

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

**31.03.2021 TARİHİNDE SONA  
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FAALİYET RAPORU**

# AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2021 YILI 3 AYLIK FAALİYET RAPORU

**Raporun Dönemi** : 01.01.2021 – 31.03.2021

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

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

### 1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU VE BİLGİLERİ

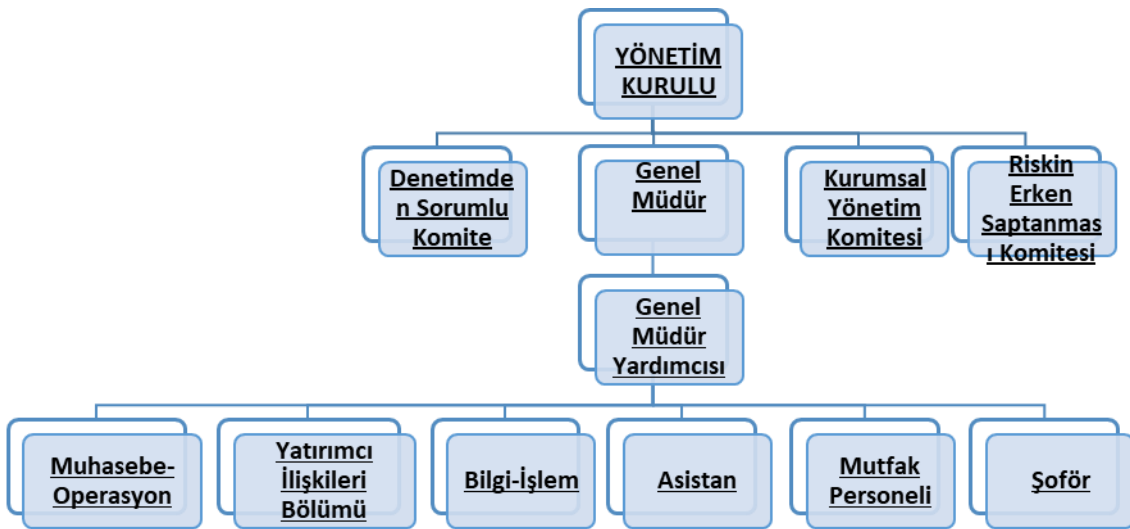
Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve 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. Bağlı Ortaklığımızın mevcut sermayesi 31.12.2020 tarihi itibarıyla 21.112.030,06 GEL olup Şirketteki ortaklık oranımız %100'dür. Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlardır.

**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](http://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**

<b>Yönetim Kurulu</b>	<b>Görevi</b>	<b>Göreve Süresi</b>
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Başkan	04.06.2020 – 04.06.2023
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan Vekili	04.06.2020 – 04.06.2023
Çağla ÖZTÜRK	Üye	04.06.2020 – 04.06.2023
Saliha SASA	Üye	04.06.2020 – 04.06.2023
Lokman KONDAKÇI	Üye	04.06.2020 – 01.07.2020
Hüseyin BÜRGE	Üye	01.07.2020 – 04.06.2023

Yönetim Kurulu üyeleri 3 yıllık bir süre için seçilmişlerdir.

### **Üst Yönetim**

Şirketimiz genel müdürlük görevine 03.06.2019 tarihinde asaleten İsmail ERTEN atanmıştır.

### **Denetim Kurulu**

Bağımsız Denetim Şirketi : Reform Bağımsız Denetim A.Ş.

### **Denetimden Sorumlu Komite**

Saliha SASA	Başkan
Hüseyin BÜRGE	Üye

### **Denetimden Sorumlu Komite**

Denetimden sorumlu komite üç ayda bir toplanmaktadır. Denetimden sorumlu komite yıl içerisinde beş kere toplanmıştır. Denetimden sorumlu komite tarafından yıl içerisinde muhasebe belge ve kayıt düzeni, Şirket varlıkları, faaliyetlere ilişkin amaç ve ilkelere uyum, ana sözleşme ve mevzuatlarca belirlenmiş olan kurallara ve yasaklara uyumun olduğunun tespiti ve Seri II No.14.1 sayılı tebliğ uyarınca mali tablolar kontrol edilmiştir. Yapılan tüm bu kontrollerin sonucunda herhangi bir hususa rastlanmamıştır. Yapılan tüm toplantılarda alınan kararlar yönetim kurulu başkanlığına iletilmiştir.

