



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

**31.03.2024 TARİHİNDE SONA
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FAALİYET RAPORU**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2024 YILI 3 AYLIK FAALİYET RAPORU

Raporun Dönemi : 01.01.2024 – 31.03.2024

Ortaklığın Unvanı : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü 343593 sicil no

1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU VE BİLGİLERİ

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

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

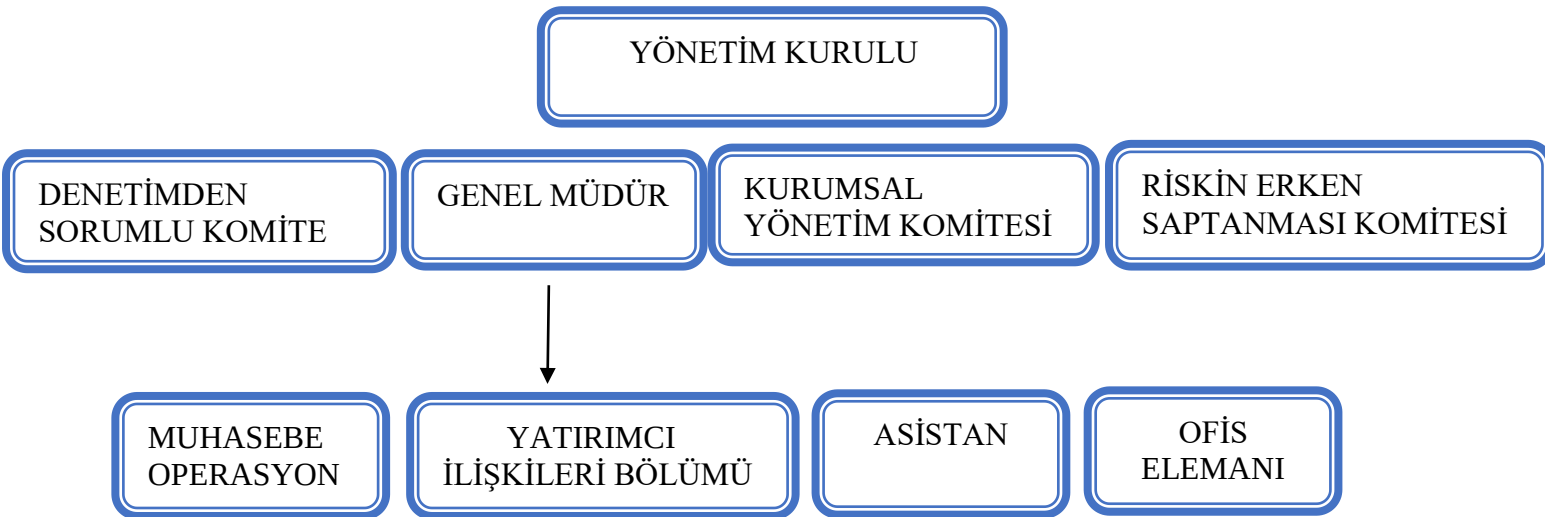
Şubeler : Şubemiz Bulunmamaktadır.

Telefon No : 0212 344 12 88

Faks No : 0212 344 12 86

İnternet Adresi : www.avrasyagyo.com.tr

1.1. Organizasyon Yapısı



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

Yönetim Kurulu	Görevi	Görev Süresi
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan	02.06.2023 – 02.06.2026
Ceren DEŞEN	Başkan Vekili	02.06.2023 - 02.06.2026
*Can DİŞLİ	Üye	-
Ahmet SERPİL	Üye	02.06.2023 – 02.06.2026
Hasan Tuncay EROL	Üye	02.06.2023 – 02.06.2026

Yönetim Kurulu üyeleri 3 yıllık süre için seçilmişlerdir.

*05.02.2024 tarihli yönetim kurulu kararı ile Sn. Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU'nun istifası kabul edilmiş olup, boşalan görev yerine Sn. Can DİŞLİ'nin atanmasına ve kararın yapılacak olan ilk genel kurulda ortakların onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Üst Yönetim

Şirket genel müdürü Sn. Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU, görevine 01.10.2023 tarihi itibarıyla başlamıştır. Şirket genel müdür yardımcılığı görevine ise Sn. İsmail ERTEN atanmıştır.

