

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

**31.03.2020 TARİHİNDE SONA
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FAALİYET RAPORU**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2020 YILI 3 AYLIK FAALİYET RAPORU

Raporun Dönemi : 01.01.2020 – 31.03.2020

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.avrasyagyo.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
Saliha SASA

Başkan
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
Derya KAYA
Ceren DEŞEN

Başkan
Üye
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
Saliha SASA

Başkan
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 lisans yapmıştır. 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

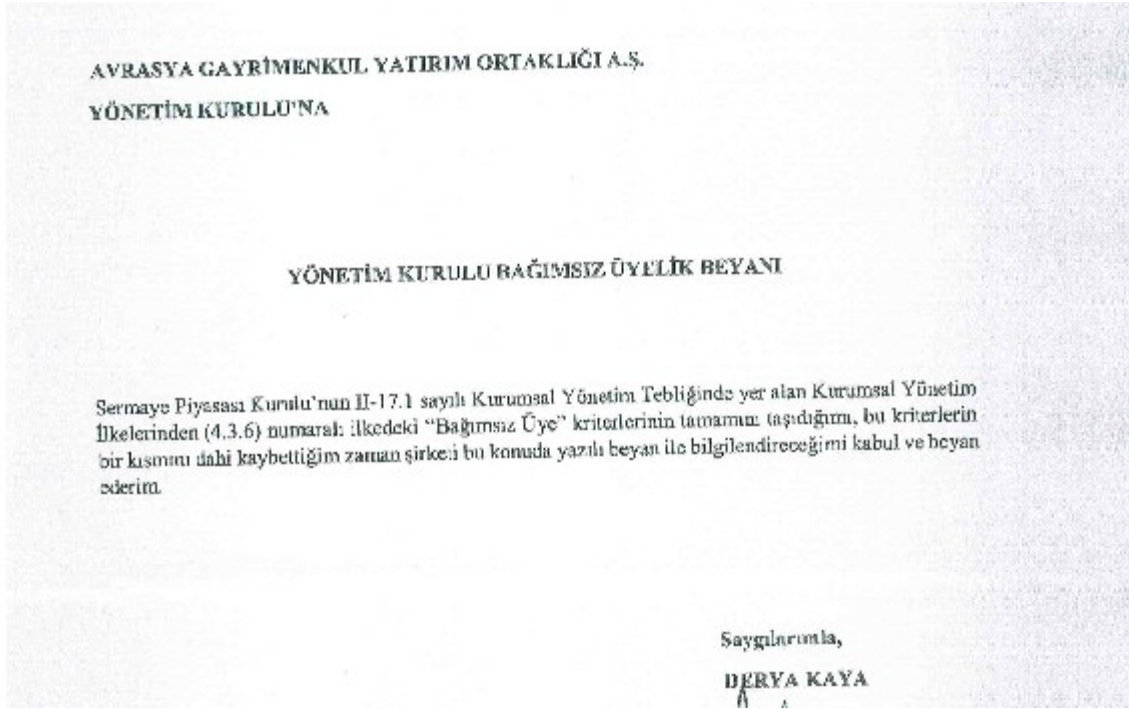
Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden (4.3.6) numaralı ilkedeki “Bağımsız Üye” kriterlerinin tamamını taşıdığımı, bu kriterlerin bir kısmını dahi kaybettığım zaman şirketi bu konuda yazılı beyan ile bilgilendireceğimi kabul ve beyan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

Saygılarımla,
SALIHA SASA

1

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

4- ŞİRKETİMİZ ORTAKLIK YAPISI (*)

31.03.2020 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir;

	Oran (%)	31 Mart 2020
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	0,01	6.000
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,56	4.000.000
Halka Açık Diğer Ortaklar	94,43	67.994.000
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. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 9 kişidir (31.12.2019: 8 kişi).

<u>5.3 – Üst düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar</u>	<u>01.01.-31.03.2020</u>	<u>01.01.-31.03.2019</u>
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar(*)	127.201.-TL	99.023.-TL
İşten Çıkarılma nedeniyle Sağlanan Faydalar	-	-
Diğer Uzun Vadeli Faydalar	-	-
Toplam	<u>127.201.-TL</u>	<u>99.023.-TL</u>

Prim, ikramiye veya kar payı gibi sağlanmış menfaat bulunmamaktadır.

