

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nden

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 24.000.000 TL'den 72.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 48.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

Söz konusu paylar, Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 4'üncü maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 16/5/2011 tarih ve 6428/1461 sayılı ile kayda alınmıştır. Ancak kayda alınma ortaklığımızın ve paylarının Kurul veya kamuca tekeffülü anlamına gelmez.

SPKn uyarınca, izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmasından ihraççılar sorumludur. Ancak, kendilerinden beklenen özeni göstermeyen aracı kuruluşlara da zararın ihraççılara tazmin ettirilemeyen kısmı için müracaat edilebilir. Bağımsız denetim kuruluşları ise, denetledikleri finansal tablo ve raporlara ilişkin olarak hazırladıkları raporlardaki yanlış ve yanıltıcı bilgi ve kanaatler nedeniyle doğabilecek zararlardan hukuken sorumludur.

İzahname ve eklerinde yer alan bilgilerin gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmasından aşağıda unvanları belirtilen kuruluşlar ile bu kuruluşları temsile yetkili kişiler sorumludur:

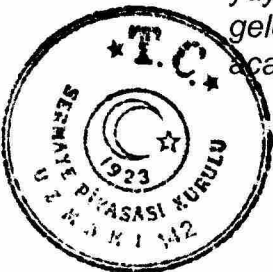
Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Can Uluslararası Bağımsız Denetim ve S.M.M.M. A.Ş.
(31.12.2008 ve 31.12.2009 dönemine ilişkin Mali Tablolar)

Engin Bağımsız Denetim ve S.M.M.M. A.Ş.
(31.12.2010 Dönemine İlişkin Mali Tablo)

Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ortaklığımızın geleceğe yönelik açıklamaların öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.



I. BORSA GÖRÜŞÜ: YOKTUR

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: YOKTUR

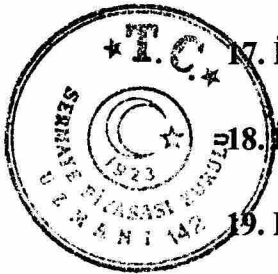
METRO YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

1

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 17
A Blok K:7 1. Kat Kat: 7 İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 1050056920

İÇİNDEKİLER

1. ÖZET	3
2. RİSK FAKTÖRLERİ.....	9
3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER.....	14
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	27
5. MEVCUT SERMAYE VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	27
6. YÖNETİM VE ORGANİZASYON YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER	31
7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	39
8. İLİŞKİLİ TARAF VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	40
9. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER.....	42
10. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI	54
11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI.....	57
12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI.....	59
13. KAR PAYI DAĞITIM ESASLARI.....	61
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	66
15. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	66
16. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	69
17. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	69
18. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	69
19. EKLER	70



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

2

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 71 Metrocity
A Blok Kat: 11 Levent - İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 705006920

KISALTMA VE TANIMLAR

Avrasya veya Şirket: Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Aracı Kurum: Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
EPDK: Enerji Piyasası Denetleme Kurumu
GYO: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
INPACT Türkiye: Can Uluslar arası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
SPK: Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn: Sermaye Piyasası Kanunu
TTK: Türk Ticaret Kanunu

1. ÖZET

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1996 yılında Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı olarak kurulmuş 14.10.2010 tarihine kadar bu alanda faaliyet göstermiştir.

Şirket bu tarihten sonra faaliyet konusunu ve unvanını değiştirerek Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. Şirketin ödenmiş sermayesi menkul kıymetler yatırım ortaklığı iken 6.000.001 TL iken, Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi ile birlikte Avrasya Holding A.Ş. (Avrasya Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş.)'ye tahsisli olarak 17.999.999 TL bedelli sermaye artırımını yaparak sermayesini 24.000.000.-TL'ye çıkartmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinde belirtilen amaç ve konuları iştigal etmekte olup, esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere faaliyet göstermektedir.

AVRASYA'nın lider sermayedarı Avrasya Holding A.Ş.'dir.