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Hüseyin BÜRGE	Başkan
Saliha SASA	Üye
Ceren DEŞEN	Üye

### **Kurumsal Yönetim Uyum Komitesi**

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

### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Saliha SASA	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 artıracak 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

bölmelerinin 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:**

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

Fatih Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi mezunu olan Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU, Yıldız Teknik Üniversitesi İşletme Yönetimi bölümünde ve Bahçeşehir Üniversitesi insan kaynakları bölümünde tezli yüksek lisans yapmıştır. Mesleki kariyerine 2005 yılında Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Tic.A.Ş.'de staj yaparak başlamıştır. Takip eden yıllarda Metro Grubu bünyesinde farklı şirketlerde hissedar ve yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. Halen Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş., Metro Travel Seyahat Org.ve Ticaret A.Ş., Vanbes Besicilik San.ve Tic.A.Ş., Galip Öztürk Turizm Yatırımları A.Ş. ve Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı görevini yürütmekte olup, Sampi Üretim Gıda Pazarlama ve Ticaret A.Ş., Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Tic.A.Ş. ve Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

##### **Çağla ÖZTÜRK – Yönetim Kurulu Üyesi**

Çağla ÖZTÜRK Yüksek Öğrenimini Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesinde tamamlamıştır. Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş., Metro Portföy Yönetimi A.Ş. ve Metro Maden Pazarlama Dağıtım Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı, Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş., Metro Travel Seyahat Org. Ve Ticaret A.Ş., Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş., Galip Öztürk Turizm Yatırımları A.Ş., Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Tic. A.Ş. ve şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olup Almanca ve İngilizce bilmektedir.

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

Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU yüksek öğrenimini City University London Sosyal Bilimler Fakültesi Ekonomi ana dalında tamamlamıştır. Cass Business School Management Bölümünde Master yapmıştır. Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanlığı, Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.ve Galip Öztürk Turizm Yatırımlar A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

##### **Saliha SASA – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)**

1966 Karabük Doğumludur. 1987 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun oldu. 1988 yılında Ankara Barosunda Avukatlık Stajını tamamladı. 1991-1996 yıllarında Ankara üniversitesi Hukuk fakültesi idare hukuku araştırma görevlisi olarak çalışmıştır. Ankara adalet meslek yüksekokulu'nda idare hukuku dersleri verdi. Kamu hukuku Yüksek Lisans çalışmalarında bulundu. Almanya Mannheim Goethe-Institut'de dil eğitimi aldı. Halen kurucusu bulunduğu SASA&SASA'da yönetici avukat olarak çalışmaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
YÖNETİM KURULU'NA

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

Saygılarımla,  
SALİHA SASA

↑

#### 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 Enstitüsünde tamamladı. Uzun yıllar öğretmenlik yapmış, siyasetin içinde bulunmuş, Belediye Başkanlığı ve Milletvekilliği yapmıştır. Halen Sivil Toplum kuruluşlarında aktif görevler icra etmektedir. Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş. ve Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

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

Hüseyin BÜRGE

## **2.2 - Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı**

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket esas sözleşmesinin 14'nci maddesinde belirtilen yetkilere sahiptir. Esas Sözleşmemizin 23. maddesi denetçilerin niteliklerini ve görevlerini Türk Ticaret Kanunu 397- 406. maddeleri çerçevesinde yapacaklarını belirtmektedir.

## **3- YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI HAKKINDA BİLGİ**

Şirketimiz Yönetim kurulu yıl içerisinde 13 kez toplanmış olup, toplantılara katılım oranı %83 olarak gerçekleşmiştir.

