



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

**30.09.2022 TARİHİNDE SONA
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FAALİYET RAPORU**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2022 YILI 9 AYLIK FAALİYET RAPORU

Raporun Dönemi : 01.01.2022 – 30.09.2022

Ortaklığın Unvanı : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü 343593 sicil no

1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU VE BİLGİLERİ

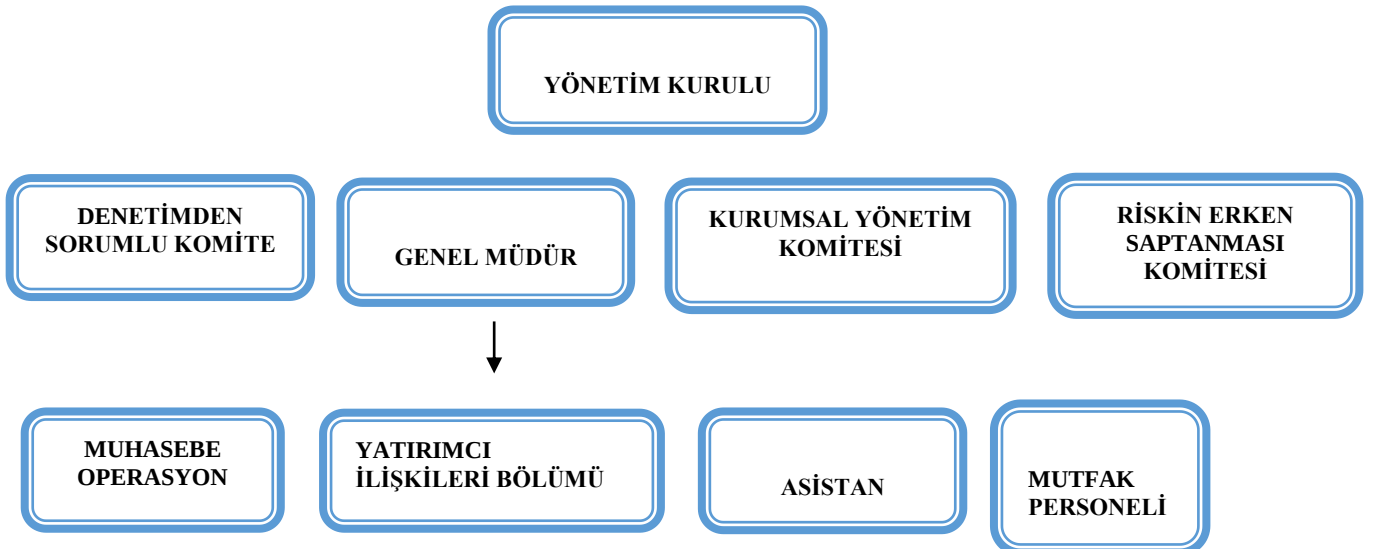
Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. 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. 13.04.2020 tarihinde Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketi 11.063.710 GEL bedelle satın alınmış olup %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. 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.avrasyagyo.com.tr

1.1. Organizasyon Yapısı



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

Yönetim Kurulu	Görevi	Görev Süresi
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan	18.05.2022 – 18.05.2025
Ceren DEŞEN	Başkan Vekili	18.05.2022 – 18.05.2025
Nuriye Eftelya TAŞDEMİR*	Üye	18.05.2022 – 18.05.2025
Mehmet ERDOĞAN	Üye	18.05.2022 – 18.05.2025
Hasan Tuncay EROL	Üye	18.05.2022 – 18.05.2025

*Yönetim Kurulu üyeleri 3 yıllık süre için seçilmişlerdir. Sn. Nuriye Eftelya TAŞDEMİR 21.10.2022 tarihinde yönetim kurulu üyeliğinden istifa etmiş olup boşalan yönetim kurulu üyeliğine TTK 363.maddesi uyarınca ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Sn. Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU atanmıştır.

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

Hasan Tuncay EROL Başkan
Hüseyin BÜRGE 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

Mehmet ERDOĞAN Başkan
Hasan Tuncay EROL Üye
Nuriye Eftelya TAŞDEMİR Üye

Kurumsal Yönetim Komite üyesi Ceren Deşen ,23.03.2022 tarihinde görevinden ayrılmış olup boşalan göreve 24.03.2022 tarihinde Nuriye Eftelya Taşdemir atanmıştır.

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

Hasan Tuncay EROL Başkan
Hüseyin BÜRGE Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirket faaliyetlerinde karşılaşılabilecek, her türlü risk unsurlarını etki ve olasılık sıralamasına göre tespiti, yönetilmesi ve düzeltilmesi maksadıyla 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.

Yönetim Kurulu'nun Komitelerin Etkinliğine İlişkin Değerlendirmesi

Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve çalışma esaslarında belirtilen konularda görev ve sorumluluklarını yerine getirmişler ve çalışmaların etkinliği için gerekli görülen sıklıkta toplanmaya özen göstermişlerdir. Komiteler yaptıkları çalışmalar hakkında Yönetim Kurulu'nu bilgilendirmişlerdir.

