



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

**31.03.2023 TARİHİNDE SONA  
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FAALİYET RAPORU**

# AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2023 YILI 3 AYLIK FAALİYET RAPORU

**Raporun Dönemi** : 01.01.2023 – 31.03.2023

**Ortaklığın Unvanı** : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Ticaret Sicil No** : İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü 343593 sicil no

### 1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU VE BİLGİLERİ

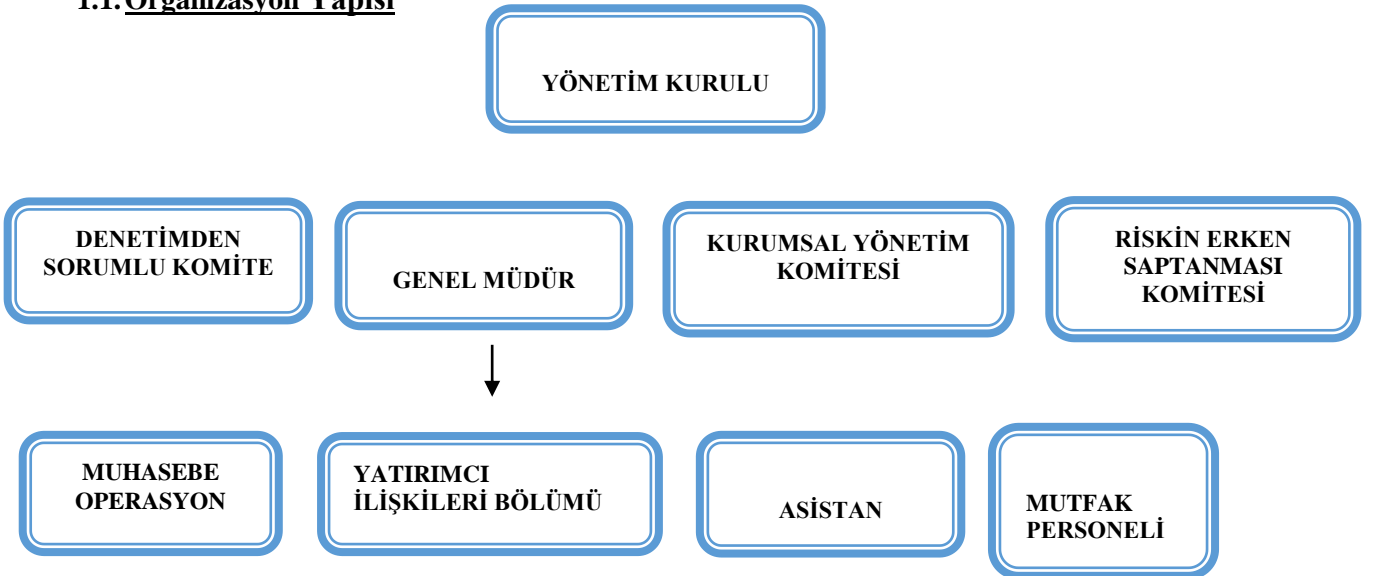
Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştiğal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. Şirket, Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lari) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın almış olup %100 oranında iştiğal etmiştir. 13.04.2020 tarihinde Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketi 11.063.710 GEL bedelle satın alınmış olup %100 oranında iştiğal 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 yatırımlardır. 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)

#### 1.1. Organizasyon Yapısı



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

<b>Yönetim Kurulu</b>	<b>Görevi</b>	<b>Göreve Süresi</b>
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan	18.05.2022 – 18.05.2025
Ceren DEŞEN	Başkan Vekili	18.05.2022 – 18.05.2025
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU*	Üye	21.10.2022
Hasan Tuncay EROL	Üye	18.05.2022 – 18.05.2025
Hüseyin BÜRGE	Üye	18.05.2022 – 18.05.2025

Yönetim Kurulu üyeleri 3 yıllık süre için seçilmişlerdir.

\* Yönetim Kurulu Üyesi Sn.Nuriye Eftelya TAŞDEMİR 21.10.2022 tarihinde yönetim kurulu üyeliğinden istifa etmiş olup boşalan göreve 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 : Yeditepe Bağımsız Denetim ve YMM 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 3 aylık hesap dönemi içerisinde iki kere toplanmıştır. Denetimden sorumlu komite tarafından muhasebesel 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 2022 yıllık mali tablo kontrol edilmiştir. Yapılan tüm bu kontrollerin sonucunda herhangi bir hususa rastlanmamıştır. Yapılan tüm toplantılarda alınan kararlar yönetim kurulu başkanlığına iletilmiştir.