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

31.03.2021 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir;

	<b>Oran (%)</b>	<b>31 Mart 2021</b>
Metro Investment Georgia A.Ş.	12,94	14.440.967
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	8,06	9.000.000
Halka Açık Diğer Ortaklar	79,00	88.159.033
<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>Adedi(TL)</b>	<b>Tutar (TL)</b>
A Grubu Paylar	9.300	9.300
B Grubu Paylar	111.590.700	111.590.700
<b>Toplam</b>		

Şirketimiz sermayesinin 31.03.2021 tarihi itibarıyla %10'undan fazlasına sahip Metro Investment Georgia A.Ş. olup, ortaklık yapısında oran ve adet bilgisi paylaşılmıştır.

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

Şirketimizin A Grubu payları imtiyazlı pay olup, 9.300 TL nominal değerli imtiyazlı payı bulunmaktadır. İmtiyazlı pay sahibi ise Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU'dur.

(A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üyeler ise Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir. Bunun dışında (A) Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

## **5- YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE PERSONEL SAYISI İLE İLGİLİ BİLGİLER**

### **5.1 - Yönetim Kurulu**

Fatma Öztürk GÜMÜŞSU	Başkan
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan Vekili
Çağla ÖZTÜRK	Üye
Saliha SASA	Üye
Hüseyin BÜRGE	Üye

## **5.2 - İdari Faaliyetler ve Sonuc**

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir. Şirketimiz genel müdürlük görevine 03.06.2019 tarihinde asaleten İsmail ERTEN atanmıştır. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 9 kişidir (31.12.2020: 9 kişi).

<b><u>5.3 – Üst düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar</u></b>	<b><u>01.01.-31.03.2021</u></b>	<b><u>01.01.-31.03.2020</u></b>
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar(*)	139.009-TL	127.201.-TL
İşten Çıkarılma nedeniyle Sağlanan Faydalar	-	-
Diğer Uzun Vadeli Faydalar	-	-
<b><u>Toplam</u></b>	<b><u>139.009.-TL</u></b>	<b><u>127.201.-TL</u></b>

(\*) 31.03.2021 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 66.178.-TL huzur hakkı bulunmaktadır. (31.03.2020 -41.475.-TL)

Prim, ikramiye veya kar payı gibi sağlanmış menfaat bulunmamaktadır.

## **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 31.03.2021 tarihi itibarıyla 9 personeli mevcuttur. Personele maaş + yemek ücreti verilmekte olup, iş kanununda yer alan sosyal haklardan doğum izni, ölüm izni, evlilik izni ve yıllık izin verilmektedir. Bunun dışında sağlanan herhangi bir hak bulunmamaktadır.

## **6- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER**

Dönem içinde yapılmış bağış bulunmamaktadır.

## **7- GENEL KURUL**

Şirketimiz Yönetim Kurulu 05.05.2020 tarihli toplantısında 2019 yılına ait olağan genel kurul toplantısının 04 Haziran 2020 tarihinde yapılmasına karar verilmiş olup toplantı gündemleri Olağan Genel Kurul toplantısından önce Kamuyu Aydınlatma platformu, ticaret sicil gazetesinde ve Şirket resmi internet sitesinde duyurulmuştur. Olağan Genel Kurul Toplantımız 04 Haziran 2020 tarihinde toplantı nisabı sağlandığından fiziki katılım ve elektronik ortamla birlikte yapılmış olup, Toplantıya medya katılımı olmamıştır. Yapılan toplantıda pay sahiplerine soru sorma hakkı tanınmış ancak pay sahipleri tarafından herhangi bir soru sorulmamıştır. Olağan genel kurul toplantısında, Divan teşekkülü, Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporunun okunmuş sayılması, Yönetim Kurulu Üyeliği seçimi, Yönetim Kurulu Üyelerinin aylık ücretlerinin belirlenmesi ve Sermaye Piyasası Kurulunun idari para cezasının Yönetim Kurulu üyelerine rücu edilmemesine hakkında öneriler verilmiş verilen tüm öneriler kabul edilmiş ve genel kurulca görüşülerek karara bağlanmıştır, olağan genel kurul toplantısında dönem kararının dağıtılmamasına karar verilmiş olup, Dönem içerisinde herhangi bir bağış ve yardım yapılmamıştır. Dönem içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