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 Organizasyon 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 itibarı ile Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 12.07.2021 tarihi itibarı ile yönetim kurulu başkanı olarak atanmış olup başkanlık görevlerini devam ettirmektedir.

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 itibarıyla 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 yılları arasında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’de muhasebe bölümünde kariyerine devam etmiş olup 2014-2019 yılları arasında kendi butik markasının işletmesini sürdürmüştür.

2018-2021 yıllarında Avrasya Petrol ve Turistik Yatırımlar A.Ş’de Yatırımcı ilişkileri bölüm yöneticisi olarak görev yapmıştır. 2016-2021 yılları arasında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’de Genel Müdür Yardımcılığı ve Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticiliği görevlerini tamamlamıştır.

2018-2021 yılları arasında Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş’de Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticiliği yapmıştır.2020-2021 yıllarında Metro Portföy Yönetimi A.Ş’de yönetim kurulu üyeliği yapmıştır.

Güncel olarak Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş’de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve İç Kontrol Denetim Sorumlu Yönetim Kurulu üyesi, Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş’de Yönetim Kurulu Üyesi, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’de Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş’de Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür 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 görevini sürdürmüştür.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. ,Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş’de yönetim kurulu üyeliği görevine atanmış olup 21.10.2022 tarihinde tüm görevlerinden istifa etmiştir.

Güncel olarak Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’de Yatırımcı ilişkileri bölüm yöneticiliği görevlerini ve Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş’de Kurumsal Satış Pazarlama Yöneticiliği görevini sürdürmektedir.

Hasan Tuncay EROL – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Temmuz 1992- Şubat 2005 yılları arasında UNİLEVER şirketinde farklı pozisyonlarda görevlerini sürdürmüştür. 1992-1995 yılları arasında Maliyet muhasebesi , 1995-1999 yılları arasında muhasebe yönetimi, 1999-2001 yılları arasında ihracat bölümü yönetimi ,2001-2002 yılları arasında marka yönetimi ,2002-2005 yılları arasında Özbekistan,Türkmenistan , Tacikistan bölgelerinin koordinasyonu görevlerini üstlenmiştir.

Şubat 2005- Aralık 2008 yılları arasında Regata Dış Ticaret Ltd. Şti’nde finansal ortak olarak görevini devam ettirmiştir.Ocak 2009-Nisan 2010 yılları arasında Türk Tuborg şirketinde finansal gelişim yöneticiliği görevini üstlenmiştir.Nisan 2010-Ekim 2011 yılları arasında TAMEK şirketinde mali işler müdürü olarak meslek hayatına devam etmiştir.

Ekim 2011-Aralık 2015 dönemlerinde serbest finans danışmanlığı yapmıştır. Aralık 2015-Kasım 2020 yılları arasında CNR Holding bünyesinde mali işler müdürü olarak görev almıştır. Mart 2022 tarihinden bu yana güncel olarak MENA UFİELD şirketinde Finans Departman Müdürü olarak görevini sürdürmektedir.

BEYAN

SERMAVE PİYASASI LİSANSLAMA SİCİL VE EĞİTİM KURULUŞU A.Ş.'YE

- Tarafım veya sınırsız sorumlu olduğum kuruluşlar hakkında iflas kararı ya da iflas kararının ertelenmesi kararı verilmemiş ve/veya konkordato ilan edilmemiş olduğunu, müflis olmadığımı,
- Faaliyet izinlerinden biri Sermaye Piyasası Kurulunca iptal edilmiş kuruluşlarda, bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu bulunan kişilerden olmadığımı,
- Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan yazılı suçlardan kesinleşmiş mahkûmiyetimin bulunmadığını,
- Mülga 14/1/1982 tarihli ve 35 sayılı Ödeme Güçlüğü İçinde Bulunan Bankerlerin İşlemleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve eklerine göre kendileri veya ortağı olduğu kuruluşlar hakkında tasfiye kararı verilmemiş olduğunu,
- İşlem yasaklı olmadığımı,

beyan ederim.



28 / 06 / 2022

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 01.01.2022-30.09.2022 dönemi içerisinde 35 kez toplanmış olup, toplantılara katılım oranı %87 olarak gerçekleşmiştir.

4- ŞİRKETİMİZ ORTAKLIK YAPISI (*)

30.09.2022 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir;

	Oran (%)	30 Eylül 2022
Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş.	35,55	39.678.517,15
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	10,54	11.761.991,75
Halka Açık Diğer Ortaklar	53,91	60.159.491,10
Toplam Sermaye	100,00	111.600.000

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

360.000.000-TL kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak üzere 111.600.000-TL ödenmiş sermayenin 111.600.000-TL (%100 Bedelli) artırılarak 223.200.000-TL'ye yükseltilmesi için hazırlanmış olan izahnamenin onaylanması talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na 25.03.2021 tarihinde başvuruda bulunulmuştur ancak başvuru süresinin uzaması sebebiyle başvuru 30.05.2022 tarihinde iptal edilmiştir.

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.

