

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

**30.09.2021 TARİHİNDE SONA  
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FAALİYET RAPORU**

# AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2021 YILI 9 AYLIK FAALİYET RAPORU

**Raporun Dönemi** : 01.01.2021 – 30.09.2021

**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 iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere 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. 13.04.2020 tarihinde Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketi 11.063.710 GEL bedelle satın alınmış olup şirkete %100 oranında iştirak edilmiştir. Bağlı Ortaklığımız olan iki şirket Metro Avrasya Gürcistan Yatırım JSC ünvanı altında birleşmiştir. Bağlı ortaklığımızın ünvanı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC olarak değiştirilmiştir. Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlarıdır. Bağlı Ortaklığımızın mevcut sermayesi 31.12.2020 tarihi itibarıyla 21.112.030,06 GEL olup Şirketteki ortaklık oranımız %100'dür.

**Merkez Adresi** : Büyükdere Cad.No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent/Şişli/İSTANBUL  
**Şubeler** : Şubemiz Bulunmamaktadır.

**Telefon No** : 0212 344 12 88  
**Faks No** : 0212 344 12 86

**İnternet Adresi** : [www.avrasyagyoy.com.tr](http://www.avrasyagyoy.com.tr)

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

Yönetim Kurulu	Görevi	Göreve Süresi
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan	09.06.2021 – 09.06.2024
Ceren DEŞEN	Başkan Vekili	09.06.2021 – 09.06.2024
Nuriye Eftelya TAŞDEMİR	Üye	09.06.2021 – 09.06.2024
Mehmet ERDOĞAN	Üye	09.06.2021 – 09.06.2024
Hüseyin BÜRGE	Üye	09.06.2021 – 09.06.2024

#### 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**

Hüseyin BÜRGE Başkan  
Mehmet Erdoğan 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 yasalara uyumunun 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**

#### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Mehmet ERDOĞAN Başkan  
Hüseyin BÜRGE Üye  
Ceren DEŞEN Üye

### **Kurumsal Yönetim Uyum Komitesi**

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

### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Mehmet ERDOĞAN Başkan  
Hüseyin BÜRGE 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:**

#### **Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU– Yönetim Kurulu Başkanı**

1990 Yılında İstanbul’da doğan Çiğdem Öztürk Pulatoğlu, 2014 yılında İngiltere’de City University London Sosyal Bilimler Fakültesi, Ekonomi Bölümü’nden mezun oldu. 2016 yılında ise aynı üniversitenin Cass Business School Management Bölümü’nde Master of Science programını tamamladı.

2015-2017 yılları arasında Metro Mali ve Ticari Yatırımlar Holding A.Ş , Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş. ve Metro Travel Seyahat Organizyon A.Ş’de Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmış olup aynı dönemler içinde Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Ticaret A.Ş, Metro Grup Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş ve Pita İkram ve Gıda Ürünler Tic. A.Ş.’de yönetim kurulu başkanı olarak görev yapmıştır. 2015-2021 tarihleri arasında Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’de yönetim kurulu üyeliği görevlerini tamamlamış olup Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’de 09.06.2021 tarihi itibari ile Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş’de 12.07.2021 tarihi itibari ile yönetim kurulu başkanı olarak atanmış olup başkanlık görevlerini sürdürmektedir. 03.05.2018 de Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş ‘de Yönetim Kurulu Başkan vekili olarak görevine başlamış olup 16.09.2019 tarihinde görevini sonlandırmıştır.12.07.2021 tarihi itibariyle Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş ‘de yönetim kurulu başkanı olarak görevini sürdürmektedir.

#### **Ceren DEŞEN – Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

1990 yılında doğan Ceren DEŞEN yüksek öğrenimini Bahçeşehir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme bölümü ana dalında tamamlamıştır. Mesleki kariyerine Koç Sistem ve Teknosa Merkez’de staj yaparak başlamıştır.2013-2014 yıllarında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’de muhasebe bölümünde deneyimini tamamlamıştır. 2014-2019 yılları arasında tekstil sektöründe kendi markasının üretim ve satışı üzerine çalışmalarını sürdürmüştür. 2020-2021 yıllarında Metro Portföy Yönetimi A.Ş’de yönetim kurulu üyeliği yapmıştır. Güncel olarak Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş ve Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş’de yönetim Kurulu Üyeliği, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’de Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Genel Müdür Yardımcısı, Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi, Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş’de Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi, Avrasya Petrol ve Turistik Yatırımlar A.Ş’de Yatırımcı ilişkileri bölüm yöneticisi olarak görevlerini sürdürmektedir.