Denetim Kurulu

Bağımsız Denetim Şirketi : Yeditepe Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş

Denetimden Sorumlu Komite

Hasan Tuncay EROL Başkan
Ahmet SERPİL Üye

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden sorumlu komite üç ayda bir toplanmaktadır. Denetimden sorumlu komite 3 aylık dönemde 2 kere toplanmıştır. Denetimden sorumlu komite tarafından 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 toplantılarda alınan kararlar yönetim kurulu başkanlığına iletilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Hüseyin Bürge Başkan
Hasan Tuncay EROL Üye
Burcu Hilal KAPLAN 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
Ahmet SERPİL 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 Kurulu'na 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 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 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 itibarıyla Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş 'de yönetim kurulu başkanı olarak görevini sürdürmektedir. 01.10.2023 tarihi itibarıyla Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de genel müdürlük görevini üstlenmiştir.

Ceren DEŞEN – Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1990 yılında doğan Ceren DEŞEN, yükseköğretimini Bahçeşehir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme bölümü ana dalında tamamlamıştır. Mesleki kariyerine Koç Sistem ve Teknosa Merkez'de 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 yılları arasında 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 Den 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.

Can DİŞLİ – Yönetim Kurulu Üyesi

1968 yılında doğan Can Dışlı, eğitim hayatına 1991 yılında başlamış olup, Hacettepe Üniversitesi İstatistik bölümünden mezun olmuştur. 1997 yılında University of Phoenix Tuscon AZ USA'de İşletme Yüksek Lisansını tamamlamıştır. Kariyerine 1998-2002 yılları arasında Oyak Portföy Yönetimi A.Ş.'de portföy yöneticisi olarak başlamıştır. Ardından 2002-2004 dönemlerinde Kalkınma Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de stratejist, 2004-2009 dönemlerinde Avrasya Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de fon müdürü, 2009-2011 dönemlerinde Ekinciler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de portföy yöneticiliği, 2014-2017 yıllarında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de genel müdürlük görevlerini tamamlamıştır.

Güncel olarak Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş., Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği , Metro Portföy Yönetimi A.Ş.'de portföy yöneticiliği görevlerini sürdürmektedir.

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.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU'NA

YÖNETİM KURULU BAĞIMSIZLIK ÜYELİK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden 4.3.6 numaralı ilkedeki "bağımsız üye" kriterlerin tamamını taşıdığımı , bu kriterlerin bir kısmını dahi kaybettiğim zaman şirketi bu konuda yazılı beyan ile bilgilendireceğimi kabul ve beyan ederim

İSİM-SOYAD

HASAN TUNCAY EROL

İMZA

Ahmet SERPİL – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

1949 yılında Kayseri’de doğan Ahmet SERPİL, Ankara Devlet Mühendislik Mimarlık Akademisinde inşaat mühendisi olarak yüksek öğrenimini tamamlamıştır. 1974-1976 yılları arasında İmar ve İskan Bankanlığı Mesken Genel Müdürlüğü ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü bölümünde ofis mühendisi olarak çalışma hayatına başlamıştır. 1977-1978 yılları arasında Orba İnşaat Ltd. Şti’ de Saha Mühendisi , 1978-1981 yıllarında Durusel Şirketler Grubu’nda Şantiye şefi , 1981-1985 yıllarında Enka ve Kutlutaş birliğeyle Libya’da ve 1985-1988 yılları arasında Suudi Arabistan’da gerçekleştirilen konsept projelerde teknik müdür , 1988-1991 yılları arasında Enka İnşaat A.Ş.’nin Irak’ta başlayan Baraj İnşaatında şantiye şefi olarak görevlerini tamamlamıştır.

1991-1993 yılları arasında İnfar İnşaat A.Ş.’de Şantiyeler Koordinatörü görevini üstlenmiştir.1993-1994 yılları arasında Unika İnşaat ve Malzeme A.Ş.’de hissedar ve genel müdür olarak görevini sürdürmüştür. 1994-1997 yıllarında Jetpa İnşaat A.Ş.’de inşaat proje müdürü , 1997-1999 yılları arasında Hasyapı İnşaat A.Ş.’de genel koordinatör, 1999-2001 yıllarında Ayhanlar İnşaat A.Ş.’de hissedar ve genel müdür, 2001-2005 yıllarında Ark İnşaat A.Ş.’de proje müdürü olarak görev yapmıştır. 2005-2013 yıllarında bir çok markanın proje geliştirme ve inşaat işlerini tamamlamış olup güncel olarak inşaat ve gayrimenkul sektöründe çeşitli firmalara proje geliştirme ve yatırım danışmanlık hizmeti vermeye devam etmektedir.

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

Ahmet Serpil

01.01.2024 / 31.03.2024

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 01.01.2024-31.03.2024 dönemi içerisinde 15 kez toplanmıştır.