Yönetim Kurulu'nun 15.02.2022 tarihli kararı ile şirket kayıtlı sermaye tavanı izni geçerlilik süresinin 5 yıl daha uzatılması (2022-2026) amacıyla gerekli işlemlerin başlatılmasına karar vermiştir. 17.02.2022 tarihinde konuya ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvurumuz Kurul'un 01.03.2022 tarih 17944 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Sermaye tavanı geçerlilik süresinin 5 yıl daha uzatılması hususu Genel Kurul'da yatırımcıların onayına sunulmuştur.

	<u>Adedi(TL)</u>	<u>Oran</u>
A Grubu Paylar	9.300	0,01%
B Grubu Paylar	111.590.700	99,99%
Toplam	111.600.000	100%

Şirketimiz sermayesinin 30.09.2022 tarihi itibarıyla %10'undan fazlasına sahip Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş. ve Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. olup, ortaklık yapısında oran ve adet bilgisi paylaşılmıştır.

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
Hasan Tuncay EROL	Üye
Hüseyin BÜRGE	Üye

*Nuriye Eftelya TAŞDEMİR , 21.10.2022 tarihinde görevinden istifa etmiş olup boşalan yönetim kurulu üyeliği görevine Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU atanmıştır.

5.2 - İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz genel müdürlük görevine 03.06.2019 tarihinde asaleten İsmail ERTEN atanmıştır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 6 kişidir (31.12.2021: 7 kişi).

5.3 – Üst düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

Ödenen ücret ve benzeri menfaatler(*)

Toplam**01.01.-30.09.2022**

204.819-TL

204.819-TL**01.01.- 30.09.2021**

347.205.-TL

347.205.-TL

(*) 30.09.2022 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 64.006-TL huzur hakkı bulunmaktadır. (30.09.2021 -142.009.-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 30.09.2022 tarihi itibarıyla 6 personeli mevcuttur. Personeler 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 18.03.2022 tarihli toplantısında, 2021 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısının 18 Nisan 2022 tarihinde saat 11:00'de şirket merkez adresinde yapılmasına karar vermiş olup toplantı gündemleri Olağan Genel Kurul toplantısından önce Kamuyu Aydınlatma platformu ve Şirket resmi internet sitesinde duyurulmuştur.

18.04.2022 tarihli 2021 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı , gerekli nisap sağlanamadığından dolayı ertelenmiş olması sebebiyle toplantı tarihi 18.05.2022 olarak belirlenmiş ve detay açıklamalar Kamuyu Aydınlatma platformu ve Şirket resmi internet sitesinde duyurulmuştur.

8-HESAP DÖNEMİNİN KAPANMASINDAN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR.

-Yönetim Kurulu Üyesi Nuriye Eftelya TAŞDEMİR 21.10.2022 tarihinde görevinden istifa etmiş olup boşalan göreve Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU atanmıştır.

-Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali kiracı Şimşir Tur Terminal İşletmeciliği A.Ş. 'nin aylık kira bedeli 150.000 TL+ KDV olarak zamlı haliyle revize edilmiştir.

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 itibarıyla 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 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.

2022 yılının ilk çeyreğinde döviz kurunda yaşanan sert yükseliş doğru orantılı olarak inşaat maliyetlerini de yoğun bir şekilde arttırmıştır. Buna bağlı olarak hızlı artan gayrimenkul fiyatları ile birlikte gayrimenkul alım oranları gerilemiştir. Geride kalan Pandemi süreci ile özellikle konut fiyatlarındaki sert yükselişten sonra arsa yatırımlarının arttığı gözlemlendi.2022 yılındaki ilk veriler aylık arsa arama verilerinin bir önceki yıl ortalamasına göre %60 daha fazla olduğunu göstermektedir.

Konut satışlarının arka planda kalması çok uzun sürmemiş olup 2022 yılı Şubat ayında TUİK tarafından açıklanan verilere göre Türkiye genelinde 97.587 konut satılmıştır. Konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 20 oranında artış göstermiştir. En çok konut satılan il 18 bin 752 konut satışı ve % 19,2 pay ile İstanbul olurken ikinci sırayı 8 bin 464 konut satışı ve %8,7 pay ile Ankara, 5 bin 575 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir almıştır. Rakamların artış göstermesinde kamu bankalarının faiz indirimi etkili oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 35,6 artış gösterdi ve 19 bin 888 rakamına ulaştı. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 20,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 49,9 artışla 38 bin 71 oldu.

Gayrimenkul sektörü en çok etkileyen parametrelerden biri dolar kurunun seviyesidir. Kur etkisi inşaat maliyetleri üzerinde bir artışa yol açsa bile yabancı yatırımcıların bu sektöre ilgisi sektörü belli bir dengede tutmaktadır. Yabancıların konut alımları Şubat ayında hız kazanırken bir önceki senenin aynı ayına oranla yüzde 54,9 oranında artış göstererek 4 bin 591 adet olarak kayıtlara geçti. Türkiye'den en çok konut alan yabancılar, İran vatandaşları olurken bu ülkeyi sırası ile Irak, Rusya, Kazakistan, Almanya ve Kuveyt izlemiştir.