#### **Nuriye Eftelya TAŞDEMİR – Yönetim Kurulu Üyesi**

Yüksek öğrenimini 2013 yılında FMV Işık Üniversitesi, Business Administration & International Trade alanında tamamlamıştır. 2020 yılında Yeditepe Üniversitesinde Master of Science in Business Administration programına başlamış, halen devam etmektedir. İş hayatına 2011 yılında FMV Işık Üniversitesinde Doç.Dr.Emre Gönensay’ın öğrenci asistanı olarak başlamış ve Ekim 2013 yılına kadar bu görevi sürdürmüştür. Temmuz 2013 yılında RSM Kapital Karden bağımsız denetim firmasında çalışmaya başlamış ve burada kısa bir süre çalışmıştır. 2015 yılı içerisinde Vanessa mobilyada Dış Ticaret Uzmanı olarak görev yapmış olup Kasım 2015 -Temmuz 2016 tarihleri arasında Göktürk Sağlıklı Yaşam merkezinde Halkla İlişkiler ve Pazarlama biriminde çalışmıştır. Şubat 2017 - Mayıs 2020 tarihleri arasında Sahibi olduğu Maslak 1453 Sağlıklı Yaşam ve Spor Merkezi’nin yöneticiliğini

yaparken aynı dönemlere denk gelen Nisan 2017 - Temmuz 2020 tarihlerinde Fertaş İç ve Dış Tic.Ltd.Şti.'de Halkla İlişkiler ve denetim alanlarında Yönetici olarak görev yapmıştır. Temmuz 2020'de Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de çalışmaya başlamış olup yönetim kurulu başkanı olarak görevini sürdürmektedir. Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de yönetim kurulu başkan vekiliği , Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş'de yönetim kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

### **Mehmet ERDOĞAN – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)**

1955 yılında Avanos/Nevşehir'de doğan Mehmet Erdoğan ilk,orta ve lise öğrenimini Kayseri'de tamamlamıştır. 1976 senesinde Adana İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nden mezun olmuştur.2011-2015 yılları arasında Türkiye Otobüscüler Federasyonluğu'nda (TOFED) başkanlık görevini yürütmüştür.Halen( UATOD )Uluslararası Anadolu ve Trakya Otobüscüler derneğinin başkanı olarak ,Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş'de bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görevlerini sürdürmektedir.

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

### **YÖNETİM KURULU'NA**

### **YÖNETİM KURULU BAĞIMSIZLIK 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" kriterlerin tamamını taşıdığımı , bu kriterlerin bir kısmını dahi kaybettiğim zaman şirketi bu konuda yazılı beyan ile bilgilendireceğimi kabul ve beyan ederim.

İSİM SOYAD

*Mehmet Erdoğan*

### **Hüseyin BÜRGE – Yönetim Kurulu Üyesi ( Bağımsız )**

1955 yılında Kırıkkale'de doğan Hüseyin BÜRGE, orta ve lise eğitimini Edirne İmam Hatip Lisesinde tamamladı. Yüksek öğrenimini İstanbul Yüksek İslam Enstitüsü'nde yapmıştır. Uzun yıllar öğretmenlik yapmış olup ayrıca siyaset alanında da tecrübesi bulunmaktadır. Belediye Başkanlığı ve Milletvekilliği görevlerini üstlenmiştir. Halen Sivil Toplum kuruluşlarında aktif görevler icra etmektedir. Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.ve Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş'de Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görevlerini sürdürmektedir.

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

### YÖNETİM KURULU'NA

#### YÖNETİM KURULU BAĞIMSIZLIK 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" kriterlerin tamamını taşıdığımı, bu kriterlerin bir kısmını dahi kaybettiğim zaman şirketi bu konuda yazılı beyan ile bilgilendireceğimi kabul ve beyan ederim.

Hüseyin BÜRGE

#### **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 01.01.2021-30.09.2021 dönemi içerisinde 34 kez toplanmıştır.

#### **4- ŞİRKETİMİZ ORTAKLIK YAPISI (\*)**

30.09.2021 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir;

	<b>Oran</b>	
	<b>(%)</b>	<b>30 Eylül 2020</b>
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	0,01	9.300
Halka Açık Diğer Ortaklar	99,99	111.590.700
<b>Toplam Sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>111.600.000</b>

(\*) Kamu Aydınlatma Platformunda yer alan veriler dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Şirket 360.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak üzere 111.600.000-TL ödenmiş sermayesini 111.600.000-TL (%100 Bedelli) arttırılarak 223.200.000-TL'ye yükseltilmesi için hazırlanmış olan izahnamenin onaylanması talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na 25.03.2021 tarihinde başvuruda bulunmuştur.

#### **4.1- Şirketin Sermayesi, Sermayenin %10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar:**

Şirket kayıtlı sermaye tavanı 360 milyon TL çıkarılmış(ödenmiş) sermayesi ise 111.600.000 TL'dir.