## **8- HESAP DÖNEMİNİN KAPANMASINDAN İLGİLİ FİNANSAL TABLOLARIN GÖRÜŞÜLECEĞİ GENEL KURUL TOPLANTI TARİHİNE KADAR GEÇEN SÜREDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR.**

- 1- Şirket, 4 Aralık 2020 tarih ve 2020/42 Nolu Yönetim Kurulu Kararı ile 72.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 360.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 8.485.792,84 TL'lik kısmının emisyon priminden 31.114.207,16 TL'lik kısmının Olağanüstü Yedekler (Geçmiş Yıllar Karları) hesabından karşılanmak üzere, tamamı iç kaynaklardan karşılanacak şekilde, toplam 39.600.000 TL arttırılarak 111.600.000 TL'ye yükseltilmesine karar verilmiştir. Sermaye değişikliğine ilişkin esas sözleşme değişikliğinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanması sonrasında, esas sözleşme değişikliğinin 26.02.2021 Tarih 10276 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak tescil ve ilan olunmasıyla Şirket sermayesi tamamı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 39.600.000 TL arttırak 72.000.000TL'den 111.600.000 TL'ye çıkarılmıştır.
- 2- Şirket ile mülkiyeti Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.' ye ait olan arsa üzerinde Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.'nin bağlı ortağı olduğu Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler

Yatırımlar A.Ş. ve Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin finansörlüğünde Otel, Dükkan ve Ticari Bağımsız bölüm projesinin, arsa sahibi ve finansörler arasında imzalanan üçlü bir protokolde yer alan şartlar dâhilinde ve hasılat paylaşımı hükümleri çerçevesinde yapılması uygulamasından vazgeçilmesine ve söz konusu projenin "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmak suretiyle yürütülmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda, Edirne ili, Merkez ilçesi, Kirişhane Mahallesinde yer alan 19.532 m2 büyüklüğündeki 2261 ada 16 numaralı parsel arsa üzerinde "otel-ofis-dükkan" alanlardan oluşacak proje geliştirilmesi amacıyla, Arsa Maliki Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş ile 24 Şubat 2021 Tarihinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" yapılmıştır.

## **9- ŞİRKET İSTİRAKLERİMİZ 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. 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. Bağlı Ortaklığımızın mevcut sermayesi 31.12.2020 tarihi itibarıyla 21.112.030,06 GEL olup Şirketteki ortaklık oranımız %100'dür. Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlardır.

## **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.

Küresel ticaret 2020 yılında Kovid-19 salgını ve alınan tedbirler nedeniyle % 9 oranında daralmıştır. Birleşmiş Milletler Ticaret ve Kalkınma Konferansı (UNCTAD)'ın hazırladığı raporda küresel ticaretin mal ticareti öncülüğünde 2020'nin son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre % 8 artarak toparlandığı vurgulanırken, Kovid-19 salgını döneminde Türkiye, Vietnam, Uganda, Çin, İsviçre ve Tayvan'ın çok daha iyi bir ihracat performansı ortaya koydukları belirtilmiştir.

Türkiye ekonomisi 2020 yılında yeni yeni iyileşmeye başlarken, Kovid-19 salgını ile hassas bir dönemde karşılaştı. IMF raporuna göre; salgına rağmen 2020 yılında % 1,8 büyüyen Türkiye ekonomisinin de 2021'de % 6 ve 2022'de % 3,5 büyüyeceği öngörüldü. 2020 yılının sonunda %14,60 düzeyinde gerçekleşen enflasyon, 2021 Mart ayı itibarıyla %16,19 olarak gerçekleşti. Türkiye için enflasyon tahmini ise 2021 için % 13,6, 2022 için % 11,8 olarak belirlendi.