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.

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'ce 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: Kalanının %5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 519 uncu maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

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

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

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

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

2) Şirket finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun öz sermaye kalemleri ile mahsup edilmesi zorunludur. Ancak mevzuat gereği veya vergisel yükümlülük doğurması nedeniyle mahsup edilemeyen geçmiş yıl zararları net dağıtılabılır karın tespitinde indirimine konu edilebilir. Şirket finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun öz sermaye kalemleri ile mahsup edilmesine yönelik mahsup işleminin, ilgili yıl genel kurul toplantısında kar dağıtımına ilişkin gündem maddesinin görüşülmesinden önce karara bağlanması zorunludur.

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

4) Dağıtılacak kar; 3. madde göz önünde bulundurularak prensip olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) ile uyumlu mali tablolar dikkate alınarak ve pay sahipleri ile Şirket çıkarları arasında hassas denge korunarak, Yönetim Kurulu teklifi ile Genel Kurul tarafından belirlenir. Ancak kar 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 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
- 22) 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.

Şirketimiz yönetim kurulu tarafından 2021 yılı faaliyetleri sonucu Sermaye Piyasası Mevzuatına göre oluşan 30.986.565,00TL'lik dönem kârından (Yasal Kayıtlara Göre 4.104.681,00 TL faaliyet karı vardır) üzerinden hesaplanan 205.234,05 TL tutarında Birinci Tertip Yedek Akçe düşüldükten sonra kalan Sermaye Piyasası Mevzuatına göre oluşan 30.781.330,95 TL'lik dönem kârından (Yasal Kayıtlara Göre 3.899.446,95 TL faaliyet karı vardır) kısmın Olağanüstü Yedekler hesabına kaydedilmesine ve bu nedenle kar payı dağıtılmamasına karar verilmiş olup teklif 18.05.2022 tarihinde yapılan 2021 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında ortakların onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir.

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 gerektiği durumlarda banka kredisi de finansman kaynağı olarak tercih edilebilmektedir. 01.01.2022-30.09.2022 dönemleri arasında şirketin aktif banka kredisi bulunmamaktadır. Şirketimizin Riskin erken saptanma komitesi mevcut olup dönemsel olarak karşılaşılması muhtemel riskler komite tarafından tespit edilmeye çalışılmaktadır.

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

Mülkiyeti ilişkili tarafımız Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.' ye ait olan arsa üzerinde yapılacak "Metro Hotel Apartments" projesine ilişkin 15.04.2020 tarihinde Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş. ile imzalanmış protokolde yer alan şartlar dâhilinde ve hasılat paylaşımı hükümleri çerçevesinde yapılması uygulamasından vazgeçilmesine ve projenin "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmak suretiyle yürütülmesine karar verilmiştir. Bu yönde ilişkili tarafımız Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş. ile projenin geliştirilmesi amacıyla 24.02.2021 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalamıştır.

Şirket ile Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş. arasında imzalanan 02 Haziran 2022 tarihli protokolde piyasa koşullarındaki belirsizlik dolayısıyla projenin durdurularak piyasa koşulları dengeli hale gelene kadar ara verilmesi hususunda mutabık kalmışlardır.

14- ŞİRKET PORFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ VE İKİ ADET AKARYAKIT İSTASYONU

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 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 tarihli değerleme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 90.550.000+ KDV tutarındaki piyasa değeri, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarında maliyet yöntemi, 19-21-24 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkuller ve 22 Parselde yer alan şehirler arası otobüs terminali vasıflı gayrimenkul için hazırlanan gayrimenkul değerleme raporunda "maliyet yöntemi" ve "Pazar yaklaşımı" 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 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, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun Çarşamba Otogarı ve tamamlayıcı unsurlarının toplam değeri 23.500.000 TL+KDV.’dir. Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 5.111,96 m2’si aylık 80.000 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 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, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.. tarafından 27.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun – Havza Terminali’nin toplam değeri 15.000.000 TL+KDV’dir. Gayrimenkul Şimşir Tur Terminal İşletmeciliği AŞ’ye aylık 76.272 TL+KDV bedelle kiralanmış olup kira bedeli 01.09.2022 tarihinden geçerli olacak şekilde aylık 150.000+KDV olarak revize edilmiştir.

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, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan 187 nolu bağımsız bölüm için değer 27.500.000 TL+KDV’dir.

187 nolu bağımsız bölümün 190m2’si Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’ye aylık 33.452-TL+KDV bedelle , 95m2’si Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye aylık 16.726-TL + KDV bedelle, 95m2’si Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye aylık 16.726-TL+KDV bedelle ve 95m2’si kısmı Metro Portföy Yönetimi A.Ş.’ye aylık 16.726-TL+KDV bedelle kiraya verilmiş olup, gayrimenkulün 475 m2’lik kısmı kiralanmıştır. Kalan 245m2’lik bölüm Şirketimiz Genel Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

ANTALYA/ALANYA D-1, D-3, R3 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.