	<b><u>Adedi(TL)</u></b>	<b><u>Tutar (TL)</u></b>
A Grubu Paylar	9.300	9.300
B Grubu Paylar	111.590.700	111.590.700
<b>Toplam</b>		

#### **4.2- İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin A Grubu payları imtiyazlı pay olup, 9.300 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**

Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan
Ceren DEŞEN	Başkan Vekili
Nuriye Eftelya TAŞDEMİR	Üye
Mehmet ERDOĞAN	Üye
Hüseyin BÜRGE	Üye

##### **5.2 - İdari Faaliyetler ve Sonuç**

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir.

Şirketimiz genel müdürlük görevini 03.06.2019 tarihinde asaleten İsmail ERTEN atanmıştır.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 7 kişidir (31.12.2020: 9 kişi).

##### **5.3 – Üst düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar**

<b><u>Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler</u></b>	<b><u>01.01.-30.09.2021</u></b>	<b><u>01.01.-30.09.2020</u></b>
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler (*)	347.205	436.384

(\*) 30.09.2021 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 142.009 TL huzur hakkı bulunmaktadır. (30.09.2020: 168.371 TL)

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

Şirkette personel ve işçi hareketleri ile toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Şirketin 30.09.2021 tarihi itibariyle 7 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 07.04.2021 tarihinde 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantı çağrısını yapmış olup Covid-19 salgını sebebiyle 04.05.2021 tarihinde 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantısının 09.06.2021 tarihinde yapılacağını duyurusunu yapmıştır. Toplantı gündemleri Olağan Genel Kurul toplantısından önce Kamuyu Aydınlatma platformu, ticaret sicil gazetesi ve Şirket resmi internet sitesinde duyurulmuştur. Olağan Genel Kurul Toplantısı 09 Haziran 2021 tarihinde fiziki katılım ve elektronik ortamla birlikte yapılmış olup toplantıya medya katılımı olmamıştır. Yapılan toplantıda pay sahiplerine soru sorma hakkı tanınmış ancak pay sahipleri tarafından herhangi bir soru sorulmamıştır. Olağan genel kurul toplantısında; Divan teşekkülü, Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporunun okunmuş sayılması, Yönetim Kurulu Üyeliği seçimi, Yönetim Kurulu Üyelerinin aylık ücretlerinin belirlenmesi hakkında öneriler verilmiş olup verilen tüm öneriler kabul edilmiş ve karara bağlanmıştır. Olağan genel kurul toplantısında dönem karının dağıtılmamasına karar verilmiş olup ayrıca dönem içerisinde herhangi bir bağış ve yardım yapılmadığı yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur.

#### **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 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 itibariyle 10.048.320,06 GEL olup Şirketteki ortaklık oranımız %100'dür. Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlarıdır. Şirketimiz 03.03.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile 11.063.710 GEL sermayeli JSC Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketinin tüm paylarını 21.919.835 TL (3.851.000 USD) bedelle satın almıştır. Şirketin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlarıdır. Şirketimizin hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile hisselerinin tamamı Şirketimize ait olan ve Gürcistan'da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı J.S.C'nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında birleşmesine karar verilmiş olup birleşme işlemi tamamlanmıştır. Birleşme işlemi akabinde şirketin ünvanı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC olarak değiştirilmiştir.



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

Gayrimenkul, inşaat ve konut imalatı ile buna bağlı alt sektörleri ekonominin en önemli itici güçlerindedir. İnşaat sektörü genel olarak makro ve mikro ekonomik koşullardan yüksek oranda etkilenmekte olup, koşullarda meydana gelebilecek değişiklikleri de en fazla hisseden sektörlerden biri konumundadır. Bu nedenle 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel ekonomik gelişmeler, gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin iyi analiz edilmesi gerekmektedir. 2020 yılı itibarıyla dünya çapında artan Covid 19 salgını beklenmedik bir risk olarak inşaat ve gayrimenkul sektörünü gerek iş yapış gerekse de talep yönlü etkilemiştir. İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işaretleri olarak gösterilebilir. İnşaat ve gayrimenkul sektörünün ivmelenmesi ve durması diğer sektörler göre biraz daha uzun zamana yayılmaktadır. 2.Çeyrekte alınan tedbirler dolayısıyla 3.çeyrekte öncü göstergeler büyüme rakamlarına işaret etmektedir.

3.çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.Söz konusu önemlerin yansıması konut satış rakamlarında da gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de beraberinde getirmiştir.

Özellikle 2020 yılı ikinci çeyreği sonu itibarıyla yeni inşaat faaliyetlerinde bir toparlanma olduğunu da söylemek mümkündür. Açıklanacak 2020 yılı üçüncü çeyrek büyüme rakamlarında sektörün toparlanma eğilimi daha net görülebilecektir. Ancak gerek pandemi sürecinin küresel olarak alevlenmesi gerekse mevsimsel etkiler 2020 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sektörde toparlanma eğiliminde yavaşlama getirebilir.