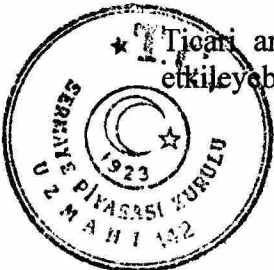
1.1 Risk Faktörleri

Ortaklığın içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Ülkemiz gayrimenkul piyasası kırılgan bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan ve şirketin kontrolü dışında bulunan birçok faktörden etkilenmektedir. Bu faktörler arasında ekonomik koşullarda meydana gelebilecek değişiklikler, genel olarak gayrimenkul piyasasının koşulları, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskân yasaları ve yönetmelikleri ve benzeri faktörler yer almaktadır. Bu faktörlerden herhangi biri, Şirket'in tahmin edilenden daha farklı maliyetlere maruz kalmasına veya beklenen kira gelirlerini elde edememesine neden olabilir. Bahsi geçen faktörler aynı zamanda Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerinin değerlerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açabilir.

Ticari Amaçlı Gayrimenkul Projelerine İlişkin Riskler:

Ticari amaçlı gayrimenkul geliştirme faaliyeti, mali performansı ve gayrimenkullerin değerini etkileyebilecek riskleri içermektedir.



METRO YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 17 Metrocity
A Blok K:7 1. Levent / Şişli / Beşiktaş / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 1880066920

Bu kapsamda ticari gayrimenkullere ilişkin genel risklerin yansısı, uzun vadede şehirlerarası otobüs terminallerinin konumu, büyüklüğü ve benzeri hususlar ilgili belediyelerin şehir planlama uygulamaları kapsamında zaman içerisinde gözden geçirilebilir. Söz konusu durumda portföydeki gayrimenkulün niteliğinin kapsamlı bir şekilde değişmesi gündeme gelebilir

Gayrimenkul Piyasasındaki Likidite Azlığı:

Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari ve karma kullanım amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likidite sınırlıdır. Bu likidite azlığı, gayrimenkul portföyünün yapısında çeşitlilik elde etme, veya ekonomik ya da diğer koşullardaki değişiklikler karşısında portföyün bir kısmını paraya dönüştürme kabiliyetini kısıtlayabilir ve bu durum Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Kiracıların Likiditesi ve Ödeme Kabiliyetiyle İlgili Riskler:

Faaliyet sonuçları ve mali durum, kiracıların likiditesine ve ödeme kabiliyetlerine bağlıdır. Bu çerçevede Şirketi diğer GYO'lardan ayıran portföyündeki şehirlerarası otobüs terminalleri, GYO'lara ilişkin mevzuat uyarınca Şirket tarafından doğrudan işletilmemekte, bir işletmeci şirkete kiraya verilmektedir. Söz konusu şirket de terminal tesisinin niteliğine göre; otobüs şirketleri, lokanta, büfe, akaryakıt dağıtım şirketleri ve benzeri nitelikteki alt kiracılara kiralamalar yapmaktadır. Dolayısıyla orta ve uzun vadede işletmeci şirketin ve hatta bu şirketin alt kiracılarının söz konusu kiralamalar nedeniyle maruz kaldığı risklerin dolaylı olarak da olsa Şirket ile arasındaki ilişkiye yansması riski bulunmaktadır.

Yine şehirlerarası otobüs terminalleri özelinde, söz konusu tesislerdeki kiracıların likiditesi anılan kiracıların gösterdikleri işletme performansının yanı sıra, genel olarak karayolu taşımacılığında yaşanan gelişmelerden etkilenmektedir. Karayolu taşımacılığına alternatif olarak havayolu ve demiryolu taşımacılığının yaygınlaşması ve buna bağlı olarak şehirlerarası otobüs terminallerinin cirolarında ve bu duruma bağlı olarak kira ödeme kapasitelerinde düşüş olması riski bulunmaktadır. Diğer taraftan alternatif ulaşım yollarında yaşanan gelişmeler karayollarından gerçekleştirilen ulaşımın toplam içindeki payını azalması eğilimini doğurmuş olsa da, artan kişi başına düşen gelire paralel olarak, toplam yolculuk sayısı artmakta, buna paralel olarak karayolu ile yolcu taşımacılığı da büyümeye devam etmektedir.