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Hüseyin Bürge Başkan  
Hasan Tuncay EROL Üye  
Nuriye Eftelya TAŞDEMİR 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**

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 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.

### **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 itibari ile Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 12.07.2021 tarihi itibari ile yönetim kurulu başkanı olarak atanmıştır.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 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.

### **Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU – Yönetim Kurulu Üyesi**

1986 yılında İstanbul'da doğan Fatma Öztürk Gümüşsu, 2008 yılında Fatih Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. 2014 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans programını tamamladı. 2019 yılında ise Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İnsan Kaynakları Yönetimi Yüksek Lisans Programını tamamlamıştır.

Metro Ticari Ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.-Yönetim Kurulu Başkanı,Galip Öztürk Turizm Yatırımları A.Ş.- Yönetim Kurulu Başkanı,Metro Travel Seyahat Organizasyon A.Ş.- Yönetim Kurulu Başkanı,Vanbes Besicilik Sanayi ve Tic.A.Ş.- Yönetim Kurulu Başkanı, Vanet Gıda Sanayi İç Ve Dış Ticaret Anonim Şirketi- Yönetim Kurulu Başkanı ,Mepet Metro Petrol Ve Tesisleri A.Ş.-Yönetim Kurulu Başkan Vekili ,Sampi Gıda Üretim Pazarlama Ve Ticaret A.Ş.- Yönetim Kurulu Üyesi,Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Tic.A.Ş.- Yönetim Kurulu Üyesi ,Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.- Yönetim Kurulu Üyesi ,Metro Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Yönetim Kurulu Üyesi ,Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır

### **Hasan Tuncay EROL – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)**

Temmuz 1992- Şubat 2005 yılları arasında Unilever 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 Ufield şirketinde Finans Departman Müdürü olarak görevini sürdürmektedir.

### **BEYAN**

#### **SERMAYE 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.

## 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.

### BEYAN

#### SERMAYE 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 olduğumu, 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 bulunmadığımı,
  - 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 olduğumu,
  - İşlem yasaklı olmadığımı,
- ı ederim.

### 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 01.01.2023-31.03.2023 dönemi içerisinde 8 kez toplanmış olup, toplantılara katılım oranı %95 olarak gerçekleşmiştir.

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

31.03.2023 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir;

	Oran (%)	<u>31 Mart 2023</u>
Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş.	32,05	35.770.359,15
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	8,50	9.488.168,75
Halka Açık Diğer Ortaklar	59,45	66.341.472,10
<b>Toplam Sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>111.600.000</b>

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

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

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

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

31.03.2023 tarihi itibariyle, şirketimiz sermayesinin %10 'undan fazlasına Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş sahiptir. Ortaklık yapısında oran ve adet bilgileri detaylı olarak 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
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Üye
Hasan Tuncay EROL	Üye
Hüseyin BÜRGE	Üye

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

Şirketimiz genel müdürlük görevine 03.06.2019 tarihinde asaleten İsmail ERTEN atanmıştır. 31 Mart 2023 tarihi itibariyle çalışan personel sayısı 6 kişidir (31.12.2022: 6 kişi).

<b><u>5.3 – Üst düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar</u></b>	<b><u>01.01.-31.03.2023</u></b>	<b><u>01.01.-31.03.2022</u></b>
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler(*)	52.775-TL	87.194.-TL

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

Şirkette personel ve işçi hareketleri ile toplu sözleşme uygulaması yoktur. Şirketin 31.03.2023 tarihi itibariyle 6 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 İCİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER**

Dönem içinde yapılmış bağış bulunmamaktadır.

##### **7-GENEL KURUL**

Şirketimiz Yönetim Kurulu 09.05.2023 tarihli toplantısında 2022 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısının 02 Haziran 2023 tarihinde saat 11:00'de Büyükdere caddesi Metrocity A Blok Kat 17 1.Levent İstanbul adresinde yapılmasına karar verilmiş olup toplantı gündemleri Olağan Genel Kurul toplantısından önce Kamuyu Aydınlatma platformu, e-şirket ve şirket resmi internet sitesinde duyurulmuştur.