Son dönemlerde iç ve dış ekonomik ve politik süreç, 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.

## **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 dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit

olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen net dönem karından varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

a) Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe: Kalanın %5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 519 uncu maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

b) Birinci Temettü: Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) İkinci Temettü: Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

ç) İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe: Türk Ticaret Kanunu'nun 519 uncu maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

d) Yasa hükmüyle ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

2) Şirket finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun öz sermaye kalemleri ile mahsup edilmesi zorunludur. Ancak mevzuat gereği veya vergisel yükümlülük doğurması nedeniyle mahsup edilemeyen geçmiş yıl zararları net dağıtılabılır karın tespitinde indirim konusu 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 dağıtım ile ilgili mevzuatların ve SPK ilke kararlarının herhangi bir yaptırımını mevcut ise, dağıtım yapılacak karda bu hususlar ayrıca dikkate alınır.

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

6) SPK mevzuatı ile belirlenen asgari temettü tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde belirlenecek tarihlerde nakit olarak dağıtılır. Asgari temettü tutarından daha fazla kar

dağıtımına karar verilmesi halinde kalan tutar, ortaklığın sermaye yapısını ve piyasa değerini olumsuz yönde etkilemeyecek oranda nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi 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 dağıtılabilir dönem karının matrahına eklenmesi ve birinci temettünün bu matrah üzerinden hesaplanması ilkesine göre hareket edilir.

20) Kar dağıtımlarında Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. Maddesine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ hükümlerine ve ilke kararlarına uyulur.

21) Kâr dağıtım politikasında değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin yönetim kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur

21) Genel Kurulca onaylanan Kar Dağıtım Politikası Şirketin internet sitesinde yayınlanır.

Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte verileceği Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından hükme bağlanır. olup kar dağıtım konusunda politikası bulunmaktadır.

Şirketimizin, 26 Mayıs 2017 Tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri uyarınca düzenlenen bilançoya göre oluşan mevcut dönem karının Geçmiş yıl zararları düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden yasal yedek akçe ayrıldıktan sonra kar dağıtım 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, karşılaşılabilecek muhtemel riskler komite tarafından tespit edilmeye çalışılmaktadır.

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

Yoktur

## **14- ŞİRKET PORFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER**

### **YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ**

2006 yılında inşa edilen Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminal Binası, toplam 4 kattan oluşmaktadır ve 19.200,-m2 kapalı alana sahiptir. Terminal binasına ek olarak, 4386 m2 Hususi Araç ve Minibüs Otopark Alanı, 5234 m2 yeşil alan ve 33.195 m2 Terminal Otobüs Giriş Kapısı, Otobüs Yanaşma, Otobüs Park Alanından oluşmaktadır. Ayrıca yine otogar kompleksini içinde 2 adet 95'er m2 kapalı alanı bulunan Market + Akaryakıt İstasyon Binası bulunmaktadır.

Samsun Otogarı kaleminde yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 28 Aralık 2020 ( Revize Rapor Tarihi 19 Şubat 2021) ve 30 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 79.030.000 TL (31 Aralık 2020: 79.030.000) tutarıdaki piyasa değeri, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarında gelir yöntemi, 19-21-24 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkuller ve 22 Parselde yer alan şehirler arası otobüs terminali vasıflı gayrimenkul için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarında "maliyet yöntemi" ve "gelir yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

Gayrimenkul'ün içinde bulunan akaryakıt istasyonları aylık 60.000.-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 Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.

## **SAMSUN ÇARŞAMBA OTOGARİ**

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Yeşilirmak Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi, No:220 adresinde yer alan 5.111,96 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlandırılmış 10.136,35m2 kapalı alanlı Samsun - Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali ile otoparkın bütünüleyici 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.

Samsun Çarşamba Otoparkı rayiç değeri 30 Haziran 2021 tarihi itibariyle 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 19.500.000 TL (31 Aralık 2020: 19.500.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 5.111,96 m2’si aylık 70.000 TL+KDV kira bedeli ile 1 (Bir) yılına Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.’ye kiralanmıştır.

## **SAMSUN-HAVZA OTOBÜS TERMİNALİ**

Üzerinde Samsun – Havza Terminali’nin konumlandığı değerlendirme konusu gayrimenkul 10.312,44 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış 2 katlı betonarme otopark binası vasıfıdır. Samsun – Havza Terminali, toplam 3.953,-m2 kapalı alana sahiptir.

Samsun Havza Otoparkı rayiç değeri 30 Haziran 2021 tarihi itibariyle 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 12.250.000 TL (31 Aralık 2020: 12.250.000TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “maliyet yöntemi” kullanılarak tespit edilmiştir.

Gayrimenkul Şişir Tur Terminal İşletmeciliği AŞ’ye aylık 76.272 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 bölümden oluşur.