ŞİRKETİMİZ ORTAKLIK YAPISI (*)

31.03.2024 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir;

	Oran (%)	31 Mart 2024
Metro Avrasya Investment Georgia	37,36	41.689.499,15
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	10,54	11.761.991,75
Halka Açık Diğer Ortaklar	52,1	58.148.509,10
Toplam Sermaye	100,00	111.600.000

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

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

Şirket kayıtlı sermaye tavanı 360 milyon TL çıkarılmış(ödenmiş) sermayesi ise 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 verilmiştir. 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.

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

Şirketimiz sermayesinin 31.03.2024 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.

4- YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE PERSONEL SAYISI İLE İLGİLİ BİLGİLER

5.1 - Yönetim Kurulu

Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan
Ceren DEŞEN	Başkan Vekili
Can DİŞLİ	Üye
Ahmet SERPİL	Üye
Hasan Tuncay EROL	Üye

5.2 – Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı

Şirketimiz genel müdürlük görevine 01.10.2023 tarihinde Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU atanmıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 6 kişidir (31.12.2023: 6 kişi).

5.3 – Üst düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01 Ocak – 31 Mart 2024	01 Ocak – 31 Mart 2023
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	863.954	150.987

02.06.2023 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısının 10.maddesine göre, yönetim kurulu üyelerine ayrı ayrı belirlemek üzere aylık net 50.000TL'ye kadar huzur hakkının yönetim kurulu kararı ile belirlenecek miktara göre verilmesi için Yönetim Kurulu'na yetki verilmiştir.

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 31.03.2024 tarihi itibarıyla 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.

5- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

Dönem içinde yapılmış bağış bulunmamaktadır.

6- GENEL KURUL

2023 yılı Olağan Genel Kurul toplantı çağrısı 23.05.2024 tarihinde yapılmış olup genel kurul tarihi 25.06.2024 olarak belirlenmiştir. Toplantıya ilişkin detay bilgiler Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır. 2024 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 2025 yılı dönemi içerisinde gerçekleştirilecektir.

7- RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRA GELİŞEN OLAYLAR

- 23.05.2024 tarihinde 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı ile ilgili Genel Kurul çağrısı yapılmıştır.
- 23.05.2024 tarihinde Kâr Dağıtılmamasına ilişkin karar Kamuyu Aydınlatma Platformunda açıklanmıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'nın şirketimize tebliğ etmiş olduğu 08.03.2024 tarihli yazı gereği, Gürcistan- Batum'dan satın alınan 54 adet daireye ilişkin hazırlanan 10.10.2018 tarihli değerlendirme raporunda takdir edilen değer ile satın alma bedeli arasındaki farkın (713.520USD) faizi ile birlikte (156.367,18USD) karşı taraf olan Metro Atlas Georgia'dan talep edilmesine karar verilmiştir. Bu doğrultuda Metro Atlas Georgia'nın özkaynak yükümlülükleri de dikkate alınarak 300.000 USD peşin alınmış olup, kalan 569.887,18USD 'nin 12 eşit taksitle tahsil edilmesine karar verilmiştir.

8- 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.

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.

9- 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 buna bağlı alt sektörleri, ekonominin en önemli itici güçlerindendir. İnşaat sektörü genel olarak makro ve mikro ekonomik koşullardan yüksek oranda etkilenecek 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.

Türkiye'de gayrimenkul ve inşaat sektörünün önemli göstergelerinden biri olan konut satış rakamlarına bakıldığında, 2024 Ocak-Nisan döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 azalışla 355 bin 173 olarak gerçekleşti. Ancak ilk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 artış göstererek 112 bin 341 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde konut satışları 2024 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,8 azalarak 75 bin 569 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla İstanbul Ankara ve Antalya olurken, en az olduğu iller sırasıyla Ardahan, Hakkari ve Tunceli oldu.

TÜİK verilerine göre yabancılara yapılan konut satışları 2024 Nisan ayında 2023 Nisan ayına kıyasla %50,3 azalarak bin 272 oldu. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla Antalya, İstanbul ve Mersin olurken ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla Rusya Federasyonu, İran ve Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

Bu hususta gerek inşaat maliyetlerindeki hızlı artış gerekse de konut kredisi faiz oranlarının yüksekliğinin konuta olan talebin düşmesine neden olduğu görülmektedir. İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,11 artarken, 2023 yılı Mart ayına kıyasla %69,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,17, işçilik endeksi ise %108,04 artış göstermiştir.