İhraç Edilen Paylara İlişkin Riskler

SPK'nın Seri:IV No: 27 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ"e göre halka açık ortaklıkların birinci temettü tutarı, hesap dönemi kârından kanunlara göre ayrılması gereken yedek akçeler ile vergi, fon ve mali ödemeler ve varsa geçmiş yıl zararları düşüldükten sonra kalan dağıtılabilir kârın %20'sinden az olamaz. şirket ilgili karı nakdi veya hisse senedi olarak dağıtabilir.

Ancak SPK 27.01.2010 tarihli ilke kararında payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıkların 2009 yılı karları için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar vermiştir. Bu karar takip eden yıllarda da tekrarlanabilir. Yatırımcılar temettü dağıtım riskinin farkında olarak karar almalıdır.

Payların fiyatı, ekonomideki, sermaye piyasasındaki ve/veya şirket'in mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak, piyasada belirlenecektir. Şirketin finansal performansının beklentilerin altında



METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity
A Blok Kat:7 1. Levent / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 0500569201

oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda şirket paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Bunlara ek olarak pay sahipleri, şirketin kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, şirketin tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Ortaklığın tasfiyesi halinde diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra ancak pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

Diğer Riskler

Halihazırda Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerde akaryakıt dağıtım istasyonlarının bulunması ve gelecekte de yeni akaryakıt istasyonlarının dolaylı olarak portföye girme ihtimalinin bulunması nedeniyle, söz konusu akaryakıt istasyonları için yine ilgili altkıracı tarafından EPDK'dan izin alınması gerekecektir. Burada EPDK'dan gerekli izinlerin alınmaması durumunda yeni açılması düşünülen/planlanan yatırımların sürüncemede kalması ve/veya yatırımların beklenen zamanda gerçekleştirilememesi Şirket'in gelecekteki kira bedeli tahsil kabiliyetini olumsuz etkileyebilir.

1.2 Satışı yapılacak paylar ile ilgili bilgi:

Şirketimiz %200 bedelli sermaye artırımını yapacak olup, bütün şirket ortakları payları oranında sermaye artırımına katılma hakkına sahiptirler. Sermaye artırımında 1 Kr nominal değerli pay için 1 Kr'dan haklarını kullanabileceklerdir. Süresi içinde kullanılmayan rüçhan haklarına ait paylar ise rüçhan hakkı kullanım süresini takiben yönetim kurulu tarafından belirlenecek sürede tasarruf sahiplerine arz edilecektir. Yapılacak sermaye artırımını karşılığında herhangi bir imtiyazı olmayan (B) Grubu pay verilecektir.

1 Kr Nominal değerli bir pay 1 Kr bedel karşılığı rüçhan hakkını kullanabilecektir.

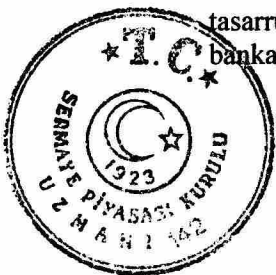
Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan payların satışında 1 Kr nominal değerli bir payın satış fiyatı: Nominal değer in altında olmamak kaydıyla Borsa'da oluşacak fiyattır.

Şirketin esas sözleşmesi uyarınca imtiyazlar itibariyle sermaye yapısı aşağıda yer almaktadır.

Grubu	İmtiyaz Türü	Nama/Hamiline Olduğu	Pay Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı(%)
A	(A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından seçilir	Hamiline	0,01	2.000	0,008
B	İmtiyaz Yoktur	Hamiline	0,01	23.998.000	99,992
			TOPLAM	24.000.000	100,00

1.3.Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Borsa'da satış yöntemi kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir.



NETRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 71 Metrocity
A Blok K:7 Levent / Beşiktaş / İstanbul
Zincirlikuyu M.D. 0050056920

Pay bedelleri satış işlemlerini yürüten borsa üyesi Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe T.İş bankası Altunizade Ticari(1390) şubesinde açılan 50160 numaralı (IBAN:TR13 0006 4000 0011 3900 0501 60) banka hesabına yatırılacaktır.