TCMB Mart toplantısında faizleri piyasa beklentisi üzerinde 200 baz puan artırarak %19,00'a yükseltti. Merkez Bankası Başkanı' nın değişimi sonrası Nisan toplantısında TCMB'nin faizleri sabit bırakması sonrasında piyasaların sakinleşmesi beklenebilir.

Türkiye genelinde konut satışları 2021 yılı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,4 artarak 111 bin 241 oldu. Konut satışlarında İstanbul 22 bin 7 konut satışı ve %19,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 3 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 6 bin 636 konut satışı ve %6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Ardahan, 16 konut ile Hakkari ve 52 konut ile Tunceli oldu.

Ocak-Mart döneminde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %22,9 azalışla 263 bin 50 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %63,5 azalışla 47 bin 216, diğer satış türleri ise %1,9 artışla 215 bin 843 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %25,2 azalışla 80 bin 370, ikinci el konut satışları ise %21,8 azalışla 182 bin 680 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,1 azalarak 33 bin 365 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,0 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 317 konut satışı ve %18,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 98 konut satışı ile Ankara ve bin 836 konut satışı ile İzmir izledi.



Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,4 artış göstererek 77 bin 876 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 15 bin 690 konut satışı ve %20,1 pay ile ilk sırada yer aldı. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %71,3 oldu. Ankara 8 bin 905 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4 bin 800 konut satışı ile İzmir izledi.

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. Yabancılar yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %39,9 artarak 4 bin 248 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Mart ayında ilk sırayı 2 bin 119 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 889 konut satışı ile Antalya, 252 konut satışı ile Ankara, 184 konut satışı ile Mersin ve 129 konut satışı ile Yalova izledi. Ocak-Mart döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,7 azalarak 9 bin 887 oldu.

Son dönemlerde iç ve dış ekonomik ve politik sürecin işletmelerin yatırımlarında risk dağılımının önemini daha da artırmaktadır. 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.

Global tarafta 2021 yılında aşı dağıtım ve uygulamalarına ilişkin gelişmeler, Kovid-19'un mutasyona uğrayıp uğramayacağı ve mutasyon oluşması durumunda mevcut aşuların etkili olup olmayacağı piyasalar tarafından takip edilecek. Aşı uygulamalarının başlaması sonrası ekonomilerde toparlanmanın güçleneceği beklentisiyle 2021' de Global risk alma iştahının güçlü kalması beklenebilir. Global ekonomik toparlanmanın güçlenmesiyle Gelişmekte Olan Piyasalara (EM) yönelik fon akımlarının güç kazanması ve EM'lerin pozitif ayrışması beklenebilir.

2021 yılında enflasyon ve faizlerin düşüşe geçeceği beklentisiyle Gayrimenkul sektörü için bu yılın olumlu geçmesinin beklendiği söylenebilir. Ayrıca Korona salgını sonrasında Global ekonomilerdeki muhtemel toparlanma havası da Türk ekonomisine pozitif etki yapabilir. ABD Merkez Bankası FED' in faizleri bu yıl yatay tutacağı ya da aşağı yönde revize edeceği beklentisi de, gelişmekte olan ülkelere para akışını arttıracak olumlu bir gelişme olarak öne çıkabilir. 2021 yılının Gayrimenkul sektörü için olumlu geçmesini bekliyoruz. Türkiye ekonomisinin bu yıl büyüme trendine girecek olması önümüzdeki seneler için Gayri Menkul sektörünü cazip kılmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Dağıtılacak kar; 3. madde göz önünde bulundurularak prensip olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) ile uyumlu mali tablolar dikkate alınarak ve pay sahipleri ile Şirket çıkarları arasında hassas denge korunarak, Yönetim Kurulu teklifi ile Genel Kurul tarafından belirlenir. Ancak kar dağıtımı ile ilgili mevzuatların ve SPK ilke kararlarının herhangi bir yaptırımı mevcut ise, dağıtımı yapılacak karda bu hususlar ayrıca dikkate alınır.