## **8-HESAP DÖNEMİNİN KAPANMASINDAN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR.**

- 09.05.2023 tarihinde 2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı ile ilgili Genel Kurul çağrısı yapılmıştır.
- 09.05.2023 tarihinde Kâr Dağıtılmamasına ilişkin karar Kamuyu Aydınlatma Platformunda açıklanmıştır.

## **9-ŞİRKET İŞTİRAKLERİMİZ VE BAĞLI ORTAKLIKLARIMIZ**

Şirket, Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lirası) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir. Bağlı Ortaklığımızın mevcut sermayesi 31.12.2017 tarihi itibarıyla 10.048.320,06 GEL olup Şirketteki ortaklık oranımız %100'dür. Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlarıdır. 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.

Şirketimizin hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya ile hisselerinin tamamı Şirketimize ait olan ve Gürcistan'da kurulu Joy Hotel'in, "Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC" unvanı altında birleşmesine karar verilmiştir. Birleşme işlemi akabinde şirketin ünvanı "Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC" (Joy Hotel Batumi) 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.

2023 yılının ilk çeyreği Şubat ayında Türkiye genelinde 11 ilde gerçekleşen deprem hadisesi ve siyasi yönde seçimlerin yarattığı belirsizlik durumu tüm sektörleri olumsuz bir şekilde etkilemiştir. Deprem bölgelerinde yeni imar maliyeti tahmini 46.0 milyar dolar seviyelerinde tespit edilmiştir. Deprem sonrası yapılacak imar faaliyetleri, inşaat sektörü ve inşaat malzemeleri sanayisine ivme sağlayacaktır ancak inşaat malzemelerine olacak yoğun yurtiçi talep sebebiyle ihracatta yavaşlama yaşanabilir.

Deprem bölgesindeki 11 ilde yaklaşık 13,5 milyon nüfus bulunmakta ve bu nüfusun büyük bir bölümü diğer kentlere göç etmektedir. Bu duruma paralel olarak konut kredi limitleri artırılmıştır. Konut kredilerinde yeni düzenlemeler konut satın alımını kolaylaştırmaya yönelik olmuştur. Göç alan illerde konut fiyatları ve konut kiralarında artış yaşanmaktadır.

İnşaat sektörü güven endeksi 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 0,5 puan azaldı. Mevcut inşaat işleri endeksi 2023 Şubat ayında bir önceki aya göre 1,8 puan geriledi. Yeni alınan inşaat işleri endeksi 2023 Şubat ayında bir önceki aya göre 1,6 puan düşüş gösterdi.

2023 Ocak ayında konut satışları 2022 Ocak ayına göre %10,6 oranında artış gösterdi. 2023 Ocak ayında 97.708 adet konut satışı gerçekleşti. Ocak ayında birinci el konut satışları 2022 Ocak ayına göre %1,2 arttı. Aynı şekilde ikinci el konut satışları %14,8 oranında yükseldi.

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. 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 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 gelirlere 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 indirimine konu edilebilir. Şirket finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun öz sermaye kalemleri ile mahsup edilmesine yönelik mahsup işleminin, ilgili yıl genel kurul toplantısında kar dağıtımına ilişkin gündem maddesinin görüşülmesinden önce karara bağlanması zorunludur.

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

4) Dağıtılacak kar; 3. madde göz önünde bulundurularak prensip olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) ile uyumlu mali tablolar dikkate alınarak ve pay sahipleri ile Şirket çıkarları arasında hassas denge korunarak, Yönetim Kurulu teklifi ile Genel Kurul tarafından belirlenir. Ancak kar dağıtımını ile ilgili mevzuatların ve SPK ilke kararlarının herhangi bir yaptırımını mevcut ise, dağıtımını 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 2022 yılı faaliyetleri sonucu Sermaye Piyasası Mevzuatına göre oluşan 218.614.609-TL dönem kârından (Yasal Kayıtlara Göre 4.906.522,07-TL faaliyet karı vardır) üzerinden hesaplanan 245.326-TL tutarında Birinci Tertip Yedek Akçe düşüldükten sonra kalan Sermaye Piyasası Mevzuatına göre oluşan 218.369.282,90-TL'lik dönem kârından (Yasal Kayıtlara Göre 4.661.195,97-TL faaliyet karı vardır) kısmın Olağanüstü Yedekler hesabına kaydedilmesine ve bu nedenle kar payı dağıtılmamasına ve bu teklifin yapılacak olan Olağan Genel Kurul toplantısında ortakların onayına sunulmasına karar verilmiştir.