İstanbul Metrocity A Blok 17. Kat rayiç değeri 30 Haziran 2021 tarihi itibariyle 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 23.000.000 TL (31 Aralık 2020: 23.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda “Pazar yaklaşımı” kullanılarak tespit edilmiştir. Şirket tarafından gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan kısımlarının piyasa değeri 15.173.611 TL’dir.

187 nolu bağımsız bölümün 240 m2’si Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’ye aylık 25.422.-TL+KDV bedelle , 95m2’si Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye aylık 12.711.-TL + KDV bedelle, 95m2’si Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye aylık 12.711.-TL+KDV bedelle ve 95m2’si Metro Portföy Yönetimi A.Ş.’ye aylık 12.711 TL+KDV bedelle kiraya verilmiş olup gayrimenkulün 525 m2’lik kısmı kiralanmıştır. Kalan 195 m2’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

tarafında,merdiven çıkışına göre solda konumlanmıştır.

Çatı Katı Dupleks Dairelerde, 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +balkon+ teras bulunmaktadır.Zemin Kat Duplekslerde 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +2balkon bulunmaktadır.Dış kapısı ahşap görünümlü çelik, iç kapılar amerikan kapıdır. Tüm zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Mutfak dolapları membran olup tezgahı granittir. Banyoda duşakabin, dolaplı lavabo ve klozet bulunmaktadır. Tavanlarda plastik boya kullanılmıştır. Pencereler pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır. D Blok 1 nolu bağımsız bölüm ve D blok 3 nolu bağımsız bölüm değeri 1.070.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir. D1 Blok aylık 2.542TL+KDV , D3 Blok 2.966 TL+KDV bedelle kiraya verilmiştir.

### **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 dupleks 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 Dupleks Dairelerde, 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +balkon+ teras bulunmaktadır.Zemin Kat Duplekslerde 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +2balkon bulunmaktadır.Dış kapısı ahşap görünümlü çelik, iç kapılar amerikan kapıdır. Tüm zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Mutfak dolapları membran olup tezgahı granittir. Banyoda duşakabin, dolaplı lavabo ve klozet bulunmaktadır. Tavanlarda plastik boya kullanılmıştır. Pencereler pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından 30.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır. R Blok 1 nolu bağımsız bölüm ve R blok 3 nolu bağımsız bölümlerin değeri 1.070.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir. R1 Blok aylık 3.000+ KDV bedelle yıllık olarak kiraya verilmiştir.

### **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 m<sup>2</sup> 944 nolu parsel 17.227 m<sup>2</sup>'dir.

261 nolu parsel üzerinde 5 adet 4 odalı tek katlı her biri yaklaşık brüt 80m<sup>2</sup> alanlı otel yapısı, 1 adet 40 m<sup>2</sup> alanlı trafo yapısı, 1 adet zemin+1 normal katlı yaklaşık 80m<sup>2</sup>+80m<sup>2</sup> olmak üzere toplam yaklaşık brüt 160m<sup>2</sup> alanlı restoran binası bulunmaktadır. 944 nolu parsel üzerinde 1 adet zemin+3 normal katlı 130m<sup>2</sup> x 4 olmak üzere yaklaşık brüt 520m<sup>2</sup> alanlı kule binası bulunmaktadır. 1 adet tek katlı yaklaşık 115m<sup>2</sup> brüt alana sahip restoran amaçlı yapı bulunmaktadır. 2 adet tek katlı ahır yapısı bulunmakta olup yaklaşık brüt 14m<sup>2</sup> ve 17m<sup>2</sup> alanlara sahiptir

İstanbul Arnavutköy 261 ve 941 nolu parseller ray iç değeri 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 24.600.000 TL (31 Aralık 2020: 24.600.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda "Pazar yaklaşımı" ve "maliyet yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

Gayrimenkullerin CNR Group Teknoloji Sağlık ve Turizm A.Ş.'ye 30.08.2020 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 7 (Yedi) yıl + 3 (Üç) yıllığına kiraya verilmesine, Kiracının bir kira ayı içerisinde elde ettiği toplam cironun %15'inin Kira bedeli olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

### **METROCİTY C BLOK 5'NCİ KAT DAİRE 316**

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 bölümde 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.

İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat rayiç değeri 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 4.250.000 TL (31 Aralık 2020: 4.250.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda "Pazar yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir. Aylık 25.000 TL+KDV bedelle yıllık olarak kiraya verilmiştir.

### **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 protokolle yer alan şartta tabi hususların tamamlanmasına bağlı gerçekleştirmiştir.