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

6) SPK mevzuatı ile belirlenen asgari temettü tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde belirlenecek tarihlerde nakit olarak dağıtılır. Asgari temettü tutarından daha fazla kar dağıtımına karar verilmesi halinde kalan tutar, ortaklığın sermaye yapısını ve piyasa değerini olumsuz yönde etkilemeyecek oranda nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi dağıtımı şeklinde yapılabilir.

7) Şirket tarafından çıkarılacak hisse senetlerinin tamamı hamiline olup hisse başına düşen kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Kar Payının, pay sahiplerine hangi tarihte verileceği Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından hükme bağlanır. Ancak kar payının en geç 5. ayın sonuna kadar ödenmesine özen gösterilir.

8) Bedelsiz hisse senedi dağıtımlarında mevzuatta belirtilen düzenleme ve ilkelere uyulur. Bedelsiz paylar, artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

9) Türk Ticaret Kanunu ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan mali tablolara göre hesaplanan "net dağıtılabilir dönem kârının" 1'inci maddeye göre hesaplanan tutardan düşük olması durumunda, iş bu madde kapsamında hazırlanan mali tablolara göre hesaplanan net dağıtılabilir dönem kârı dikkate alınır.

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

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

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

13) Şirket, ortaklarına temettü avansı dağıtmaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte verileceği Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından hükme bağlanır. olup, kar dağıtımı konusunda politikası bulunmaktadır. Şirketimiz yönetim kurulu tarafından 2020 yılı faaliyetleri sonucu Sermaye Piyasası Mevzuatına göre oluşan 51.761.474,00TL'lik dönem kârından (Yasal Kayıtlara Göre 7.632.435,92TL faaliyet karı vardır) üzerinden hesaplanan 381.621,80TL tutarında Birinci Tertip Yedek Akçe düşüldükten sonra kalan Sermaye Piyasası Mevzuatına göre oluşan 51.379.852,20TL'lik dönem kârından (Yasal Kayıtlara Göre 7.250.814,12TL 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 banka kredisi de finansman kaynağı olarak kullanılmaktadır. Şirketimizin Riskin erken saptanma komitesi mevcut olup, 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 otopark kompleksini içinde 2 adet 95'er m2 kapalı alanı bulunan Market + Akaryakıt İstasyon Binası bulunmaktadır. Söz konusu mülke ilişkin Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30.12.2020 tarihli değerlendirme raporunda Samsun İlkadım Otoparkı için bulunan Yıl sonu değeri 65.560.000 TL+KDV, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30.12.2020 tarihli değerlendirme raporunda Samsun İlkadım Otoparkında bulunan 6490 Ada 18 parsel nolu akaryakıt istasyonu için bulunan yıl sonu değeri 5.750.000 TL+KDV, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30.12.2020 tarihli değerlendirme raporunda Samsun İlkadım Otoparkında bulunan 6490 Ada 20 parsel nolu akaryakıt istasyonu için bulunan yıl sonu değeri 8.300.000 TL+KDV olarak çıkmıştır. Gayrimenkul'ün içinde bulunan akaryakıt istasyonları aylık 50.000.-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 Anadolu Terminal Hizmetleri 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 otoparkın 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 taksit duraklarının kullanım ve işletme hakkını içerir. Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun Çarşamba Otoparkı ve tamamlayıcı unsurlarının toplam değeri 19.500.000 TL+KDV'dir. Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 5.111,96 m2'si aylık 70.000 TL+KDV kira bedeli ile 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 otopark 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 30.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun – Havza Terminali'nin toplam değeri 12.250.000 TL+KDV'dir. Gayrimenkul Şişir Tur Terminal İşletmeciliği AŞ'ye aylık 63.559,32 TL+KDV bedelle kiralanmıştır.

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

İstanbul İli Şişli İlçesi Metrocity İş Merkezi'nde toplam 24.278 m2 arsa üzerinde konumlanmış gayrimenkul kompleksinin 720 m2 kapalı alanı bulunan 187 numaralı bağımsız bölümünden oluşur. Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan 187 nolu bağımsız bölüm için değer 23.000.000 TL+KDV'dir.