Sermaye artırımını sonunda Ortaklarca kullanılmayan payların Borsada birincil piyasadan satışı sonucunda satılamayan pay Kalması Halinde Sermaye Piyasası Kurulu'na halka arz için saptanan sürenin bitimini takip eden 3 gün içinde, Borsadaki halka arz süresi sonundaki 3 işlem gününde Borsa birinci el pazarında gerçekleşen günlük ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması üzerinden bulunacak fiyat ile vermiş olduğu satın alma taahhüdü sebebiyle Avrasya Holding A.Ş. tarafından satın alınacaktır;

1.4. Ortaklığın yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu Başkanı, Murat ARAZ: Marmara Üniversitesi Eğitim Fakültesi İngilizce Dili Eğitim Bölümü Mezunudur. İş Hayatına 1984-1985 yıllarında T.C.D.D. Haydarpaşa Limanı Liman Şefi olarak başlamıştır. 1987-1989 yılları arasında Oyak Menkul Değerler A.Ş.'de Yatırım Uzmanı olarak çalışmış, 1989-1995 yılları arasında Finansbank A.Ş.'de Hisse Senedi Operasyon Müdürü olarak görev yapmıştır. 1995-1997 yıllarında Pamukban A.Ş.'de Merkez ve Şb'ler Pazarlama Müdürlüğü yapmış, 1997-2001 yılları arasında Egs Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Pazarlama Grup Müdürü olarak çalışmıştır. 2002 yılında Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Portföy Yönetim Müdürü olarak çalışan Murat ARAZ 2003 yılından beri Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmış şu an Genel Müdür olarak halen görev yapmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa BAŞ: Mustafa BAŞ 1956'da Rize'de doğmuştur. 1981 yılında Bursa Yüksek İslam Enstitüsünden mezun oldu. Milli Eğitim bakanlığında iki yıl Lise öğretmeni olarak çalıştı. Kimyevi hammadde toptancılığı, Kauçuk ve PVS mamulleri imalatı, Otomotiv yedek parça toptancılığı, sektörlerinde üç ayrı şirkette ortaklık ve yöneticilik yaptı 1991-1995-1999-2002 yıllarında dört dönem İstanbul Milletvekili seçildi. TBMM'de bir dönem Başkanlık divanı üyesi, İçişleri İnsan Hakları, Milli Eğitim komisyon üyelikleri, Yurtdışındaki Türk vatandaşlarının sorunlarını araştırma komisyonu başkanlığı, Üç dönem Karadeniz Ekonomik İşbirliği parlamentosu Türk delegasyon başkanlığı, üç dönem Karadeniz Ekonomik İşbirliği Parlamentosu (KEYPA) parlamento başkan yardımcılığı görevlerinde bulundu.

Yönetim Kurulu Üyesi Güray GÜNAY: Bilkent Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme Bölümü mezunudur. İş hayatına 1992 -1995 yıllarında Demirbank T.A.Ş. Kurumsal Finansman ve Portföy Yönetimi Grubu'nda Müşteri Temsilcisi olarak başlamıştır. 1996-1997 yılları arasında Kıdemli Portföy Müdürü olarak Sümer Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nde görev yapmış, 1997 yılında Demir Yatırım Ortaklığı'nda da Kıdemli Portföy Müdürü olarak çalışmıştır. 1997-1999 yılları arasında Sümer Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nde Portföy Müdürlüğü yapmış, 1999-2001 yılları arasında Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nde Portföy ve Yatırım Fonu Yönetimi Grup Müdürü olarak görev yapmıştır. 2001 yılında Oyak Portföy Yönetimi A.Ş.'nde Portföy ve Yatırım Fonları Grup Müdürü olarak çalışmış daha sonra 2002-2006 arasında Global Menkul Değerler A.Ş.'de Trading Departmanı Grup Müdürlüğü yapmıştır. İfo Yatırım A.Ş.'nde Portföy Yönetimi ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak 2006-2007 yılları arasında çalışmıştır. New York'ta bir fon yönetim şirketinde Yönetici Ortak olarak 2007- 2009 yıllarında çalışmış, 2009-2010 arasında Tacirler Menkul Değerler A.Ş.'nde Portföy ve Fon Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmiş ve Nisan 2010'da Metro Yatırım Menkul Değerler



