	(2.279.585)	(772.347)	(583.608)
Pazarlama giderleri	(13.886)	(35.347)	(4.665)	(1.563)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18.000.140	5.248.742	7.925.548	1.525.513
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(978.747)	(4.407.008)	(248.308)	(2.584.859)
Esas faaliyet karı / (zararı)	22.456.879	3.992.185	9.813.660	355.448
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	645.303	862.751	645.303	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler	--	(1.706.210)	--	--
Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı	23.102.182	3.148.726	10.458.963	355.448
Finansman giderleri	(536.577)	(1.234.850)	(79.727)	(679.574)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	22.565.605	1.913.876	10.379.236	(324.126)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir / (gideri)				
- Dönem vergi gideri	--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	--	--	--	--
Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)	22.565.605	1.913.876	10.379.236	(324.126)
Durdurulan faaliyetler	--	--	--	--
DÖNEM KARI / (ZARARI)	22.565.605	1.913.876	10.379.236	(324.126)
Dönem Kar / Zararının dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--	--	--
Ana Ortaklık payları	22.565.605	1.913.876	10.379.236	(324.126)
Pay başına kazanç				
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç	0,313	0,027	0,144	(0,005)

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 30.09.2019	İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 30.09.2018	İncelemeden Geçmemiş 01.07- 30.09.2019	İncelemeden Geçmemiş 01.07- 30.09.2018
Dönem karı / (zararı)	22.565.605	1.913.876	10.379.236	(324.126)
Diğer kapsamlı gelir / (gider) :				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	48.066	17.574	59.616	(13.527)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	48.066	17.574	59.616	(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	(1.126.889)	10.386.680	(1.573.992)	5.182.462
Yabancı para çevrim farkları	(1.126.889)	10.386.680	(1.573.992)	5.182.462
Finansal varlık değer artış/azalışları	--	--	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--	--	--
Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)	(1.078.823)	10.404.254	(1.514.376)	5.168.935
Toplam kapsamlı gelir	21.486.782	12.318.130	8.864.860	4.844.809
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--	--	--
Ana ortaklık payları	21.486.782	12.318.130	8.864.860	4.844.809

25- İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklığı olan Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi aşağıda Grup olarak anılacaktır.

Grup'un ilişkili Şirketlerle olan işlemlerini SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olup işlemler aşağıdaki gibidir.

25.1. Kısa Vadeli Alım Satım amaçlı Finansal Yatırımlar altında sınıflandırılan İlişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	--	1.228.367
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	15.219.735	5.726.237
Toplam	15.219.735	6.954.604

25.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	639.213	58.572
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	35.000	66.313
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	--	563.727
Metro Euphoria Hotel Batumi	264.994	--
Alacaklar reeskontu	(17.947)	(12.683)
Toplam	921.260	675.929

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30.Eyl.19	31.Ara.18
Metro Avrasya Investment JSC	4.708	1.168
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	11.766	9.444
Atlas Yazılım A.Ş.	33	--
Metro Yatırım Menkul Değerler	7.635	--
Borçlar reeskontu	(477)	(165)
Toplam	23.665	10.447

25.3.İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	68.836
Fatma Öztürk Gümüşsu	13.054	16.952
Toplam	13.054	85.788

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Galip Öztürk	--	2.000.000
Fatma Öztürk Gümüşsu	1.500.000	--

Toplam	1.500.000	2.000.000
---------------	------------------	------------------

25.4. İlişkili Taraflardan Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırımları A.Ş.	98.067	61.292
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	54.467	--
Toplam	152.534	61.292

25.5. İlişkili Taraflara Satışlar

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2019			01.01.-30.09.2018	
	Kira	Adat	Yansıtma	Kira	Adat
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	251.400	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	3.781.356	8.093	--	3.393.220	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	109.100	--	--	125.300	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	120.150	10.531	--	116.950	6.488
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	110.325	59.092	--	103.032	20.315
Metro Atlas Georgia JSC	290.423	--	--	--	--
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	952.500	--	--	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	114.887	--	--	71.023	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	124.407	--	--	54.642	--
Metro Yatırım Menkul Değ. A.Ş.	214.900	--	--	--	--
Toplam	5.818.048	77.716	--	4.115.567	26.803

25.6. İlişkili Taraflardan Alımlar

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alımlar	30.09.2019			30.09.2018			
	Maddi duran varlık alımı	Hizmet Alımı	Danışm. gideri	Yansıtma gideri	Komisyon giderleri	Hizmet Alımı	Danışm. gideri
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	67.500	--	11.678	--	67.500
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	1.959	34.043	--	--	--	25.599	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	62.352	--	--	--	--	--
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Tic.A.Ş.	--	1.256	--	--	--	--	--
Metro Avrasya Investment Georgia JSC	--	--	13.059	--	--	--	--
Metro Atlas Georgia JSC	--	--	--	2.589	--	--	--
Toplam	1.959	97.651	80.559	2.589	11.678	25.599	67.500

25.7. Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlar	01.01.-30.09.2019	01.01.-30.09.2018	01.07.-30.09.2019	01.07.-30.09.2018
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	326.131	312.706	121.308	110.000

(*) 30.09.2019 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 116.024 TL huzur hakkı bulunmaktadır (30.06.2018: 75.731 TL).

26- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2019	31.12.2018
Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	40.540.122	33.747.950
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	125.996.005	113.863.584
İştirakler	Md.24/(b)	14.500.993	14.500.993
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (*)	Md.23/(f)	13.054	85.788
Diğer varlıklar		3.120.802	6.544.073
Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	184.170.976	168.742.388
Finansal borçlar	Md.31	828.827	7.044.383
Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	-	-
Finansal kiralama borçları	Md.31	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	1.500.000	2.000.000
Özkaynaklar	Md.31	180.652.023	159.084.782
Diğer kaynaklar		1.190.126	613.223
Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	184.170.976	168.742.388

Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2019	31.12.2018
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-- Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	12.035	8.796
Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	14.500.993	14.500.993
İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--
Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--
Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)		
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		15.219.735	5.726.237
- Atlas Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.		--	1.228.367
- Merko Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.		773.602	1.755.800

27- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (DEVAMI)

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2019	31.12.2018	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)	68,41%	67,48%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	29,89%	28,59%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	7,87%	8,59%	≤%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	1,29%	5,69%	≤%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%	0,01%	≤%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.		8,26%	3,39%	≤%10
- Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.		0,00%	0,73%	≤%10
- Merko Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.		0,42%	1,04%	≤%10

28- 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.