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

Şirkette personel ve işçi hareketleri ile toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Şirketin 31.03.2020 tarihi itibarıyla 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 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 yatırımlarıdır.

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 güçlerindendir. 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.

İnşaat sektörü 2019 genelinde % 8,6 oranında küçüldü. Sektör genel olarak en çok istihdam sağlayan sektörlerin arasında yer almaya devam etti. Sektörde süre gelen kampanyaların yanı sıra, bu dönem içerisinde TCMB'ye paralel olarak 0,79'a kadar gerileyen konut kredisi faiz oranları, tapu harcı düzenlemeleri, ilk kez konut alacaklara devlet desteğinin artması, konut kredisi peşinat oranlarının % 10'a düşürülmesi, Korona virüsü nedeniyle konut hesaplarına getirilen ödeme kolaylığı ve yapılan diğer düzenlemeler, 3 senenin ardından ilk kez hayata geçen gayrimenkul sertifikaları sektör tarafından yakından takip edildi. Sektör açısından önem arz eden bir veri olan İnşaat Ciro Endeksi, Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,3 arttı. Ocak ayında ortalama % 11,88 seviyelerine gerileyen yıllık konut kredi faiz oranları, Nisan ayında % 11,72 seviyelerine geriledi Türkiye genelinde konut satışları 2020 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %55,5 oranında azalarak 42.783 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 6.113 konut satışı ve %14,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 4.500 konut satışı ve %10,5 pay ile Ankara, 2.533 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde 2020 Nisan ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,9 oranında azalış göstererek 17 088 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %39,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 451 konut satışı ve %14,3 pay ile ilk sırayı aldı.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %52,1 azalış göstererek 27_935 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 4 091 konut satışı ve %14,6 pay ile ilk sıraya

yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %66,9 oldu. Ankara 3 334 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 1 679 konut satışı ile İzmir izledi.

Ocak-Nisan döneminde 383 821 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,9 oranında artış gösterdi. Ocak-Nisan döneminde ipotekli konut satışı %141,4 oranında artarak 146 387, diğer satış türlerinde ise %18,6 oranında azalarak 237 434 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %16,0 oranında azalarak 122 280 oldu. İkinci el konut satışları da %26,4 oranında artarak 261 541 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %78,8 azalarak 790 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Nisan 2020'de ilk sırayı 374 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 150 konut satışı ile Antalya, 47 konut satışı ile Ankara, 30 konut satışı ile İzmir ve 25 konut satışı ile Yalova izledi.

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

Türk ekonomisi için 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.

2020 yılında enflasyon ve faizlerin düşüşe geçmesi nedeniyle Gayrimenkul sektörü için bu yılın olumlu geçmesinin beklendiği söylenebilir. Ayrıca Korona salgını sonrasında Global ekonomilerdeki muhtemel toparlanma havası da Türk ekonomisine pozitif etki yapabilir. ABD Merkez Bankası FED' in faizleri bu yıl yatay tutacağı ya da aşağı yönde revize edeceği beklentisi de, gelişmekte olan ülkelere para akışını artırabilecek olumlu bir gelişme olarak öne çıkabilir. 2020 yılının Gayrimenkul sektörü için olumlu geçmesini bekliyoruz.

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, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

2) Şirket finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun öz sermaye kalemleri ile mahsup edilmesi zorunludur. Ancak mevzuat gereği veya vergisel yükümlülük doğurması nedeniyle mahsup edilemeyen geçmiş yıl zararları net dağıtılabılır karın tespitinde indirimine konu edilebilir. Şirket finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun öz sermaye kalemleri ile mahsup edilmesine yönelik mahsup işleminin,

ilgili yıl genel kurul toplantısında kar dağıtımına ilişkin gündem maddesinin görüşülmesinden önce karara bağlanması zorunludur.

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

4) Dağıtılacak kar; 3. madde göz önünde bulundurularak prensip olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) ile uyumlu mali tablolar dikkate alınarak ve pay sahipleri ile Şirket çıkarları arasında hassas denge korunarak, Yönetim Kurulu teklifi ile Genel Kurul tarafından belirlenir. Ancak kar dağıtımı ile ilgili mevzuatların ve SPK ilke kararlarının herhangi bir yaptırımı mevcut ise, dağıtımı yapılacak karda bu hususlar ayrıca dikkate alınır.