## **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. 01.01.2023-31.03.2023 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**

Yoktur

## **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 kalemünde yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiştir. Samsun Otogarı gayrimenkullerinin, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkullerin toplam piyasa değerleri 156.742.500TL+KDV olarak belirlenmiştir. 2 adet akaryakıt istasyonu 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 otogarin bütünleyici unsurları olan 9.228,-m2 yüzölçümüne sahip Park Alanı ile 6.742,-m2 yüzölçümüne sahip Otopark Alanı üzerinde yer alan, ilçe minibüs terminali, iç yolları otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım ve işletme hakkını içerir. Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2022 tarihi piyasa değeri baz alınarak hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun Çarşamba Otogarı ve tamamlayıcı unsurlarının toplam değeri 44.750.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir. Şehirlerarası Otobüs Terminali, aylık 90.000 TL+KDV kira bedeli ile 09.03.2023 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 1 (Bir) yıllığına 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 otogar binası vasıflıdır. Samsun – Havza Terminali, toplam 3.953,-m2 kapalı alana sahiptir.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2022 tarihi piyasa değeri baz alınarak hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun – Havza Terminali'nin toplam değeri 30.000.000TL+KDV olarak belirlenmiştir. Gayrimenkul Şimşir Tur Terminal İşletmeciliği AŞ'ye aylık 150.000TL+KDV bedelle kiralanmıştır.

## **İSTANBUL METROCİTY 17. KATTA BULUNAN 187 NOLU BÖLÜM**

İstanbul İli Şişli İlçesi Metrocity İş Merkezi'nde toplam 24.278 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlanmış gayrimenkul kompleksinin 720 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunan 187 numaralı bağımsız bölümünden oluşur.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2022 tarihli piyasa değeri baz alınarak hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan 187 nolu bağımsız bölüm için 64.000.000 TL+KDV değer takdir edilmiştir.

187 nolu bağımsız bölümün 190m<sup>2</sup>'si Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aylık 57.268-TL+KDV bedelle , 95m<sup>2</sup>'si Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aylık 28.634TL + KDV bedelle, 95m<sup>2</sup>'si Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aylık 16.726-TL+KDV bedelle ve 95m<sup>2</sup>'si kısmı Metro Portföy Yönetimi A.Ş.'ye aylık 16.726-TL+KDV bedelle kiraya verilmiş olup, gayrimenkulün 475 m<sup>2</sup>'lik kısmı kiralanmıştır. Kalan 245m<sup>2</sup>'lik bölüm Şirketimiz Genel Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

### **ANTALYA/ALANYA D-1 VE D-3 NOLU MESKENLER**

#### **ANTALYA/ALANYA R-3 NOLU MESKEN**

Antalya İli Alanya Bölgesi Türkler Mahallesi Kargıçiftliği mevkiinde yer almaktadır. Parsel üzerinde 21 adet blok olup, 19 blokta 3 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 oluşmaktadır. Zemin katta 2 adet mesken, 1. normal katta 2 adet çatı katı bağlantılı dubleks daire olmak üzere toplam 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2022 yılsonu değerlendirme raporunda, R3 Blok 2.000.000TL+KDV , D3 Blok 2.000.000TL+KDV , D1 Blok 2.000.000TL+KDV olarak değerlendirilmiştir.

D3 ve R3 Bloklar, Avrasya Petrol Turistik Tesisler ve Yatırımlar A.Ş.'ye aylık 7.000TL+KDV bedel ile ,D1 blok ise Bimal İnşaat'a aylık 6.500TL+KDV 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 silindirik 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 m<sup>2</sup> alanlı. İki katlı yapı yaklaşık brüt; 230 m<sup>2</sup> alanlı yapı bulunmaktadır. Söz konusu parsel ve üzerinde yer alan yapılar hali hazırda otel olarak kullanılmaktadır. 944 nolu parsel silindirik şeklinde iki katlı ve tek katlı olmak üzere iki adet yapı mevcuttur. Tek katlı, silindirik şeklindeki betonarme yapı yaklaşık brüt; 115 m<sup>2</sup> alanlı,iki katlı kule tarzı yığma yapı olduğu düşünülen yapı yaklaşık brüt; 575 m<sup>2</sup> 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 2022 yılsonu değeri baz alınarak hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değer, 261 nolu parsel için 20.700.000 TL+KDV, 944 nolu parsel için 32.400.000 TL+KDV'dir. 261 ve 944 nolu parselde bulunan gayrimenkullerin tümü CNR Group Teknoloji Sağlık ve Turizm A.Ş.'ye kiralanmıştır. Kiracının bir kira ayı içerisinde elde ettiği toplam cironun %15'i aylık kira olarak tahsil edilmektedir.