D-1 Nolu mesken, 150 m2 olup bulunduğu binanın zemin katında kalmaktadır. 150 m2^ye ilave olarak 11 m2 teras hacmi bulunmaktadır.

D-3 ve R-3 blokların her bir alanı toplam 142 m2’dir. Bu alanlara ilave olarak 12 m2 teras hacimleri bulunmaktadır.Bulundukları bloğun 1 . ve çatı katında bina girişine sol cephede konumludurlar.

D1 Blok Sn. Ferhat Büyükkalkan’a aylık 3.177+KDV bedelle , D3 ve R3 Bloklar Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler A.Ş’ye aylık 7.000+ KDV bedelle 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 m² 944 nolu parsel 17.227 m²'dir. 261 nolu parsel üzerinde silindir şeklinde 5 adet tek katlı ve bir adet iki katlı olmak üzere altı adet yapı mevcuttur. Tek katlı betonarme tarzda 5 adet tek tip yapılar yaklaşık toplam brüt; 400 m² alanlı. İki katlı yapı yaklaşık brüt; 230 m² alanlı yapı bulunmaktadır. Söz konusu parsel ve üzerinde yer alan yapılar hali hazırda otel olarak kullanılmaktadır. 944 nolu parsel silindir şeklinde iki katlı ve tek katlı olmak üzere iki adet yapı mevcuttur. Tek katlı, silindir şeklindeki betonarme yapı yaklaşık brüt; 115 m² alanlı, İki katlı kule tarzı yığma yapı olduğu düşünülen yapı yaklaşık brüt; 575 m² alanlıdır. İlave olarak basit tarzda birçok küçük yapı bulunmaktadır. Taşınmazların zeminleri ahşap kaplama, dış cephesi boyalı, doğramaları ve tavanı ahşap, duvarları plastik boyalıdır.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri 261 nolu parsel için 13.000.000 TL+KDV. 944 nolu parsel için 16.000.000 TL+KDV'dir.

261 Parselinde kayıtlı bulunan beş adet bir katlı ve bir adet iki katlı betonarme işyeri ve arsa, İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Deli Yunus Köyü-Türkmen Mezarlığı Mevkii, 944 Parselinde iki katlı ve üç katlı iki kargir işyeri ve arsa niteliğindeki gayrimenkullerin CNR Group Teknoloji Sağlık ve Turizm A.Ş.'ye 30.08.2020 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kiraya verilmiş olup , kiracının bir kira ayı içerisinde elde ettiği toplam cirosunun %15'i kira bedeli olarak belirlenmiştir.

METROCITY C BLOK 5.KAT DAİRE 16

İstanbul İli, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel numarasında kayıtlı, 24.277,71 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış Metrocity İş Merkezi'nin C Blok 5'nci katında yer alan 316 numaralı bağımsız bölüm yer almaktadır. Söz konusu gayrimenkulün konumlandığı Metrocity İş Merkezi, Metrocity AVM Kompleksi içerisinde, İstanbul'un en önemli ve prestijli Merkezi İş Alanı olarak gelişme göstermiş Büyükdere Caddesi üzerinde, Levent-Maslak aksında yer almaktadır. Çok yakın çevresinde Zincirlikuyu Mezarlığı, Kanyon AVM, İş Kuleler Plaza, Yapı Kredi Plaza ve Sabancı İş Merkezi bulunmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27.12.2021 tarihinde hazırlanmış olup değerlendirme değeri 7.500.000 TL+KDV olarak tespit edilmiştir. Değerleme raporunda bulunan değer "Pazar Yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir. Aylık 32.000+ KDV bedel ile 3'er aylık nakit ödemelerle 1 yılına Sn. Takashi Usui'ye kiraya verilmiştir.

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

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mah 1151 ada 1 parsel 2914,80m² yüzölçümüne sahiptir. Taşınmazın yer aldığı parsel etrafı betonarme duvar üzeri demir parmaklık ile çevrili durumdadır, araç ve yaya girişi sürgülü demir kapıdan geçilerek sağlanmaktadır. Parsel üzerinde yapı dışında kalan alanla karo taş ile kaplıdır. Parsel üzerinde yer alan yapı 5.11.2018 tarih onaylı mimari projesine göre; 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre okul amaçlı olarak tasarlanmıştır. 2.bodrum kat: Bu katta; mutfak bölümleri, bulaşıkhanesi, pişirme bölümü, et hazırlık bölümü havuz, sahne, kulis, sığınak 1 sığınak 2 bay ve bayan soyunma odaları, hol, 3 adet depo ve otopark alanları bulunmaktadır. Toplam 1.744 m² brüt alana sahiptir. *1.bodrum kat: Bu Katta; fuaye alanı, müzik dersliği, resim dersliği, satranç dersliği, matematik dersliği, 3D dersliği, robotik-kodlama dersliği, fizik-kimya laboratuvarı, erkek-kız tuvaletler, baybayan mescit, kat holü ve depo bölümleri yer almaktadır. Toplam 1.130 m² brüt alana sahiptir. Zemin kat: Bu katta 4 adet bina girişi yer almaktadır. Ayrıca ilköğretim-ortaöğretim-anaokulu-ana giriş, ilk ve ortaokul müdür odası, halkla ilişkiler, muhasebe, revize, toplantı odası, çay ocağı, okul öncesi 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, oyun alanı, 2 adet erkek-kız tuvalet yer almaktadır. Toplam 1.050 m² brüt alana sahiptir. 1.kat: Bu katta; ilkokul 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, ilkokul kat holü, 2 adet kız ve erkek tuvaleti, ilkokul müdür yardımcı odası, öğretmenler