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

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

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

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

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

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

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

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

13) Şirket, ortaklarına temettü avansı dağıtmaz.

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

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

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

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

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

19) Ortaklara dağıtılacak birinci temettünün azalmamasını teminen, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesinin 5. fıkrası gereği ilgili mali yıl içinde yapılan bağışlar birinci temettüye esas net 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 bilanço'ya 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, karşılaşılabılır 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 TERMİNALI

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 Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2018 tarihli değerleme raporunda Samsun İlkadım Otogarı için bulunan Yıl sonu değeri 56.500.000 TL+KDV, Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarihli değerleme raporunda Samsun İlkadım Otogarında bulunan 6490 Ada 18 parsel nolu akaryakıt istasyonu için bulunan yıl sonu değeri 5.365.000 TL+KDV, Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarihli değerleme raporunda Samsun İlkadım Otogarında bulunan 6490 Ada 20 parsel nolu akaryakıt istasyonu için bulunan yıl sonu değeri 2.500.000 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 500.000 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 değerleme raporu, Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun Çarşamba Otogarı ve tamamlayıcı unsurlarının toplam değeri 16.200.000 TL+KDV.’dir. Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 2.200m2’si aylık 60.000 TL+KDV kira bedeli ile 3 (Üç) yıllığına Çetinler Otogar İşletmeciliği İnşaat Tic.Ltd.Şti.’ye kiralanmıştır.

SAMSUN-HAVZA OTOBÜS TERMİNALİ

Üzerinde Samsun – Havza Terminali’nin konumlandığı değerleme 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 değerleme raporu, Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun – Havza Terminali’nin toplam değeri 11.000.000 TL+KDV’dir. Gayrimenkul Şimşir Tur Terminal İşletmeciliği AŞ’ye aylık 63.559,32 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 değerleme raporu, Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2019 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 kısmi Metro Portföy Yönetimi A.Ş.’ye aylık 14.300.-TL+KDV bedelle kiraya verilmiş olup, gayrimenkulün 475 m2’lik kısmi 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. Pencere pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihinde hazırlanmıştır. D Blok 1 nolu bağımsız bölüm 335.000 TL+KDV, D blok 3 nolu bağımsız bölüm 340.000 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. Pencere pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihinde hazırlanmıştır. R Blok 1 nolu bağımsız bölüm 335.000 TL+KDV, R blok 3 nolu bağımsız bölüm 340.000 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 değerleme raporu, Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri 261 nolu parsel için 6.130.000 TL+KDV. 944 nolu parsel için 3.020.000 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 değerleme raporu, Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri 3.750.000 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 protokolde 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 tashihihinin 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 31.12.2019 tarihli değerleme raporunda bulunan toplam değeri 12.350.000.-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 değerleme raporunda bulunan değeri 26.160.000.-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, TEŞVİKLERDEN 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, 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

3 aylık kira bedelleri	01.01.-31.03.2020
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	1.500.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	190.678
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	171.333
Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)	66.850
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	33.924
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	34.500
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	34.500
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	40.700
Samsun Çarşamba Okul Binası(**)	--
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
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	1.500.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	190.678
Toplam	2.084.745

(**) İlgili gayrimenkul, 30 Ocak 2019 tarihinde yapılan kira sözleşmesiyle Özel İkra Eğitim Ltd. Şti.'ye aylık 100.000 TL + KDV kira bedeliyle 10 yıl süreyle kiralanmıştır.Ancak Ekim 2019 tarihinden itibaren kira faturası kesilmemektedir. Şirket tarafından Özel İkra Eğitim Ltd. Şti'ne. alacak ve tahliye davaları açılmış olup,dava süreci rapor tarihimiz itibariyle devam etmektedir.