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

10- KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket esas sözleşmesi ile birlikte, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, vergi yasaları ve diğer yasal mevzuat hükümleri dikkate alınarak kar dağıtım kararlarını belirleyen "Kar Dağıtım Politikamız" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

1) Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen net dönem karından varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

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

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

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

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

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

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

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

6) SPK mevzuatı ile belirlenen asgari temettü tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde belirlenecek tarihlerde nakit olarak dağıtılır. Asgari temettü tutarından daha fazla kar dağıtımına karar verilmesi halinde kalan tutar, ortaklığın sermaye yapısını ve piyasa değerini olumsuz yönde etkilemeyecek oranda nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi dağıtım 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 dağıtılabılır dönem kârının" 1'inci maddeye göre hesaplanan tutardan düşük olması durumunda, iş bu madde kapsamında hazırlanan mali tablolara göre hesaplanan net dağıtılabılır dönem kârı dikkate alınır.

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

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

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

13) Şirket, ortaklarına temettü avansı dağıtmaz.

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

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

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

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

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

19) Ortaklara dağıtılacak birinci temettünün azalmamasını teminen, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19. maddesinin 5. fıkrası gereği ilgili mali yıl içinde yapılan bağışlar birinci temettüye esas net dağıtılabılır dönem karının matrahına eklenmesi ve birinci temettünün bu matrah üzerinden hesaplanması ilkesine göre hareket edilir.

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

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

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.

11- 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. 01.01.2024-31.03.2024 dönemleri arasında şirketin aktif banka kredisi bulunmamaktadır. Riskin erken saptanma komitesi, dönemsel olarak karşılaşılması muhtemel riskleri tespit etme üzerine çalışmalarını sürdürmektedir.

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

Yoktur.

13-ŞİRKET PORFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ



2006 yılında inşa edilen Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminal Binası, toplam 4 kattan oluşmakta olup, 19.200-m² kapalı alana sahiptir. Otogar binasının bulunduğu 22 parsel 9.021,85m² yüzölçümüne sahiptir. Terminal binasına ek olarak, 4.386 m² Hususi Araç ve Minibüs Otopark Alanı, 5.234 m² yeşil alan ve 33.195 m² Terminal Otobüs Giriş Kapısı, Otobüs Yanaşma, Otobüs Park alanından oluşmaktadır.

29.12.2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda; 33.195 m²'ye sahip 19 parsel nolu arsa 60.786.006TL+KDV , 4.385 m²'ye sahip 21 parsel nolu arsa 11.051.712TL+KDV , 5.233 m²'ye sahip 24 parsel nolu arsa 13.189.126TL+KDV ve 22 parsel nolu otobüs terminalinin arsa ve bina değeri 183.302.440-TL olarak belirlenmiştir. Belirtilen alanlar Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'ye aylık 600.000TL+KDV bedelle kiraya verilmiştir.

SAMSUN İLKADIM İKİ ADET AKARYAKIT İSTASYONU



Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran mahallesinde bulunan 5.880 m² yüzölçümüne sahip 18 nolu parsel ve 2.069 m² yüzölçümüne sahip 20 nolu parsel akaryakıt ve servis istasyonu vasıflıdır. 18 nolu parsel'in giriş ve çıkışı Samsun İlkadım Otogarı'nın içerisinde yer almaktadır. 3.300 m²'lik saha betonuna sahip istasyon 95 m² kullanım alanına sahiptir. 20 parsel üzerinde bulunan akaryakıt istasyonunun cadde üzerinden giriş ve çıkışı vardır. 1.500 m² saha betonu vardır.

29.12.2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda 18 nolu parsel üstünde bulunan akaryakıt istasyonunun piyasa değeri 20.285.000+KDV, 20 nolu parsel üstünde bulunan akaryakıt istasyonunun değeri 12.130.000TL+KDV olarak tespit edilmiştir. İki akaryakıt istasyonu da, Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.'ye aylık 85.500TL+KDV bedelle kiralanmıştır.

SAMSUN ÇARŞAMBA OTOGARI



Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Yeşilirmak Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi, No:220 adresinde yer alan 5.111,96 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmıştır. 10.136,35 m2 kapalı alana sahip Samsun - Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali ile otogarin bütünleyici unsurları olan 9.235,-m2 yüzölçümüne sahip Park Alanı ile 6.742,-m2 12 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, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29.12.2023 tarihi piyasa değeri baz alınarak hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun Çarşamba Otogarı ve tamamlayıcı unsurlarının toplam değeri 80.790.000-TL+KDV olarak belirlenmiştir. Şehirlerarası Otobüs Terminali, aylık 200.000-TL+KDV kira bedeli ile 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 vasıfıdır. Samsun – Havza Terminali, toplam 3.953,-m2 kapalı alana sahiptir.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.. tarafından 29.12.2023 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun – Havza Terminali'nin toplam değeri 52.280.000TL+KDV'dir. Şimşir Tur Terminal İşletmeciliği AŞ'ye aylık 290.000TL+KDV bedelle kiralanmıştır.