2.914,80 m2 arsa üzerinde bulunan betonarme okul binasının üzerinde bulunan ipoteğin kaldırıldığı açıklanmış olup, yapı kullanım belgesinin (iskan) alındığı nihai olarak tapuda arsa vasfındaki taşınmazın cins tashihinin yapılarak Okul vasfına tescilinin yapılması için gerekli müracaatın yapıldığı bildirilmiştir. Yapılan müracaatın sonunda Okul Vasfına tescil işlemi tamamlanmış olup tapusu alınmış süreç tamamlanmış olup bu hususa ilişkin nihai açıklamamız 30.01.2019 tarihinde yapılmıştır.

Samsun Çarşamba Okul Binası ray iç değeri 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla 30 Aralık 2020 değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 14.000.000 TL (31 Aralık 2020: 14.000.000 TL) tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

6 Katlı Okul ve Arsasının Çarşamba Vefa Eğitim Kurumları Sanayii ve Ticaret A.Ş.'ye 1 (Bir) yıllığına kiraya verilmesine, Kira bedelinin kiraya verilen okul binasından bir kira yılı içerisinde her türlü Eğitim-Öğretim faaliyetleri üzerinden elde edeceği toplam cironun %20'si olarak belirlenmesine, Kira sözleşmesinin süresinin sonunda gerçekleşen toplam cironun kontrol edilmesine ve belirlenen tutardan fazla ciro elde edilmesi halinde aradaki farkın kiracıdan tahsil edilmesine, gerçekleşen ciro tutarının belirlenen tutarın altında kalması halinde aradaki farkın kiracıya geri iadesine, ilk yıl için Çarşamba Vefa Eğitim Kurumları Sanayii ve Ticaret A.Ş. tahmini eğitim-öğretim faaliyetlerine ilişkin gelirini bildirecek ve bu bedel üzerinden hesaplanacak %20'oranındaki kira

tutarını 1/10 oran üzerinden 10 eşit taksitte aylık olarak, Milli Eğitim Bakanlığı'nın ilan ettiği eğitim öğretim döneminin başı olan her yılın Eylül Ayının 1. Gününden itibaren ödemesine karar verilmiştir.

## **GÜRCİSTAN/BATUM METROCİTY 2 , 3 VE 4.KATLAR**

Şirketimiz iştiraki olan Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım şirketinin portföyünde yer alan Batum Metrocity'de her katta 18 adet olmak üzere toplamda 108 adet rezidans dairesi bulunmaktadır. Gayrimenkuller Gürcistan'a bağlı Acara (Adjara) Özerk Cumhuriyeti'nin başkenti olan Batum sınırları içinde Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A Metro City Batum projesi içinde yer almaktadır. Batum Havaalanı'nın 4km. kuzey-batı, şehir merkezinin ise 4km. güney-batı kanadında yer almaktadır.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık tarafından hazırlanan 14 Aralık 2020 tarihli değerleme raporunda yer alan nihai değer üzerinden belirlenmiş olup, 66.223.598 TL (24.163.023 GEL) tutarındaki piyasa değeri ilgili gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerleme raporunda Pazar Yaklaşımına göre tespit edilmiştir. (31 Aralık 2020: 54.207.327 TL, 24.163.023 GEL).

## **15- İŞLETMENİN GELİŞİMİ HAKKINDA YAPILAN ÖNGÖRÜLER**

Şirketimiz gayrimenkul araştırmalarına devam etmekte olup kârlı gayrimenkul fırsatlarına yatırım yapmayı hedeflemektedir. Şirketimiz Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lirası) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir. Bağlı Ortaklığımız olan Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi sermayesini 10.048.320,06 GEL'e çıkartmış olup, Şirketimiz sermaye artırımına katılmış artırılan sermayenin tamamını ödemiştir.

Edirne ili Merkez ilçesi Kirişhane Mahallesi 16 parsel üzerinde şirketimiz finansörlüğünde yapılacak olan Metro Hotel Apartments konsept projesinin gerekli tüm yasal izinleri alınmış olup inşaat ruhsatı çıkartılmıştır. Edirne'nin Anadolu'yu Avrupa ile birleştiren bir kültür olması sebebiyle tarih boyunca yükselen bir değer olarak büyümesi asırlardır devam etmiştir.

Edirne'nin gelişimine bağlı olarak Edirne'ye yerleşen nüfus sayısı da hızla artmaktadır. Bu oranın yüksek bir kısmını Trakya Üniversitesi'ne farklı illerden, ülkelerden gelen öğrenciler oluşturmaktadır. Yerleşik nüfusun hızla artması neticesinde konut arzı yetersiz kalmakta olup talep fazlalığı yaşanmaktadır. Bu sebeple Edirne'nin ilk büyük projesi olacak olan "Metro Hotel Apartments" projesi yaklaşık 20 dönümlük arsa üzerinde özellikle genç nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde tam donanımlı planlanmıştır.

## **16- YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ**

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

## **17- DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİK VE NEDENLERİ**

Şirket dönem içerisinde ana 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, YARARLANILMISSA 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 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.