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 Mart 2020	31 Aralık 2019
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 ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENEN FİNANSAL TABLO VE BİLGİLER ESAS ALINARAK HESAPLANAN FİNANSAL DURUM, KÂRLILIK VE BORÇ ÖDEME DURUMLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR

Cari Oran	: 49,443
Toplam Borç / Aktif	: 0,0048
Kısa Vadeli Borç / Pasif	: 0,0043
Uzun Vadeli Borç / Pasif	: 0,0005
Kısa Vadeli Borç / Toplam Borç	: 0,8952
Dönen Varlık / Aktif Toplamı	: 0,2121
Net Dönem Karı / Aktif Toplamı	: 0,0049
Net Dönem Karı / Özsermaye	: 0,0049

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 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Bağımsız	
	İncelemeden	Denetimden
	Geçmemiş	Geçmiş
	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	43.432.612	45.184.209
Nakit ve nakit benzerleri	1.879.516	1.825.725
Finansal yatırımlar	25.514.228	37.496.364
Ticari Alacaklar	1.328.579	446.136
<i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>1.293.854</i>	<i>413.148</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>34.725</i>	<i>32.988</i>
Diğer alacaklar	14.578.952	5.256.744
<i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>--</i>	<i>7.054</i>
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>14.578.952</i>	<i>5.249.690</i>
Peşin ödenmiş giderler	84.157	63.936
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	47.180	95.304
Duran varlıklar	161.322.594	162.217.889
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	157.105.598	157.927.305
Maddi duran varlıklar	4.216.885	4.290.439
Maddi olmayan duran varlıklar	111	145
TOPLAM VARLIKLAR	204.755.206	207.402.098

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARI İLE

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	İncelemeden Geçmemiş 31 Mart 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler :	878.433	1.240.742
Kısa vadeli borçlanmalar	--	301.877
Ticari borçlar	46.428	130.694
-İlişkili taraflara ticari borçlar	27.051	81.412
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	19.377	49.282
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	21.546	21.796
Diğer borçlar	552.162	464.072
-İlişkili taraflara diğer borçlar	--	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	552.162	464.072
Ertelenmiş gelirler(Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	99.735	159.174
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler(Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	99.735	159.174
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler(Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	--	--
Kısa vadeli karşılıklar	158.562	163.129
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	32.407	36.974
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	126.155	126.155
Uzun vadeli yükümlülükler :	102.822	36.184
Uzun vadeli borçlanmalar	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	102.822	36.184
Özkaynaklar :	203.773.951	206.125.172
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)	6.086.259	7.377.033
Yabancı çevrim farkları	6.086.259	7.377.033
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)	270.823	330.713
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	268.883	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	1.940	61.830
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.519.822	1.519.822
Geçmiş yıl karları /zararları	116.411.811	82.476.132
Net dönem karı	(1.000.557)	33.935.679
TOPLAM KAYNAKLAR	204.755.206	207.402.098

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT****KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

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

	İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 31.03.2020	İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 31.03.2019
Hasılat	2.541.840	2.377.628
Satışların maliyeti	--	(5.966)
Brüt Kar	2.541.840	2.371.662
Genel yönetim giderleri	(731.750)	(628.275)
Pazarlama giderleri	(97.940)	(4.604)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.760.949	7.522.043
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(5.466.670)	(2.744.159)
Esas faaliyet karı / (zararı)	(993.571)	6.516.667
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	--	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler	--	--
Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı	(993.571)	6.516.667
Finansman giderleri	(6.986)	(321.076)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	(1.000.557)	6.195.591
Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir /(gideri)		
- Dönem vergi gideri	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	--	--
Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)	(1.000.557)	6.195.591
Durdurulan faaliyetler	--	--
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(1.000.557)	6.195.591
Dönem Kar / Zararının dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--
Ana Ortaklık payları	(1.000.557)	6.195.591
Pay başına kazanç		
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç	(0,014)	0,086

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT****KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 31.03.2020	İncelemeden Geçmemiş 01.01. - 31.03.2019
Dönem karı /(zararı)	(1.000.557)	6.195.591
Diğer kapsamlı gelir / (gider) :		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(59.890)	3.460
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	(59.890)	3.460
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar	(1.290.774)	1.527.286
Yabancı para çevrim farkları	(1.290.774)	1.527.286
Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)	(1.350.664)	1.530.746
Toplam kapsamlı gelir	(2.351.221)	7.726.337
Dönem Kar / Zararının dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--
Ana Ortaklık payları	(2.351.221)	7.726.337