187 nolu bağımsız bölümün 190m2'si Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aylık 25.422.-TL+KDV bedelle , 95m2'si Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aylık 12.711.-TL + KDV bedelle, 95m2'si Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aylık 12.711.-TL+KDV bedelle ve 95m2'si kısmi Metro Portföy Yönetimi A.Ş.'ye aylık 10.925.-TL+KDV bedelle kiraya verilmiş olup, gayrimenkulün 475 m2'lik kısmı kiralanmıştır. Kalan 245m2'lik bölüm Şirketimiz Genel Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

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

Antalya İli Alanya Bölgesi Türkler Mahallesi Kargıçiftliği mevkiinde yer almaktadır. Parsel üzerinde 21 adet blok olup, 19 blokta 4 adet, 2 blokta ise 6 adet olmak üzere toplam 88 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Taşınmazın bulunduğu D Blok 1 bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmakta olup, zemin katta 2 adet mesken, 1. normal katta 2 adet çatı katı bağlantılı dubleks daire olmak üzere toplam 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1 ve 3 nolu bağımsız bölümler blok girişine göre sol tarafta, merdiven çıkışına göre solda konumlanmıştır.

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

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30.12.2019 tarihinde hazırlanmıştır. D Blok 1 nolu bağımsız bölüm 550.000 TL+KDV, D blok 3 nolu bağımsız bölüm 550.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir. D blok'ta yer alan dairelerin Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'ye her biri aylık 3.064,59 TL+KDV bedelle 1 yıllığına kiralanmıştır.

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

Antalya İli Alanya Bölgesi Türkler Mahallesi Kargıçiftliği mevkiinde yer almaktadır. Parsel üzerinde 21 adet blok olup, 19 blokta 4 adet, 2 blokta ise 6 adet olmak üzere toplam 88 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Taşınmazın bulunduğu R Blok 1 bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmakta olup, zemin katta 2 adet mesken, 1. normal katta 2 adet çatı katı bağlantılı dubleks daire olmak üzere toplam 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1 ve 3 nolu bağımsız bölümler blok girişine göre sol tarafta, merdiven çıkışına göre solda konumlanmıştır.

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

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır. R Blok 1 nolu bağımsız bölüm 550.000 TL+KDV, R blok 3 nolu bağımsız bölüm 550.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir. R blok'ta yer alan dairelerin Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'ye her biri aylık 3.064,59 TL+KDV bedelle 1 yıllığına kiralanmıştır.

## **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 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 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. Yapıların bakımlı olduğu gözlemlenmiştir. 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 m<sup>2</sup> alanlı,İki 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. Taşınmazlar da ısıtma sistemi olarak şömine kullanılmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri 261 nolu parsel için 10.700.000 TL+KDV. 944 nolu parsel için 13.900.000 TL+KDV'dir. 261 Parselinde kayıtlı bulunan beş adet bir katlı ve bir adet iki katlı betonarme işyeri ve arsa, İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Deli Yunus Köyü-Türkmen Mezarlığı Mevkii, 944 Parselinde iki katlı ve üç katlı iki kargir işyeri ve arsa niteliğindeki gayrimenkullerin CNR Group Teknoloji Sağlık ve Turizm A.Ş.'ye 30.08.2020 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 7 (Yedi) yıl + 3 (Üç) yıllığına kiraya verilmesine, Kiracının bir kira ayı içerisinde elde ettiği toplam cironun %15'inin Kira bedeli olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

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

Büyükdere Caddesi, Metrocity İş Merkezi, C Blok No:171 Kat:5 Daire:16 Şişli/Levent/İSTANBUL posta adresinde, tapuda İstanbul İli, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel numarasında kayıtlı, 24.277,71 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 değerleme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri 4.250.000 TL+KDV.'dir.