Şirket portföyünde bulunan Metrocity C blok , Metrocity A blok, Alanya D1-D3-R3 bloklarında bulunan mesken vasıflı bağımsız bölümler, Samsun’da bulunan 3 adet akaryakıt istasyonu , Samsun Çarşamba’da bulunan okul binası , Arnavutköy Durusu Park sitesinde bulunan bağımsız bölümler, Ankara’da bulunan apartman vasıflı taşınmazlardan aktif bir şekilde kira geliri elde edilmektedir

<b>9 Aylık kira bedelleri</b>	<b>01.01.-30.09.2021</b>
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	4.250.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	552.967
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	595.000
Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)	221.654
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	101.064
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	107.255
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	110.827
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	452.665
Çarşamba okul binası	240.000
Metrocity C Blok	30.000
Alanya R-1 Blok	15.323
Alanya R-3 Blok	23.823
Alanya D-1 Blok	21.323
Alanya D-3 Blok	26.621
Gürcistan Joy Hotel	212.799
Arnavutköy 261-944 Parseller	300.449
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	33.200
<b>Toplam</b>	<b>7.294.970</b>

## 22- ÖZEL DENETİME VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Sermaye Piyasası Kurulu'nun finansal raporlamaya ve bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde altı aylık ara dönem ve yıllık finansal tablolar bağımsız denetimden geçirilmektedir. Bunun dışında herhangi bir Kamu yada Özel denetim yapılmamıştır.

## 23- 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 alınmından 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)**

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	175.000	126.155
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	-	-
<b>Toplam</b>	<b>175.000</b>	<b>126.155</b>
Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı	0,06%	0,05%

Grup'un 175.000 TL değerinde Tarık Cengiz davasına ilişkin verilen teminatı bulunmaktadır.

**24- İŞLETMENİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN  
ÖNLEMLER**

Şirket özkaynaklarına dayalı olarak faaliyet göstermektedir. Şirket masraf ve gider yapısında minimum gider anlayışı ile çalışıldığı için mali yapıyı iyileştirmeye yönelik önlem almayı gerektirecek bir durum yoktur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>İncelemeden Geçmemiş 30 Eylül 2021</b>	<b>Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>35.214.453</b>	<b>34.889.229</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	586.363	143.248
Finansal yatırımlar	6	13.537.768	14.399.200
Ticari Alacaklar		5.949.995	4.655.734
<i>-İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7-25	5.195.896	4.228.925
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	754.099	426.809
Diğer alacaklar		11.750.183	12.653.457
<i>-İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	8-25	6.367.874	4.674.967
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	5.382.309	7.978.490
Stoklar	9	3.265.477	2.845.125
Peşin ödenmiş giderler	10	95.592	86.129
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	8	29.075	106.336
<b>Duran varlıklar</b>		<b>246.391.718</b>	<b>229.223.822</b>
Diğer alacaklar	8	2.640	2.640
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	242.578.540	225.210.938
Maddi duran varlıklar	13	3.810.538	4.010.233
Maddi olmayan duran varlıklar	14	--	11
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>281.606.171</b>	<b>264.113.051</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>İncelemeden Geçmemiş 30 Eylül 2021</b>	<b>Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler:</b>		<b>835.467</b>	<b>880.975</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	11	--	--
Ticari borçlar		219.097	286.869
-İlişkili taraflara ticari borçlar	7-25	102.603	85.200
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	116.494	201.669
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	16.804	14.725
Diğer borçlar		177.509	401.293
-İlişkili taraflara diğer borçlar	8-25	826	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	176.683	401.293
Ertelenmiş gelirler	10	195.404	--
Kısa vadeli karşılıklar		226.653	178.088
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	32.984	49.362
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	193.669	128.726
<b>Uzun vadeli yükümlülükler:</b>		<b>236.301</b>	<b>361.075</b>
Diğer borçlar		90.000	171.800
-İlişkili taraflara diğer borçlar	8-25	--	81.800
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	90.000	90.000
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	146.301	189.275
<b>Özkaynaklar :</b>		<b>280.534.403</b>	<b>262.871.001</b>
Ödenmiş sermaye	18	111.600.000	72.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar		--	8.485.793
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		27.783.988	11.796.075
<i>Yabancı çevrim farkları</i>		27.783.988	11.796.075
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		299.042	219.340
<i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)</i>		268.883	268.883
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		30.159	(49.543)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		676.686	676.686
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	2.879.541	2.497.919
Geçmiş yıl karları / zararları		135.699.359	115.433.714
Net dönem karı		1.595.787	51.761.474
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>281.606.171</b>	<b>264.113.051</b>

## 25- İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

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 ilişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki şekildedir;