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 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki şekildedir(31 Aralık 2019:Bulunmamaktadır);

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Atlas Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.113.231	--
Toplam	1.113.231	--

25.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

Grup'un 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	121.134	417.992
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	91.520	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	650.576	--
Metro Euphoria Hotel Batumi	440.617	--
Alacaklar reeskontu	(9.993)	(4.844)
Toplam	1.293.854	413.148

Grup'un 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	2.311	5.611
Atlas Yazılım A.Ş.	1.798	26
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	7.635	61.048
Metro Turizm Seyahat Organizasyon Tic. A.Ş.	--	5.571
Metro Avrasya Invesment Georgia JSC	15.495	10.303
Borçlar reeskontu	(188)	(1.147)
Toplam	27.051	81.412

25.3.İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

Grup'un 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Fatma Öztürk Gümüşsu*	--	7.054
Toplam	--	7.054

(*) Temettü alacağıdır.

Grup'un 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer borçları bulunmamaktadır.

25.4.İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)

Grup'un 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	49.033	61.292
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	50.702	7.208
Euphoria Hotel Batumi	--	59.540
Metro Avrasya Insvestment Georgia JSC	--	31.134
Toplam	99.735	159.174

25.5.İlişkili Taraflara Satışlar

Grup'un 31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.03.2020			01.01.-31.03.2019	
	Kira	Faiz	Kur farkı geliri	Kira	Faiz
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	66.850	--	--	79.900	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	1.551.333	--	--	1.230.507	8.093
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	40.700	--	--	40.050	4.444
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	36.780	2.663	--	36.776	9.368
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	34.500	--	--	42.900	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	34.500	--	--	42.900	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	33.925	--	--	40.100	--
Metro Atlas Georgia JSC	--	--	--	215.085	--
Metro Euphoria Hotel Batumi	449.973	--	--	--	--
Metro Avrasya Investment Georgia	--	33	1.049	--	--
Toplam	2.248.561	2.696	1.049	1.728.218	21.905

25.6.İlişkili Taraflardan Alımlar

Grup'un 31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

Alımlar	01.01.-31.03.2020			01.01.-31.03.2019		
	Hizmet	Komisyon Giderleri	Danışmanlık	Hizmet	Komisyon Giderleri	Danışmanlık
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	22.500	--	--	22.500
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	19.394	--	--	12.555	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	19.073	--	--	18.897	--
Toplam	19.394	19.073	22.500	12.555	18.897	22.500

25.7.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	127.201	99.023
Toplam	127.201	99.023

(*) 31.03.2020 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 41.475 TL huzur hakkı bulunmaktadır (31.03.2019: 37.393 TL).

26- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	25.731.090	37.506.514
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	135.675.954	135.333.480
C	İştirakler	Md.24/(b)	14.500.993	14.500.993
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	7.054
	Diğer varlıklar		15.969.809	6.260.610
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	191.877.846	193.608.651
E	Finansal borçlar	Md.31	--	301.877
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Md.31	191.101.143	192.628.413
	Diğer kaynaklar		776.703	678.361
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	191.877.846	193.608.651

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
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)	216.862	10.150
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)	14.500.993	14.500.993
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)		
	- ARD Grup Bilişim Teknolojileri A.Ş.		4.497	--
	- Atlas Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.		1.113.231	--
	- Vakıf Leasing		--	13.004.114

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019	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)	70,71%	69,90%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	20,97%	26,86%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	7,56%	7,49%	≤%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	0,00%	0,16%	≤%500
8	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D)	Md.24/(b)	0,11%	0,01%	≤%10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)			
	- ARD Grup Bilişim Teknolojileri A.Ş.		0,00%	0,00%	≤%10
	- Atlas Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.		0,58%	0,00%	≤%10
	- Vakıf Leasing		0,00%	6,72%	≤%10

27- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1- Ana Ortaklık, Yönetim Kurulu'nun 03.03.2020 tarihli kararı ile Gürcistanda kurulmuş olan 11.063.710 GEL sermayeli Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketi 21.919.835 TL bedelle satın almış olup 06 Mayıs 2020 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasıyla Şirket'in alımına ilişkin tescil işlemlerinin tamamlandığını duyurmuştur.