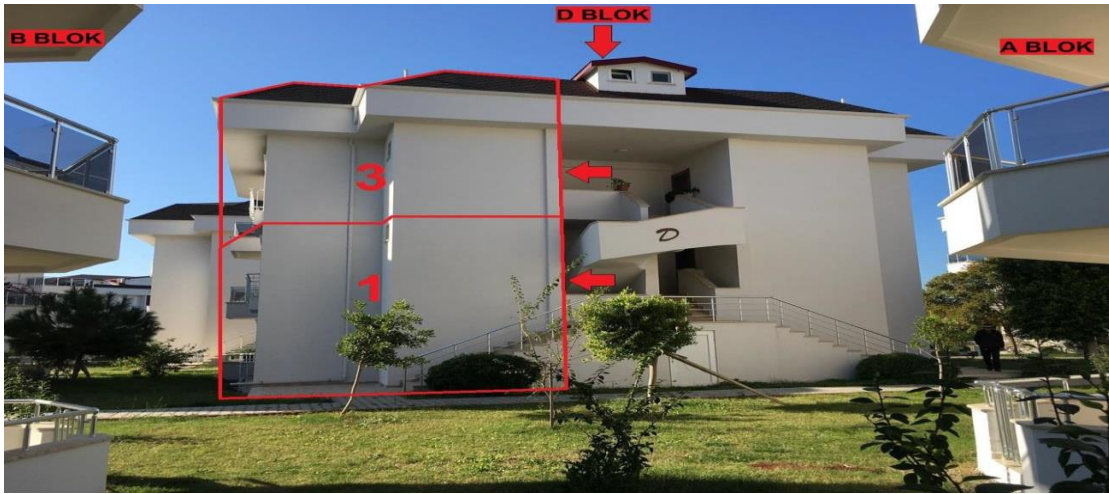
İSTANBUL METROCİTY 17. KATTA BULUNAN 187 NOLU BÖLÜM



İstanbul İli Şişli İlçesi Metrocity İş Merkezi'nde toplam 24.278 m2 arsa üzerinde konumlanmış gayrimenkul kompleksi, 720 m2 kapalı alanı bulunan 187 numaralı bağımsız bölümünden oluşur. Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29.12.2023 tarihli piyasa değeri baz alınarak hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan 187 nolu bağımsız bölüm için 98.010.000-TL+KDV değer takdir edilmiştir.

187 nolu bağımsız bölümün 70m2'si Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aylık 38.920-TL+KDV bedelle , 95m2'si Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aylık 52.820-TL + KDV bedelle, 95m2'si Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aylık 52.820-TL+KDV bedelle ve 95m2'si kısmı Metro Portföy Yönetimi A.Ş.'ye aylık 28.634-TL+KDV bedelle kiraya verilmiş olup, gayrimenkulün 355 m2'lik kısmı kiralanmıştır. Kalan bölümler Şirket Genel Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

ANTALYA/ALANYA D-1, D-3 ve R3 NOLU MESKENLER



Antalya İli Alanya Bölgesi Türkler Mahallesi Kargıçiftliği mevkiinde yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı Gökay Sitesi 21 adet 3 katlı betonarme bloktan ve blok harici çevre düzenlemesinden oluşmaktadır. D Blok 1 nolu daire 150 m² , D Blok 3 nolu daire 142 m² , R Blok 3 nolu daire 142 m² alana sahiptir.

2023 yılsonu değerlendirme raporunda, R3 Blok 4.000.000-TL+KDV , D3 Blok 4.000.000-TL+KDV, D1 Blok 3.900.000-TL+KDV olarak değerlendirilmiştir. D3 ve R3 Bloklar, Avrasya Petrol Turistik Tesisler ve Yatırımlar A.Ş.'ye aylık 10.875-TL+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 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 alanlıdır. 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 alanlıdır. İki katlı kule tarzı yığma

yapı olduğu düşünölen 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 değerleme raporu, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2023 yılsonu değeri baz alınarak hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri, 261 nolu parsel için 42.410.000-TL+KDV, 944 nolu parsel için 52.945.000-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 cirosunun %15'i aylık kira olarak tahsil edilmektedir.

METROCİTY C BLOK 5'NCİ KAT DAİRE 316



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 Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından 2023 yılsonu piyasa değeri baz alınarak hazırlanan değerleme raporunda 28.800.000TL+KDV değeri tespit edilmiştir. 25.08.2023 tarihinden itibaren aylık 75.000TL+ KDV bedel ile 3'er aylık nakit ödemelerle 1 yıllığına Takaslı Usul'e 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 durumdur. 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: Mutfak bölümleri, bulaşıkhanne, 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: Fuaye alanı, müzik dersliği, resim dersliği, satranç dersliği, matematik dersliği, 3D dersliği, robotik-kodlama dersliği, fizik-kimya laboratuvarı, erkek-kız tuvaletler, bay-bayan mescit, kat holü ve depo bölümleri yer almaktadır. Toplam 1.130 m² brüt alana sahiptir.