odası, rehberlik odası, İngilizce zümre odası, ilköğretim 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 derslikleri ve ilköğretim arşivi bulunmaktadır. Toplam 1.087 m² brüt alana sahiptir. 2. Kat: 1.087 m² brüt alanlı (ortaokul 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, ortaokul kat holü, kız ve erkek tuvaletler, ortaokul müdür yardımcısı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, İngilizce zümre odası, ortaokul 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 derslikleri ve ortaokul arşivi), 3. Kat: 1.087 m² brüt alanlı (lise 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, lise kat holü, kız ve erkek tuvaletler, lise müdür yardımcısı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, zümre odası, lise 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 derslikleri ve lise arşivi bulunmaktadır. Yapı toplamda yaklaşık 7.185 m² brüt alana sahiptir.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri 19.000.000 TL+KDV olup piyasa değeri maliyet yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

6 Katlı Okul ve Arsasının Çarşamba Vefa Eğitim Kurumları Sanayii ve Ticaret A.Ş.'ye kira verilmiş olup ,kira bedeli kira yılı içerisinde her türlü Eğitim-Öğretim faaliyetleri üzerinden elde edilecek toplam cironun %20'si olarak belirlenmiştir.

ANKARA YENİ MAHALLE KARGİR APARTMAN

Ankara İli, Yeni Mahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 6024 ada 17 parsel bulunan Kargir Apartmandan oluşmaktadır. Ankara Yeni Mahalle 6024 nolu ada 17. Parselde yer alan rayiç değeri 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 3.375.000 TL tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

09.07.2022 Tarihinden geçerli olmak üzere İbrahim Işık'a aylık 17.280+ KDV bedelle kiraya verilmiştir.

TARSUS ŞEHİRLERARASI TERMİNALİ 4 ADET DUBLEKS BİLET SATIŞ BÜROSU

Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde (Taşıt) konumlu zemin kat 11-12-15-16 nolu bağımsız bölüm Numaralı dubleks bilet satış büroları 27.05.2022 tarihinde şirket portföyüne dahil edilmiştir. Her bağımsız bölümün kullanım alanı 35 m² (zemin kat 22 m²- 1.kat 13 m²) olup 4 bağımsız bölüm toplam aylık 6.411 TL+KDV bedelle Metro Turizm Seyahat Organizasyon şirketine 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 toplamda 108 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, A2 blok C ve D girişleri kapsamında yer almaktadır. Batum Havaalanı'nın 4km. kuzey-batı, şehir merkezinin ise 4km. güney-batı kanadında yer almaktadır.

07.02.2022 tarihli değerleme raporunda bulunan değeri 107.998.859-TL + KDV (29.998.000 GEL) olup tespit edilen değer Pazar yaklaşımı kullanılarak bulunmuştur.

108 adet rezidans, 12.08.2022 tarihinde Metro Euphoria Hotel Batumi JSC şirketine Yıllık 450.000\$+KDV bedelle yıl içinde eşit taksitler halinde ödeme koşulu ile kiraya verilmiştir.

15-İŞLETMENİN GELİŞİMİ HAKKINDA YAPILAN ÖNGÖRÜLER

Şirketimiz gayrimenkul araştırmalarına devam etmekte olup karlı gayrimenkul fırsatlarına yatırım yapmayı hedeflemektedir. 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. 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 ve birleşme işlemi tamamlanmıştır.

Küresel çapta şirketimiz ve yatırımcılar için kârlı olabilecek her türlü yatırım fırsatları araştırılmaktadır.

16-YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Şirket araştırma faaliyetleri, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı proje fırsatlarını araştırma kapsamında sürdürülmektedir.

17-DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİK VE NEDENLERİ

Yönetim Kurulu'nun 15.02.2022 tarihli kararı ile şirket kayıtlı sermaye tavanı izni geçerlilik süresinin 5 yıl daha uzatılması (2022-2026) amacıyla gerekli işlemlerin başlatılmasına karar vermiştir. 17.02.2022 tarihinde konuya ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvurumuz Kurul'un 01.03.2022 tarih 17944 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Sermaye tavanı geçerlilik süresinin 5 yıl daha uzatılması hususu 18.04.2022 tarihinde yapılan Genel Kurul onayı ile gerçekleştirilmiştir.

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-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.

22-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 3 numaralı daireler, Samsun Çarşamba Okul Binası ,Ankara ilinde bulunan kargir apartman dairesi, İstanbul Arnavutköy’de bulunan 944 ve 261 nolu parseller , Metrocity C blokta bulunan 316 numaralı bağımsız bölüm ve Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmelerinde bulunan 4 adet bilet satış bürosu aktif olarak kiraya verilmiştir.