2- Ana Ortaklık, 15 Nisan 2020 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformunda yapmış olduğu açıklama ile;

Edirne ili Merkez ilçesi Kirişhane Mahallesi Soğukkuyu mevkiinde 2261 ada 16 parsel de kayıtlı 19.532,00 m2'lik arsa üzerinde yapımı planlanan "Metro Hotel Apartments" projesini yapmayı planlamaktadır. Arsanın mülkiyeti Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.'ye ait olup, projenin hasılat paylaşımı ile tamamlanması planlanmaktadır.

Mülkiyeti Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.' ye ait olan arsa üzerinde Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.'nin bağlı ortağı olduğu Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. ve Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş' nin finansörlüğünde Otel, Dükkan ve Ticari Bağımsız bölüm projesinin, arsa sahibi ve finansörler arasında imzalanacak üçlü bir protokolde yer alan şartlar dâhilinde yapılmasına, Şirket tarafından proje geliştirilecek arsa için tarafların ortak iradesine ve değişen niteliğe uygun bir şekilde proje çizdirilmesine, gerekli izinlere başvurulmasına, projesinin çizilmesi sonrasında projenin bir örneğinin Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'ye verilmesine, Taraflar gerekli şartların olduğu konusunda mutabık kaldıktan sonra proje başlamadan evvel projeye konu arsalar üzerindeki yapıların yıkım işleminin Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş tarafından gerçekleştirilmesine, Şirket'in tabii olduğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesine uygun olarak Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. yada hâkim ortağı Galip Öztürk tarafından proje başlamadan önce Takasbank A.Ş.'ye bloke edilmek üzere hisse senedi ya da gayrimenkul ipoteği teminat olarak alınmasına, Projenin başlaması ile birlikte projeye konu gayrimenkuller üzerine Şirket lehine şerh konulmasına,Hasılat paylaşımında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş tüm zorunlu ve idari masraflar düştükten ve Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.' nin kendisine ait arsa payını, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin ise yaptığı inşaat ile yükümlü olduğu harcamaları aldıktan sonra kalan hasılatın % 65' inin Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ya % 35' inin Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.' ye ait olması, Bu kapsamda Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.'nin elde edeceği hasılat daha sonra Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. ile kendi arasında yapacağı nihai sözleşme ile belirlenmesine,Projenin inşaat maliyetinin KDV hariç 148.468.050 TL, arsa maliyetinin KDV hariç 26.200.000 TL olması planlanmakta olup. öngörülen gelir KDV hariç 259.598.662 TL' dir. Proje, dükkan, ofis ve otel bölümlerinden oluşmakta olup. projenin finansmanının sermaye artırım ile sağlanan fon ve bağımsız bölümlerin ön satışı ve gerektiğinde banka kredisi kullanımı ile sağlanmasına karar vermiştir.

3- Ana Ortaklık'ın 6 Mayıs 2020 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformunda yayınladığı özel durum açıklaması ile birlikte hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile yine hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı J.S.C'nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında birleşmesine karar vermiştir.

4- Ana Ortaklık 4 mayıs 2020 tarihinde açıkladığı üzere portföyünde yer alan ve İstanbul ili Şişli İlçesi Metrocity İş Merkezi A Blok 17'nci katta bulunan 187 numaralı bağımsız bölümün mevcut kiracısı olan; Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 95 m2'lik kısım için kira bedeli olarak aylık 10.925 TL + KDV belirlenmesine ve 04.05.2020'den başlamak üzere 1 (Bir) yıllık kira sözleşmesi yapılmasına karar vermiştir.

5- Ana Ortaklık 360.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde 72.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 144.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle, ihraç edilecek 72.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin SPK'ya başvuruda bulunmuştur.