### **METROCİTY C BLOK**

İstanbul İli, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel numarasında kayıtlı, 24.277,71 m<sup>2</sup> 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 Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından 2022 yılsonu piyasa değeri baz alınarak hazırlanan değerlendirme raporunda 19.000.000TL+KDV değer tespit edilmiştir.

25.08.2022 tarihinden itibaren aylık 31.250TL+ KDV bedel ile 3'er aylık nakit ödemelerle 1 yılına 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 2914,80m<sup>2</sup> 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 alanlar 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. 1.kat: Bu katta; ilköğretim 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, ilköğretim kat holü, 2 adet kız ve erkek tuvaleti, ilköğretim müdür yardımcısı 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 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. 2. Kat: 1.087 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri 54.805.000 TL+KDV olup değer ,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.Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29.12.2022 tarihli hazırlanan değerlendirme raporunda 8.650.000TL+KDV bedel takdir edilmiştir. Takdir edilen bedel, Pazar yaklaşımı kullanılarak bulunmuştur.Gayrimenkul ,İbrahim Işık'a aylık 17.280+ KDV bedelle kiraya verilmiştir.

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

Şirketimiz iştiraki olan Joy Hotel Batumi Jsc'nin portföyünde, Batum Metrocity'de 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.

31.12.2022 tarihi itibarıyla 29.12.2022 tarihli değerlendirme raporunda bulunan değeri 156.000.000-TL + KDV (22.590.000 GEL) olup tespit edilen değer Pazar yaklaşımı kullanılarak bulunmuştur.

## **MERSİN-TARSUS BİLET SATIŞ BÜROLARI**

Mersin ili Tarsus İlçesi Fevzi Çakmak Mah.4811 Ada 4 parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde konumlu zemin kat 11 ,12 ,15,16 nolu bağımsız numaralı dubleks bilet satış bürolarının 29.12.2022 tarihli değerlendirme raporuna göre bulunan piyasa değeri 1.900.000TL+KDV 'dir. Bulunan piyasa değeri Pazar yaklaşımı kullanılarak tespit edilmiştir. 4 adet satış bürosu ,27.05.2022 tarihinden geçerli olacak şekilde Metro Turizm Seyahat Organizasyon şirketine aylık 6.410,88TL+KDV bedelle kiraya verilmiştir.

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

Şirketimiz gayrimenkul araştırmalarına devam etmekte olup kârlı gayrimenkul fırsatlarına yatırım yapmayı hedeflemektedir. 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.Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlardır. 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 yatırımlardır. 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 verilmiştir. Şirket ünvanı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC olarak değiştirilmiştir. Şirketimiz ve bağlı ortaklığımız, kârlı olabilecek her türlü yatırım fırsatlarını analiz ederek araştırmaya devam etmektedir.

Edirne ili Kirişhane Mahallesi Soğukkuyu Mevkii 16. parsel üzerinde geliştirilen ve Edirne'de yapılan ilk büyük proje niteliğinde olan "Metro Hotel Apartments" projesi şirketimiz kârlılığını büyük oranda, olumlu yönde etkileyecektir. Otel-Rezidans ve Ticari Dükkanların bir arada bulunduğu konsept projemiz, geniş bir kesime hitap etmektedir. Edirne'nin sınıra olan yakınlığı, turist sayısının yoğunluğu ,Trakya Üniversitesi'nde okuyan genç öğrenci nüfusun fazlalığı ve her kültürden insanı birleştirmesi "Metro Hotel Apartments" projesinin küresel çapta markalaşmasını sağlayacaktır. Gerçekleştirilen çalışmalar neticesinde Edirne Belediyesi'nden inşaat izni alınmıştır. Piyasa koşulları dengeli hale gelene kadar 24.02.2021 tarih 1062 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin "İnşaatın Süresi"başlıklı maddesi gereği projeye ara verilmesi karar verilmiştir.