22.1- Faaliyet konusu mal ve hizmetlerin fiyatları, satış hasılatları, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmeler, randıman ve produktivite katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri

9 Aylık kira bedelleri	01 Ocak - 30 Eylül 2022
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	4.500.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	610.170
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	697.000
Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)	285.008
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	122.429
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	134.474
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	142.504
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	540.000
Metrocity C Blok	224.583
Alanya R-1 Blok	18.000
Alanya R-3 Blok	38.114
Alanya D-1 Blok	18.908
Gürcistan Joy Hotel	5.568.879
Arnavutköy 261-944 Parseller	805.879
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	121.233
Tarsus -11-12-15-16 Nolu Yazıhaneler	26.498
Toplam	13.853.679

23-DİĞER HUSUSLAR

Dönem içerisinde şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek mevzuat değişikliği olmamıştır.

Metro Portföy Yönetim A.Ş.'den Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan 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.

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.

Koşullu yükümlülükler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	245.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	-	245.000
Grup'un vermiş olduğu TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı	0,00%	0,07%

**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 2022 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		60.445.153	43.214.948
Nakit ve nakit benzerleri	5	1.863.793	632.618
Finansal yatırımlar	6	22.641.846	22.445.608
Ticari Alacaklar		8.508.151	5.634.236
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7-25	8.244.258	5.378.656
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	263.893	255.580
Diğer alacaklar		23.861.662	10.044.406
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	8-25	16.790.121	9.896.386
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	7.071.541	148.020
Stoklar	9	3.363.104	3.294.715
Peşin ödenmiş giderler	10	189.540	1.146.308
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	8	17.057	17.057
Duran varlıklar		380.205.018	321.814.398
Diğer alacaklar	8	2.353	1.213
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	374.856.726	318.066.220
Maddi duran varlıklar	12	4.305.705	3.746.312
Binalar		3.431.522	3.499.101
Taşıtlar		20.032	149.420
Demirbaşlar		854.151	97.791
Maddi olmayan duran varlıklar	13	--	--
Haklar		--	--
Peşin ödenmiş giderler	10	1.040.234	653
TOPLAM VARLIKLAR		440.650.171	365.029.346

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR	Notlar		
Kısa vadeli yükümlülükler :		17.389.982	16.000.119
Ticari borçlar		234.806	170.503
-İlişkili taraflara ticari borçlar	7-25	74.244	45.920
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	160.562	124.583
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	24.049	23.728
Diğer borçlar		1.905.905	287.313
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	1.905.905	287.313
Ertelenmiş gelirler	10	70.833	144.575
Kısa vadeli karşılıklar		15.154.389	15.374.000
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	55.647	30.258
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	15.098.742	15.343.742
Uzun vadeli yükümlülükler :		426.413	208.280
Diğer borçlar		176.501	90.000
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	176.501	90.000
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	249.912	118.280
Özkaynaklar :		422.833.776	348.820.947
Ödenmiş sermaye	17	111.600.000	111.600.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		129.345.609	66.691.483
Yabancı çevrim farkları		129.345.609	66.691.483
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		206.468	287.313
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	17	268.883	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(62.415)	18.430
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	17	676.686	676.686
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	3.084.775	2.879.541
Geçmiş yıl karları /zararları		166.480.690	135.699.359
Net dönem karı		11.439.548	30.986.565
TOPLAM KAYNAKLAR		440.650.171	365.029.346

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Notlar	01 Ocak - 30 Eylül 2022	01 Ocak - 30 Eylül 2021	01 Temmuz - 30 Eylül 2022	01 Temmuz - 30 Eylül 2021
Hasılat	18	13.853.679	7.294.970	4.863.881	2.562.776
Satışların maliyeti	18	(181.938)	(138.610)	--	--
Brüt Kar		13.671.741	7.156.360	4.863.881	2.562.776
Genel yönetim giderleri	19	(4.016.923)	(2.556.098)	(1.037.109)	(788.306)
Pazarlama giderleri	19	--	--	--	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	7.145.455	3.836.283	1.114.366	827.605
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(6.122.804)	(6.840.758)	4.460.476	(2.436.474)
Esas faaliyet karı / (zararı)		10.677.469	1.595.787	9.401.614	165.601
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	776.000	--	776.000	--
Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı		11.453.469	1.595.787	10.177.614	165.601
Finansman giderleri	22	(13.921)	--	(3.692)	--
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)		11.439.548	1.595.787	10.173.922	165.601
Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)		11.439.548	1.595.787	10.173.922	165.601
DÖNEM KARI / (ZARARI)		11.439.548	1.595.787	10.173.922	165.601
Dönem Kar / Zararının dağılımı					
Ana Ortaklık payları		11.439.548	1.595.787	10.173.922	165.601
Pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç	24	0,1025	0,0150	0,0912	0,002

25-İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklığı olan Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC 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 ilişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki şekildedir;