METRO YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası No: 11 / Metrocity
A Blok K:7 / Levent / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. : 050056920

A.Ş.'nde Genel Müdür olarak görev başlamış ve halen bu görevi yürütmektedir. Çok iyi derecede İngilizce ve Almanca bilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet UĞURLU: Mehmet UĞURLU Hacettepe Üniversitesi Ekonomi bölümü mezunudur. 1985-1988 yılları arasında Güven And Coopers & Lybrand Auditing Company'de Denetçi olarak görev yapmıştır. 1988-1990 yılları arasında Sabancı Holding'de İç denetim görevini yapmış, İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında Baş Denetçi olarak 1990-1998 yıllarında çalışmıştır. 1998-2003 arasında İstanbul Altın Rafinerisinde Yön.Kur.Başkanlığı ve aynı tarihlerde İstanbul Altın Borsasında Genel Sekreterlik ve Başkan Yardımcılığı görevini yürütmüştür. 2003 yılından beri Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

Genel Müdür Mehmet Levent HACIİSLAMOĞLU: Ortadoğu Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü mezunudur. 1997 -1999 yılları arasında Hazine Müsteşarlığı Ekonomik Araştırmalar Genel Müdürlüğü, Para Piyasaları ve Mali Sektörler Şb.'sinde Uzman Yardımcısı olarak çalışmıştır. 1999-2000 yılında Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesinde Uzman olarak görev yapmıştır, 2003-2005 yıllarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Aracılık Faaliyetleri Dairesinde uzman olarak çalışmış daha sonra 2005-2007 yıllarında Afken Holding A.Ş.'de Bütçe Uygulama Müdürü, İşletme ve Denetim Müdürlüğü görevlerini yapmıştır. 2007-2009 yıllarında İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmış, 2009-2010 yıllarında Sermaye Piyasası Mevzuat Danışmanlığı yapmıştır. 07.12.2010 tarihinden itibaren Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdürlük Görevini sürdürmektedir

1.5. Faaliyet Hakkında Bilgiler

Şirket menkul kıymet yatırım ortaklığı olarak 1996 yılında kurulmuş olup, ilgili mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde ulusal ve uluslararası borsalarda işlem gören menkul kıymetler portföyü işletmiştir. 14.10.2010 tarihinde Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüş olup 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.

Bu çerçevede;

Şirket 2008 yılında menkul kıymet yatırım ortaklığı olarak faaliyet göstermiş olup, bu faaliyetleri sonucunda 2008 yılında (3.705.411) TL zarar etmiştir.

Şirket 2009 yılında menkul kıymet yatırım ortaklığı olarak faaliyet göstermiş olup, bu faaliyetleri sonucunda 2009 yılı dönem karı 537.747 TL kar elde etmiştir.

Şirket 2010 yılının ilk 10 ayında menkul kıymet yatırım ortaklığı olarak faaliyet göstermiş olup, 14.10.2010 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür, Bu tarihten sonra şirket portföyünü oluşturmaya başlamış ve portföyündeki gayrimenkullerden ilk gelirini Aralık 2010 tarihinde elde etmiştir. Bu sebeple dönem zararının büyük kısmı Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı faaliyetinden kaynaklanmaktadır. Şirketimiz 2010 yılında (953.333) TL zarar etmiştir.



Şirket gayrimenkul portföyünü oluşturmaya İstanbul ili Şişli İlçesinde bulunan Metrocity Binası

METRO YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 71 Metrocity
A Blok Kat: 7. Levent / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D 7050030920

A Bloкта bulunan 7. ve 17. katları satın alarak prestijli ve yüksek gelir etme imkanı bulunan gayrimenkulleri satın alarak başlamıştır. Satın alınan gayrimenkullerin mevkiileri itibariyle değerlerinin artma potansiyeli yüksektir.

Şirket ayrıca Samsun ili içerisinde bulunan üç adet Şehirlerarası Otobüs Terminalini satın almıştır. Samsun ili İlkadım ilçesinde bulunan Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminalini, Samsun ili Çarşamba İlçesinde bulunan Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminalini ve Samsun İli Havza İlçesinde bulunan Havza Şehirlerarası Otobüs Terminalini satın alarak yüksek kira geliri elde edeceği kiralama sorunu yaşamayacağı gayrimenkuller edinmeye devam etmektedir.