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

#### **16-YAPILAN ARASTIRMA VE GELİSTİRME FAALİYETLERİ**

Şirketimizin mevcut geliştirme faaliyeti aktif olarak devam eden ve Edirne'de gerçekleştirilen "Metro Hotel Apartments" projesi üzerinde yürütülmektedir. Şirket araştırma faaliyetleri, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı proje fırsatlarını araştırma kapsamında sürdürülmektedir.

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

Dönem içinde ana sözleşmede değişiklik yapılmamıştır.

#### **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 özelliğine sahiptir.

#### **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**

<b>3 Aylık kira bedelleri</b>	<b>01.01.-31.03.2023</b>
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali ve 2 adet akaryakıt istasyonu	1.680.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	450.000
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	247.000
Metrocity A Blok Kat 17	286.614
Metrocity C Blok	93.750
Alanya R-3 ve D-3 Blok	21.000
Alanya D-1 Blok	15.817
Ankara Yeni Mahalle Kargir Bina	51.840
Arnavutköy 261-944 Parseller	315.101
Gürcistan Joy Hotel	2.232.873
<b>Toplam</b>	<b>5.393.995</b>

**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.

Şirketin aleyhine açılan faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek dava bulunmamaktadır.

Grup’un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verilen teminat/rehin/ipotek (TRİ)’i bulunmamaktadır.

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

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

<b>VARLIKLAR</b>		<b>İncelemeden Geçmemiş 31 Mart 2023</b>	<b>Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>79.267.981</b>	<b>77.943.117</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	2.124.291	2.220.044
Finansal yatırımlar	6	29.153.837	35.648.964

Ticari Alacaklar		7.604.417	5.205.083
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	7.285.596	5.086.126
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		318.821	118.957
Diğer alacaklar		36.523.911	31.213.005
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7-4	23.864.428	21.601.362
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	12.659.483	9.611.643
Stoklar		3.436.071	3.391.579
Peşin ödenmiş giderler		425.454	248.343
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	4	279	279
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		425.175	248.064
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		--	16.099
<b>Duran varlıklar</b>		<b>591.616.310</b>	<b>579.313.952</b>
Diğer alacaklar		--	1.213
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	586.402.700	574.043.711
Maddi duran varlıklar		4.172.991	4.228.409
<i>Binalar</i>	9	3.386.469	3.408.995
<i>Demirbaşlar</i>	9	786.522	819.414
Maddi olmayan duran varlıklar		--	--
Peşin ödenmiş giderler		1.040.619	1.040.619
-İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	4	40.000	40.000
-İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		1.000.619	1.000.619
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>670.884.291</b>	<b>657.257.069</b>

		<b>İncelemeden Geçmemiş 31 Mart 2023</b>	<b>Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>16.070.480</b>	<b>15.704.486</b>
Ticari borçlar		268.868	191.191
-İlişkili taraflara ticari borçlar	4	65.292	57.381
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		203.576	133.810
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		38.078	25.864
Diğer borçlar		611.550	269.019
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	611.550	269.019
Ertelenmiş gelirler		--	68.750
Kısa vadeli karşılıklar		15.151.984	15.149.662
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	10	53.242	50.920
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	10	15.098.742	15.098.742
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>461.212</b>	<b>444.297</b>
Diğer borçlar		181.170	176.500
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		181.170	176.500
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		280.042	267.797
<b>Özkaynaklar</b>		<b>654.352.599</b>	<b>641.108.286</b>
Ödenmiş sermaye	11	111.600.000	111.600.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		155.017.320	140.499.124
<i>Yabancı çevrim farkları</i>		155.017.320	140.499.124
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş		159.468	152.402



diğer kapsamlı gelirler / (giderler)

Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(109.415)	(116.481)
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		676.686	676.686
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	11	3.084.775	3.084.775
Geçmiş yıl karları /zararları		385.095.299	166.480.690
Net dönem karı		(1.280.949)	218.614.609
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>670.884.291</b>	<b>657.257.069</b>

## **26-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.

### **26.1. Kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılan İlişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar**