*Zemin kat: 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: İlkokul 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, ilkokul 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 derslikleri ve ilkokul 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 yardımcı 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 yardımcı 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 değerlendirme raporu, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29.12.2023 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporuna göre 91.250.000TL+ KDV bedel tespit edilmiştir. Değerin hesaplanmasında maliyet yöntemi baz alınmıştır.

Okul ve arsası, Çarşamba Vefa Eğitim Kurumları Sanayii ve Ticaret A.Ş.'ye aylık elde edilecek cironun %20 sinin kira bedeli olarak alınması şartıyla kiraya verilmiştir.

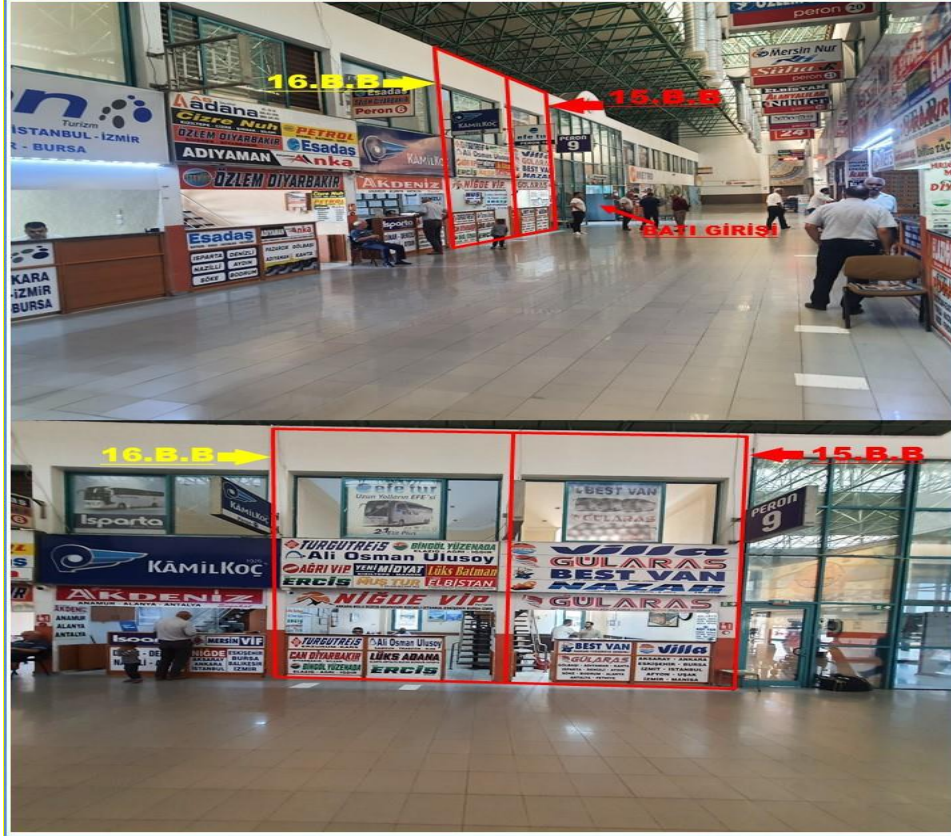
ANKARA YENİ MAHALLE KARGİR APARTMAN



Ankara İli, Yeni Mahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 6024 ada 17 parsel bulunan Kargir Apartmandan oluşmaktadır. 29.12.2023 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri Pazar yöntemi üzerinden belirlenmiş olup, 17.585.000 TL+KDV'dir.

Mevcut kiracı, İbrahim Işık'a 09.07.2023 tarihinden itibaren aylık 27.640TL+ KDV bedelle kiraya verilmiştir.