Şirket Şehirlerarası Otobüs Terminaline sahip tek Gayrimenkul Yatırım Ortaklığıdır.

1.6.SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER(TL)	31.03.2011 Bağımsız Denetimden Geçmemiş	2010 Bağımsız Denetimden Geçmiş	2009 Bağımsız Denetimden Geçmiş	2008 Bağımsız Denetimden Geçmiş
Dönen Varlıklar	2.208.583	3.874.166	3.363.024	2.840.127
Duran Varlıklar	73.589.716	23.487.881	83.454	117.240
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	73.551.192	23.436.617	-	-
Maddi Duran Varlıklar	38.524	51264	78.459	107.391
Aktif Toplamı	75.798.299	27.362.047	3.446.478	2.957.367
Kısa Vadeli Yükümlülükler	49.101.030	67.669	42.574	86.753
Uzun Vadeli Yükümlülükler	11.604	10.689	6.880	11.337
Toplam finansal borçlar	-	-	-	-
Özkaynaklar	26.593.745	27.283.689	3.397.024	2.859.277
Nakit ve Nakit Benzerleri	-	1.943.941	883.494	1.229.175
Finansal yatırımlar	43.128	22	2.139.066	1.608.709
Satış Gelirleri (Net)	48.065.282	552.645.350	451.869.851	269.902.910
Kira Gelirleri	629.636	93.086	-	-
Satışların Maliyeti (-)	48.055.606	(552.295.315)	450.637.686	271.711.861
Brüt Kar	639.312	350.035	1.232.165	(1.808.951)
Faaliyet Karı /(Zararı)	(691.938)	(953.333)	371.635	(3.057.178)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı / (Zararı)	(689.944)	(953.333)	537.747	(3.705.411)
Pay Başına Kazanç	(0,029)	(0,0397)	0,0896	(0,6176)

Şirketin 31.03.2011 tarihi itibariyle Borçları ;



31.03.2011:

Sözleşme
uyarınca vadeler

Defter
değeri

Sözleşme
uyarınca

3 aydan
kısası

3- 12 ay
arası

1-5 yıl
arası

5 yıldan
uzun

**AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere/Çağırış 111 Metecity
B Blok K:7 1. Kat / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 1050056920

nakit çıkışlar toplamı						
Ticari borçlar	49.101.030	49.101.030	49.101.030	--	--	--
Diğer borçlar	0	0	0	--	--	--
Toplam	49.101.030	49.101.030	49.101.030	0	0	0

1.7.Sermaye Artırımının Gerekçesi ve Nakit girişinin kullanım yeri ;

%200 bedelli Sermaye Artırımı Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'den satın alınan üç otogarın bedelinin ödenmesi amacıyla yapılmaktadır.

Sermaye artırımında elde edilecek nakit, Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'den 50.400.000 TL bedelle satın alınan üç otogarın bedelinin ödemesinde kullanılacaktır. 31/03/2011 tarihi itibarıyla Avrasya Terminal İşletmeleri AŞ'nin Şirketimizden olan alacak tutarı 49.080.000.-TL'dir. Yönetim Kurulunun 24.01.2011 tarih ve 140 sayılı toplantısında belirtildiği üzere sermaye artırımından sağlanacak nakit ile satın alma bedelinin nakden ve peşin olarak ödenmesine karar verilmiştir. Bu sebeple sermaye artırımını takiben otogarlara ilişkin borç tutarı peşin olarak ödenecektir.

1.8. Son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	31/12/2010		25/05/2010		03/05/2010	
	(Bin TL)	(%)	(Bin TL)	(%)	(Bin TL)	(%)
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	1.310	5,46	-	-	-	-
Avrasya Holding A.Ş.*	18.000	75,00	-	-	-	-
Diğer Ortaklar	4.690	19,54	6.000	100	6.000	100
TOPLAM	24.00	100,00	6.000	100	6.000	100

* Avrasya Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş. 30.12.2010 tarihinde Şirket unvanını Avrasya Holding A.Ş. olarak değiştirmiştir.