Grup'un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ait borsada işlem gören payları aşağıdaki şekildedir;

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	24.283.422	30.854.231
	<b>24.283.422</b>	<b>30.854.231</b>

### **26.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar**

Grup'un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
<b>Ticari alacaklar</b>		
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	--	704.831
Metro Atlas Georgia JSC	42.330	8.528
Metro Euphoria Hotel	3.359.032	830.297
Metro Avrasya Investment JSC	3.884.234	3.646.542
Alacaklar reeskontu	--	(104.072)
	<b>7.285.596</b>	<b>5.086.126</b>

Grup'un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
<b>Ticari borçlar</b>		
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	40.150	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	24.977	29.643
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri A.Ş.	165	--

Asya Software JSC	--	28.840
Borçlar reeskontu	--	(1.102)
	<b>65.292</b>	<b>57.381</b>

### 26.3. İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

Grup'un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
<b>Diğer alacaklar</b>		
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	23.864.428	21.601.362
	<b>23.864.428</b>	<b>21.601.362</b>

Grup'un ilave olarak Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.'a vermiş olduğu 279 TL kısa vadeli, 40.000 TL uzun vadeli avansı bulunmaktadır.

### 26.4. İlişkili Taraflara Satışlar

Grup'un 31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023			01 Ocak - 31 Mart 2022	
	Kira	Adat	Diğer	Kira	Adat
Metro Atlas Georgia JSC	--	--	26.297	2.298.022	--
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	124.172	--	--	84.296	--
Metro Avrasya Investment Georgia JSC	--	525.703	--	--	266.424
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	21.000	--	--	9.000	60
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	62.086	--	--	42.148	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	180.000	--	--	180.000	13.254
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	50.178	--	--	38.133	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	50.178	--	--	38.133	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	247.000	4.632	--	217.000	122.392
Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.	1.500.000	--	--	1.500.000	115.006
Metro Euphoria Hotel Batumi Jsc	2.060.023	--	--	--	--
	<b>4.294.637</b>	<b>530.335</b>	<b>26.297</b>	<b>4.406.732</b>	<b>517.136</b>

### 26.5. İlişkili Taraflardan Alımlar

Grup'un 31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023			01 Ocak - 31 Mart 2022		
	Danışmanlık	Hizmet	Diğer	Danışmanlık	Hizmet	Diğer
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	40.289	--	29.440	22.500	--	1.500
AV. Ahmet PULATOĞLU	--	46.875	--	--	18.750	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	69.425	--	--	45.174	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	10.180	--	--	8.625	--
Metro Atlas Georgia-JSC	--	--	--	--	70.362	--
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	--	39.367	--	--	25.703	--

Georgian Real Estate And Managment Ltd	--	13.022	--	--	--	--
City Travel Batumi Jsc	--	633	--	--	--	--
		<b>40.289</b>	<b>179.502</b>	<b>29.440</b>	<b>22.500</b>	<b>168.614</b>
					<b>1.500</b>	

## 26.6.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlar	01.01.-31.03.2023	01.01.-31.03.2022
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler (*)	52.775	87.194

## 27-PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili		
	Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	31.278.128	37.869.008
B B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	423.992.262	423.970.296
C C İştirakler	Md.24/(b)	36.420.828	36.420.828
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		15.210.027	12.525.958
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>506.901.245</b>	<b>510.786.090</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)	--	--
I Özkaynaklar	Md.31	490.815.128	494.769.542
Diğer kaynaklar		16.086.117	16.016.548
<b>D Toplam kaynaklar</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>506.901.245</b>	<b>510.786.090</b>

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili		
	Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarınının 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)	36.420.828	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)	35.648.964	35.648.964
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		30.854.231	30.854.231
- TRSSKBKA2716 ısn kodlu sermaye benzeri tahvil		2.740.290	2.740.290
- USDTRF Yatırım Fonu		2.054.443	2.054.443

<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</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)	83,64%	83,00%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	13,36%	14,54%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	7,18%	7,13%	≤%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%	0,00%	≤%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.		6,09%	6,04%	≤%10
	- TRSSKBKA2716 ısın kodlu sermaye benzeri tahvil		0,54%	0,54%	≤%10
	- QNB Finans Portföy USDTRF Yatırım Fonu		0,41%	0,40%	≤%10