TARSUS ŞEHİRLERARASI TERMİNALİ 4 ADET DUBLEKS BİLET SATIŞ BÜROSU



Mersin ili Tarsus İlçesi Fevzi Çakmak Mah.4811 Ada 4 parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde konumlu 11, 12, 15, 16 no'lu bağımsız numaralı dubleks bilet satış bürolarının 29.12.2023 tarihli değerlendirme raporuna göre bulunan piyasa değeri 3.500.000TL+KDV 'dır. Bulunan piyasa değeri Pazar yaklaşımı kullanılarak tespit edilmiştir. 4 adet satış bürosu 27.05.2023 tarihinden geçerli olacak şekilde Metro Turizm Seyahat Organizasyon şirketine aylık 8.014-TL+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. Sahil şeridinde bulunması, toplu taşıma yüksek erişilebilirliğe sahip olması, projenin içerisinde Metrocity Forum Avm'nin bulunması gayrimenkullerin değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 11.03.2024'de hazırlanan değerleme raporu, 29.12.2023 tarihi piyasa değeri baz alınarak düzenlenmiş olup, değeri 194.075.000-TL+KDV (6.382.106\$) olarak tespit edilmiştir. Değer takdirinde Pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

14-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 Lari) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni, 06 Ocak 2017 tarihinde satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir. 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 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 Kirişane Mahallesi Soğukkuyu Mevkii 16. parsel üzerinde geliştirilen ve Edirne'de yapılan ilk büyük proje niteliğinde olan "Metro Hotel Apartments" projesi, şirket kârlılığını 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.

15-YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

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

16-DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİK VE NEDENLERİ

Dönem içinde ana sözleşmede değişiklik yapılmamıştır.

17-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.

18-YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU, YARARLANILMISSA NE ÖLÇÜDE GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ

Şirketimizin yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

19-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 ya da Özel denetim yapılmamıştır.

20-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 no'lu parseller, Metrocity C blokta bulunan 316 numaralı bağımsız bölüm ve Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmelerinde bulunan 4 adet bilet satış bürosu aktif olarak kiraya verilmiştir.

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

	01 Ocak – 31 Mart 2024
3 Aylık kira bedelleri	
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	1.800.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	870.000
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	207.000
Metrocity A Blok Kat 17 (70 m2 kısmı)	156.456
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	110.088
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	85.902

Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	85.902
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	256.500
Metrocity C Blok	75.000
Alanya R3-D3-D1 Blok	32.625
Gürcistan Joy Hotel	3.487.580
Arnavutköy 261-944 Parseller	360.455
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	82.920
Tarsus -11-12-15-16 Nolu Yazıhaneler	24.042

Toplam	7.634.470
---------------	------------------

Not: 3 aylık kira bedelleri, enflasyon muhasebe uygulaması baz alınmadan belirtilmiş olup, enflasyon muhasebesi baz alınarak hazırlanan bedeller, 31.03.2024 tarihli finansal tablolarda belirtilmiştir.

*Samsun ili ,Çarşamba ilçesinde bulunan okul kiracısı, Çarşamba Vefa Eğitim Öğretim Kurumları San.Ltd.Şti ile dava süreci devam etmektedir.

21-DİĞER HUSUSLAR

Dönem içerisinde şirket faaliyetlerini önemli derece etkileyecek mevzuat değişikliği olmamıştır.

Metro Portföy Yönetim A.Ş.'den Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının Şirket aktif toplamının %10'unu aşması sebebiyle Portföy yönetim hizmeti alınmakta olup bu hizmetin alımından doğabilecek çıkar çatışması ve bunları önleyecek tedbirler portföy yönetim sözleşmesinde yer verilmektedir.

Şirketin aleyhine açılan faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek dava bulunmamaktadır.

Grup'un 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla verilen teminat/rehin/ipotek (TRİ)'i bulunmamaktadır.

22-İŞLETMENİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER

Şirket özkaynaklarına dayalı olarak faaliyet göstermektedir. Masraf ve gider yapısında minimum gider anlayışı ile çalışılması sebebiyle mali yapıyı iyileştirmeye yönelik önlem almayı gerektirecek bir durum söz konusu değildir.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ **31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		157.931.669	142.041.613
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	20.424.074	7.122.638
Finansal Yatırımlar	5	60.660.217	64.817.702
Ticari Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	15-6	27.921.486	22.021.984
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	1.035.829	1.274.938

Diğer Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	15	39.894.238	42.513.445
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		6.446.324	27.689
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.485.927	1.718.329
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	13	63.574	2.544.888
Duran Varlıklar		1.167.721.405	1.145.217.505
Diğer Alacaklar		2.353	2.191
Stoklar		15.455.077	15.294.654
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.107.274.519	1.086.071.100
Maddi Duran Varlıklar	8	41.749.119	40.608.592
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	124.578	124.579
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		3.115.759	3.116.389
TOPLAM VARLIKLAR		1.325.653.074	1.287.259.118