Sermaye piyasası kurulu ise 30.04.2020 tarihli 2020/28 sayılı bülteninde ilgili talebin;

1) III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında, Şirket yönetim kurulunun 17.04.2020 tarih ve 2020/16 sayılı toplantısında karara bağlanan fon kullanım raporunda belirtilen arsa üzerinde bulunan yapıların yıkılarak, arsanın tapudaki niteliğinin fiili kullanım şekliyle uyumlu hale getirilmesi,

2) GYO Tebliği'nin 34. maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (e) bentleri kapsamında, söz konusu fon kullanım raporunda

gerçekleştirileceği belirtilen projenin hazırlatılarak projenin inşaatına başlanabilmesi için gerekli izinlerin alınmasını ve yasal prosedürlerin tamamlanmasını müteakip, projenin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespiti amacıyla gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılması,

3) GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında,

i) Şirket'in projeye ilişkin olarak sözleşmeden doğan haklarının toplamına tekabül eden banka teminat mektubunun veya,

ii) Şirket'in projeye ilişkin olarak sözleşmeden doğan haklarının toplamının en az yüzde yirmi fazlasına tekabül eden sermaye piyasası araçlarının (pay senedi olması durumunda sadece BIST 100 endeksi kapsamındaki payların) Şirket lehine İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. nezdinde bloke edilmesi, sermaye piyasası araçlarının güncel değerinin Şirket'in projeye ilişkin olarak sözleşmeden doğan haklarının toplamının altına inmesi durumunda toplam tutara ulaşılmasını teminen ilave teminat yatırılması şartlarıyla olumlu karşılanmasına ve yukarıda belirtilen hususların altı ay içinde eksiksiz bir şekilde yerine getirildiğini tevsik eden bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesini müteakip izahname ile tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanarak Şirket'e iletilmesine karar vermiştir.

Bu bağlamda Ana Ortaklık 12 Mayıs 2020 tarihinde yaptığı özel durum açıklaması ile 30.04.2020 tarih ve 2020/28 sayılı Sermaye Piyasası Bülteninde Şirketin yapacak olduğu sermaye artırımına ilişkin olarak tamamlanması gereken hususlar belirtildiği üzere, ilgili maddeleri yerine getirmek için çalışmalara başlamış olup, projenin yapılacak olduğu alana ilişkin yeni bir değerlendirme raporu hazırlattığını duyurmuştur.

6- Ana Ortaklık 01 Haziran 2020 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformunda yapmış olduğu özel durum açıklaması ile ;

Yönetim Kurulu'nun

Antalya ili Alanya ilçesi Türkler Beldesi Kargıçiftliği mevki Gökay sitesinde bulunan D blok 1 nolu dairenin eşyalı olarak yıllık 36.775.-TL+KDV,

Antalya ili Alanya ilçesi Türkler Beldesi Kargıçiftliği mevki Gökay sitesinde bulunan D blok 3 nolu dairenin eşyalı olarak yıllık 36.775.-TL+KDV,

Antalya ili Alanya ilçesi Türkler Beldesi Kargıçiftliği mevki Gökay sitesinde bulunan R blok 1 nolu dairenin eşyalı olarak yıllık 36.775.-TL+KDV,

Antalya ili Alanya ilçesi Türkler Beldesi Kargıçiftliği mevki Gökay sitesinde bulunan R blok 3 nolu dairenin eşyalı olarak yıllık 36.775.-TL+KDV,

Bedelle Avrasya Petrol Ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'ye 01.06.2020 tarihinden geçerli olmak üzere 1 (Bir) yıllığına kiralanmasına karar verdiğini duyurmuştur.

7- Ana Ortaklık 2 Haziran 2020 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformunda yapmış olduğu özel durum açıklaması ile portföyünde yer alan Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada, 18 Parsel ve 20 Parsel'de bulunan gayrimenkul üzerindeki iki adet akaryakıt istasyonunun yeni kira değerlemesi sonrasında güncel tutardan kiraya verilmesi için ihale yöntemi ile teklif toplanmasına ve ihaleye katılımın belirlenen şartları sağlayan kişi yada tüzel kişilere açık olmasına, Mevcut kiracı MEPET Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.'nin, kira sözleşmesinin ihale süreci sonuna kadar aynı şartlarla devam etmesine ve mevcut kira sözleşmesinin ihale süreci sonunda feshine karar verildiğini duyurmuştur.

8- 14 Mayıs tarihili 2020/31 sayılı SPK Bülteninde Ana Ortaklık'ın;

Euro Kapital Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarında yapılan işlemlerinden SPK'nın II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği'nin 12. maddesinin birinci fıkrasının (a) bend ve III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (I) bendine aykırı olması gerekçesiyle toplamda 81.141 TL idari para cezası uygulanmasına karar vermiştir.