1.8. İncelemeye Açık Bilgiler

Aşağıdaki belgeler Büyükdere Cad.No:171 Metrocity A Blok K:7 1.Levent/Şişli/İSTANBUL adresindeki ortaklığın merkezi ve 9. Bölümde belirtilen başvuru yerlerinde tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile aracı kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) Ortaklığın ve konsolidasyon kapsamındaki şirketlerin son 3 yıl ve son ara dönem itibarıyla finansal tabloları

2. RİSK FAKTÖRLERİ

2.1. Ortaklığa ve İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:



AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:7 1.Levent/Şişli/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.B. 1050056920

2.1.1 Gayrimenkul Yatırımlarına İlişkin Riskler:

Ülkemiz gayrimenkul piyasası kırılğan bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan ve şirketin kontrolü dışında bulunan birçok faktörden etkilenmektedir. Bu faktörler arasında ekonomik koşullarda meydana gelebilecek değişiklikler, genel olarak gayrimenkul piyasasının koşulları, tüketicilerin satın alma gücü ve harcama düzeyleri, perakendecilerin ve konut alıcılarının mali durumları, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskân yasaları ve yönetmelikleri ve benzeri faktörler yer almaktadır. Bu faktörlerden herhangi biri, Şirket'in tahmin edilenden daha farklı maliyetlere maruz kalmasına veya beklenen kira gelirlerini edememesine neden olabilir. Bahsi geçen faktörler aynı zamanda Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerinin değerlerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açabilir.

2.1.2 Ticari Amaçlı Gayrimenkul Projelerine İlişkin Riskler:

Ticari amaçlı gayrimenkul geliştirme faaliyeti, mali performansı ve gayrimenkullerin değerini etkileyebilecek riskleri içermektedir. Bu risk faktörleri arasında şunlar yer almaktadır:

- Türkiye'nin ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşullarında meydana gelen değişiklikler
- Arsa fiyatlarındaki artış
- Gayrimenkul piyasasının döngüsel yapısı dahil olmak üzere sektördeki genel eğilimler
- Yerel piyasa koşulları, gayrimenkul talebinde düşüş veya projelerin kabul görmemesi
- Hükümetin politikaları, faiz oranları ve enflasyon nedeniyle yeni inşaatlara yönelik talepteki büyümenin kısıtlanması
- Bütçelenen maliyetin aşılması
- İlave finansman maliyetlerinden dolayı projede gecikme olması
- Projelerle ilgili izin ve onayların alınması
- Faaliyette olan ticari gayrimenkullerde kiralanan alanın beklenenden düşük olması
- Kiraların beklenenden düşük olması
- Kiracıların kaybedilmesi ve yerine yeni kiracı bulmakta gecikme veya zorluk yaşanması
- İmar, finansman, sigorta ve vergi ile ilgili olanlar dahil olmak üzere kamu kurumlarının kanun, kural ve yönetmelikleri,
- Geliştirme projelerine zarar verebilecek veya bu projelerin ilerlemesinde gecikmeye yol açabilecek deprem gibi doğal afetler.
- Uzun vadede şehirlerarası otobüs terminallerinin konumu, büyüklüğü ve benzeri hususlar ilgili belediyelerin şehir planlama uygulamaları kapsamında zaman içerisinde gözden geçirilebilir. Söz konusu durumda portföydeki gayrimenkulün niteliğinin kapsamlı bir şekilde değişmesi gündeme gelebilir.

2.1.3 Gayrimenkul Piyasasındaki Likidite Azlığı:

Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari ve karma kullanım amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likidite sınırlıdır. Bu likidite azlığı, gayrimenkul portföyünün yapısında çeşitlilik elde etme, veya ekonomik ya da diğer koşullardaki değişiklikler karşısında portföyün bir kısmını paraya dönüştürme kabiliyetini kısıtlayabilir ve bu durum Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

2.1.4 Kiracıların Likiditesi ve Ödeme Kabiliyetiyle İlgili Riskler:



10
METRO YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAĞLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 171 Metrocity
A Blok Kat: 7 Y. Levent / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 050066920