İlişikteki dipnotlar bu özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR		31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		52.798.247	20.341.138
Ticari Borçlar			
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	20-6	--	46.970
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	9.922.187	499.384
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		787.465	242.033
Diğer Borçlar			
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	15	--	1.519.938
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		--	557.864
Ertelenmiş Gelirler		26.837.822	--
Kısa Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	9	152.031	101.733
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	9	15.098.742	17.373.216
Uzun Vadeli Yükümlülükler		960.837	1.075.854
Diğer Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		259.870	299.017
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		700.967	776.837
		1.271.893.990	1.265.842.126
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	10	111.600.000	111.600.000

Sermaye Düzeltme Farkları	10	913.130.551	913.130.551
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			
-Kıdem Tazminatı Karşılığı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Fonu		(518.653)	(558.685)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			
- Çevrim Farkları	10	177.314.587	192.213.741
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	17.300.990	17.300.990
Geçmiş Yıl Karları /Zararları		32.155.529	14.121.655
Net Dönem Karı		20.910.986	18.033.874

TOPLAM KAYNAKLAR		1.325.653.074	1.287.259.118
-------------------------	--	----------------------	----------------------

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak– 31 Mart 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	11	135.734.546	9.494.010
Satışların Maliyeti (-)	11	(108.021.892)	(45.285)
Brüt Kar		27.712.654	9.448.725
Genel Yönetim Giderleri (-)		(7.525.136)	(2.397.010)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	22.527.401	4.295.385
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(14.641.305)	(13.678.899)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		28.073.614	(2.331.799)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--
Finansman Gelir / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı		28.073.614	(2.331.799)
Finansman Giderleri (-)		--	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları		(7.162.628)	1.170.013
Dönem Karı / (Zararı)		20.910.986	(1.161.786)
100 Pay Başına Kazanç/Kayıp	14	0,18737	(0,01041)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		40.032	11.906
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Çevrim Farkları		(14.899.154)	(14.096.722)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		(14.859.122)	(14.084.816)
Toplam Kapsamlı Gelir		6.051.864	(15.246.602)

23-İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

23.1. Kısa Vadeli Alım Satım amaçlı Finansal Yatırımlar altında sınıflandırılan ilişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	34.853.854	37.785.951

23.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar		
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	--	128.193
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler A.Ş.	13.543	15.016
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş.	102.600	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	14.709	9.352
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	2.440.000	854.615
Metro Atlas Georgia JSC	43.950	155.473
Metro Euphoria Hotel	17.396	3.023.721
Metro Avrasya Investment Georgia JSC *	25.289.288	17.835.614
	27.921.486	22.021.984

23.3. İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Diğer alacaklar		
Metro Avrasya Investment Georgia JSC *	39.894.238	42.513.445
	39.894.238	42.513.445

23.4.İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli		
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	124.578	124.579
	124.578	124.579

23.5. İlişkili Taraflara Satışlar

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

Satışlar	1 Ocak – 31 Mart 2024		1 Ocak – 31 Mart 2023	
	Kira	Adat	Kira	Adat
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	159.082	--	214.661	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	1.865.987	90.864	2.593.110	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	214.588	3.257	426.999	8.008
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	33.821	888	36.304	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	114.124	--	107.331	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	265.903	--	311.173	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	89.051	--	86.745	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	89.051	--	86.745	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	24.923	--	--	--
Metro Avrasya Investment Georgia JSC	--	842.957	--	885.785
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	3.487.587	--	3.471.043	--
	6.344.117	937.966	7.334.111	893.793

23.6.İlişkili Taraflardan Alımlar

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

Alışlar	1 Ocak – 31 Mart 2024	1 Ocak – 31 Mart 2023
Alımlar		
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	121.803	120.543
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	107.337	120.018
Metro Turizm Seyahat Org. Ve Tic. A.Ş.	222.267	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	26.121	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	16.509	17.599
AV. Ahmet Pulatoğlu	95.632	81.035
Asya Software Jsc	926	--
Metro Avrasya Investment Georgia Jsc	44.121	66.332
Georgian Real Estate and Managment Ltd	549	21.941
City Travel Batumi Jsc	--	1.067
	635.265	428.535

23.7.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler aşağıdaki gibidir:

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01 Ocak – 31 Mart 2024	01 Ocak – 31 Mart 2023
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	863.954	150.987

24-PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenle me	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	67.177.697	68.117.833
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	1.122.729.596	1.101.365.754
C	C İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		135.745.781	117.775.531
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	1.325.653.074	1.287.259.118
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)	--	1.519.938
I	Özkaynaklar	Md.31	1.271.893.990	1.265.842.126
	Diğer kaynaklar		53.759.084	19.897.054
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	1.325.653.074	1.287.259.118

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenle me	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
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)	--	--
1				
C	İşletmecisi 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)	67.177.697	68.117.833
	toplamı			