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	17.855.457	19.426.738
Toplam	17.855.457	19.426.738

25.2.İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	--	164
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	4.151	222.094
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	28.767	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	989.297	3.099.807
Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.	217.290	2.254.155
Metro Atlas Georgia JSC	--	2.800
Metro Euphoria Hotel	3.326.768	--
Metro Avrasya Investment JSC	3.807.030	--
Alacaklar reeskontu	(129.045)	(200.364)
Toplam	8.244.258	5.378.656

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Metro Avrasya Investment JSC	--	16.972
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	18.362	14.810
Metro Atlas Georgia JSC	1.313	--
Mepet Metro Petrol Ve Tesisleri San Tic A.Ş.	22.237	--
Atlas Yazılım A.Ş.	89	88
Metro Yatırım Menkul Değerler	14.261	--
Av. Ahmet Pulatoğlu	--	2.289
Avrasya Software JSC	--	12.643
Asya Software JSC	19.206	--
Borçlar reeskontu	(1.224)	(882)
Toplam	74.244	45.920

25.3.İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	16.790.121	9.896.386
Toplam	16.790.121	9.896.386

(*) 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. 01.08.2021 tarihinde imzalanan karşılıklı mahsuplaşma sözleşmesine göre Metro Atlas Georgia JSC'den alacağımız olan 2.189.705 GEL, Metro Avrasya Investment Georgia JSC'ye devredilmiştir.

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan kısa ve uzun vadeli diğer borçları bulunmamaktadır.

25.4. İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	--	40.000
Toplam	--	40.000

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	40.000	--
Toplam	40.000	--

25.5. İlişkili Taraflara Satışlar

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak - 30 Eylül 2022			01 Ocak - 30 Eylül 2021		
	Kira	Adat	Diğer	Kira	Adat	Diğer
Metro Atlas Georgia JSC	2.345.389	--	6.827	290.423	361.220	3.716
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	285.008	--	--	221.654	--	--
Metro Avrasya Investment Gergia JSC	--	978.77 5	--	--	114.951	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	43.783	60	--	70.290	13.762	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	142.504	--	--	595.000	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	540.000	19.621	--	110.827	29.641	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	134.474	--	--	107.255	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	122.429	--	--	101.064	--	--
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	3.210.644	--	6.020	234.433	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	697.000	283.24 7	--	4.250.000	418.044	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	4.500.000	313.57 9	--	--	145.500	--
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	--	127	--	--	--	--
Toplam	12.021.231	1.595.409	12.847	5.980.946	1.083.118	3.716

25.6.İlişkili Taraflardan Alımlar

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak - 30 Eylül 2022				01 Ocak - 30 Eylül 2021			
	Gayrimenkul Alış Giderleri	Danışmanlık	Hizmet	Komisyon	Danışmanlık	Hizmet	Diğer	
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.700.000	80.787	--	1.465	67.500	3.600	--	
AV. Ahmet PULATOĞLU	--	--	50.598	--	--	31.243	--	
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	134.690	--	--	114.767	--	
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	31.004	--	--	56.946	--	
Metro Atlas Georgia-JSC	--	--	70.867	--	--	--	--	
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	--	--	102.637	--	--	--	--	
Toplam	1.700.000	80.787	389.796	1.465	67.500	202.956	3.600	

25.7.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01 Ocak – 30 Eylül 2022	01 Ocak – 30 Eylül 2021
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	204.819	347.205

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 64.006-TL huzur hakkı bulunmaktadır. (30 Eylül 2021 – 142.009-TL)

30-PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenle me	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	24.505.632	22.711.705
B B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	219.709.499	216.861.177
C C İştirakler	Md.24/(b)	36.420.828	36.420.828
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		8.530.415	7.192.103
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	289.166.374	283.185.813
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)	--	--
I Özkaynaklar	Md.31	273.102.278	267.010.633
Diğer kaynaklar		16.064.096	16.175.180
D Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	289.166.374	283.185.813

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenle me	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul	Md.24/(b)		
1 ödemeleri için tutulan kısmı	)	--	--
A Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma	Md.24/(b)		
2 Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	)	--	-
A Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)		
3	)	--	--
B Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,	Md.24/(d)		
1 gayrimenkule dayalı haklar	)	--	--
B Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)		
2	)	--	--
C Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	36.420.828	36.420.828
1	)		
C İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--
2			
J Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan	Md.22/(e)		
ipotekli arsaların ipotek bedelleri	)	--	--
L Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının	Md.22/(1		
toplamı	)	17.569.770	19.426.738
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		17.569.770	19.426.738

	Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	Azami/Asgari Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤%1 0
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	75,98%	69,90%	≥%5 1
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	21,07%	26,86%	≤%4 9
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	12,60%	7,49%	≤%4 9
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%2 0
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%1 0
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0,00%	0,16%	≤%5 00
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%	0,01%	≤%1 0
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)	0,00%	0,00%	
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		6,08%	0,00%	≤%1 0
	- TRSSKBKA2716 ısıtın kodlu sermaye benzeri tahvil		0,00%	6,72%	≤%1 0