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	10.475.202	11.440.000
<b>Toplam</b>	<b>10.475.202</b>	<b>11.440.000</b>

### 25.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	--	229.385
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	2.880	274.499
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	2.646	661
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	4.031.184	4.030.500
Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.	1.349.172	--
<b>Alacaklar reeskontu</b>	<b>(189.986)</b>	<b>(306.120)</b>
<b>Toplam</b>	<b>5.195.896</b>	<b>4.228.925</b>

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Metro Avrasya Investment JSC	77.261	36.694
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	13.722
Metro Atlas Georgia JSC	11.058	4.548
Atlas Yazılım A.Ş.	89	41
Metro Yatırım Menkul Değerler	7.635	25.169
Avrasya Software JSC	7.921	6.160
Metro Intourist Batumi	896	--
<b>Borçlar reeskontu</b>	<b>(2.257)</b>	<b>(1.134)</b>
<b>Toplam</b>	<b>102.603</b>	<b>85.200</b>

### 25.3. İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Metro Atlas Georgia JSC(*)	6.367.874	4.674.967
<b>Toplam</b>	<b>6.367.874</b>	<b>4.674.967</b>

(\*) 01.01.2020-31.12.2020 döneminde imzalanan üç farklı finansman temini sözleşmesi ile Grup'un bağlı ortaklığı tarafından Metro Atlas Georgia JSC' ye kullandırılan fonlardan oluşmaktadır. İlgili fon temini işlemine ilişkin yıllık faiz oranı %11 'dir.

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa ve uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Metro Turizm Seyahat Organizasyon Tic. A.Ş.	826	--
<b>TOPLAM</b>	<b>826</b>	<b>--</b>

### 25.4. İlişkili Taraflara Satışlar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2021			01.01.-30.09.2020		
	Kira	Adat	Diğer	Kira	Adat	Kur Farkı
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	221.654	--	--	197.950	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	4.250.000	418.044	--	3.831.333	--	--
Metro Avrasya Investment Georgia JSC	--	114.951	--	--	--	1.099
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	70.290	13.762	--	99.475	2.663	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	595.000	--	--	125.725	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	110.827	29.641	--	110.325	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	107.255	--	--	100.682	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	101.064	--	--	102.618	--	--
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	234.433	--	--	1.720.902	--	--
Metro Atlas Georgia JSC	290.423	361.220	3.716	68.094	20.979	--
<b>Toplam</b>	<b>5.980.946</b>	<b>937.618</b>	<b>3.716</b>	<b>6.357.104</b>	<b>23.642</b>	<b>1.099</b>

### 25.6. İlişkili Taraflardan Alımlar

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01.01.-30.09.2021				01.01.-30.09.2020				
	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Diğer	Komisyon Giderleri	Danışmanlık Giderleri	Hizmet Giderleri	Diğer	Mdv alımı
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.465	67.500	--	3.600	--	45.000	--	2.400	--
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Tic.A.Ş.

Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	114.767	--	--	--	46.654	--	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	56.946	--	--	--	36.991	--	1.196
AV. Ahmet PULATOĞLU	--	--	31.243	--	--	--	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>1.465</b>	<b>67.500</b>	<b>202.956</b>	<b>3.600</b>	<b>--</b>	<b>45.000</b>	<b>83.645</b>	<b>2.400</b>	<b>1.196</b>

### 25.7.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01.01.-30.09.2021	01.01.-30.09.2020
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler (*)	347.205	436.384

(\*) 30.09.2021 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 142.009 TL huzur hakkı bulunmaktadır. (30.09.2020: 168.371 TL)

### 26- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	Düzenleme	30.09.2021	31.12.2020
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)		13.727.697	14.542.188
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)		180.365.717	177.437.943
C	C İştirakler	Md.24/(b)		36.420.981	36.420.828
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)		--	--
	Diğer varlıklar			11.745.911	13.249.790
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>Md.3/(k)</b>		<b>242.260.306</b>	<b>241.650.749</b>
E	Finansal borçlar	Md.31		--	--
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31		--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31		--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)		826	81.800
I	Özkaynaklar	Md.31		241.290.384	240.708.965
	Diğer kaynaklar			969.096	859.984
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>Md.3/(k)</b>		<b>242.260.306</b>	<b>241.650.749</b>

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	Düzenleme	30.09.2021	31.12.2020
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)		--	--
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)		36.420.981	36.420.828
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)		10.557.388	11.440.000

- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.  
- Margun Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.

10.475.202 11.440.000  
82.186 --

<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Azami/Asgari Oran</b>
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)	74,45%	73,43%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	20,70%	21,09%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	15,03%	15,07%	≤%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%	0,03%	≤%500
8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md.24/(b)	0,00%	0,00%	≤%10
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)			
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		4,32%	4,73%	≤%10
- Margun Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.		0,03%	0,00%	≤%10