### **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 alanla karo taş ile kaplıdır. Parsel üzerinde yer alan yapı 5.11.2018 tarih onaylı mimari projesine göre; 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre okul amaçlı olarak tasarlanmıştır. \*2.bodrum kat: Bu katta; mutfak bölümleri, bulaşıkhanesi, pişirme bölümü, et hazırlık bölümü havuz, sahne, kulis, sığınak 1 sığınak 2 bay ve bayan soyunma odaları, hol, 3 adet depo ve otopark alanları bulunmaktadır. Toplam 1.744 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; ilkokul 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, ilkokul kat holü, 2 adet kız ve erkek tuvaleti, ilkokul müdür yardımcısı 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 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 değerleme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri 14.000.000 TL+KDV.'dir.

6 Katlı Okul ve Arsasının Çarşamba Vefa Eğitim Kurumları Sanayii ve Ticaret A.Ş.'ye 1 (Bir) yıllığına kiraya verilmesine, Kira bedelinin kiraya verilen okul binasından bir kira yılı içerisinde her türlü Eğitim-Öğretim faaliyetleri üzerinden elde edeceği toplam cironun %20'si olarak belirlenmesine, Kira sözleşmesinin süresinin sonunda gerçekleşen toplam cironun kontrol edilmesine ve belirlenen tutardan fazla ciro elde edilmesi halinde aradaki farkın kiracıdan tahsil edilmesine, gerçekleşen ciro tutarının belirlenen tutarın altında kalması halinde aradaki farkın kiracıya geri iadesine, ilk yıl için Çarşamba Vefa Eğitim Kurumları Sanayii ve Ticaret A.Ş. tahmini eğitim-öğretim faaliyetlerine ilişkin gelirini bildirecek ve bu bedel üzerinden hesaplanacak %20'oranındaki kira tutarını 1/10 oran üzerinden 10 eşit taksitte aylık olarak,

Milli Eğitim Bakanlığının ilan ettiği eğitim öğretim döneminin başı olan her yılın Eylül Ayının 1. Gününden itibaren ödemesine karar verilmiştir.

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

Şirketimiz iştiraki olan Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketinin portföyünde yer alan Batum Metrocity'de Şirketin 2.kat, 3.kat ve 4.katlarda her katta 18 adet olmak üzere toplamda 54 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 kapsamında yer almaktadır. Batum Havaalanı'nın 4km. kuzey-batı, şehir merkezinin ise 4km. güney-batı kanadında yer almaktadır. Yapıtılan son değerlendirme raporunda bulunan değeri 26.273.138.-TL + KDV olarak tespit ettirilmiştir.

Ayrıca A2 Blok C ve D girişleri kapsamında yer alan Şirketin 2.kat, 3.kat ve 4.katlarda her katta 18 adet olmak üzere toplamda 54 adet rezidans dairesi daha bulunmaktadır. Yapıtılan son değerlendirme raporunda bulunan değeri 22.596.521.-TL + KDV olarak tespit ettirilmiştir.

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

Şirketimiz gayrimenkul araştırmalarına devam etmekte olup karlı gayrimenkul fırsatlarına yatırım yapmayı hedeflemektedir. Şirket, Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lari) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir. Bağlı Ortaklığımızın mevcut sermayesi 31.12.2017 tarihi itibarıyla 10.048.320,06 GEL olup Şirketteki ortaklık oranımız %100'dür. Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlarıdır. Şirketimiz 03.03.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile 11.063.710 GEL sermayeli JSC Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketinin tüm paylarını 21.919.835 TL (3.851.000 USD) bedelle satın almıştır. Şirketimizin hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile hisselerinin tamamı Şirketimize ait olan ve Gürcistan'da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı J.S.C'nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında birleşmesine karar verilmiş ve birleşme işlemi tamamlanmıştır. Bağlı ortaklığımızın ünvanı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC olarak değiştirilmiştir. Bağlı Ortaklığımızın mevcut sermayesi 31.12.2020 tarihi itibarıyla 21.112.030,06 GEL olup Şirketteki ortaklık oranımız %100'dür. Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlarıdır.

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

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

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

Şirket dönem içerisinde ana sözleşme tadili yoktur.

## **18- VARSA, ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI**

Yoktur

## **19- İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ**

Şirketimiz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe faaliyet göstermektedir. Şirket portföyünde diğer gayrimenkullerinin haricinde Samsun ilinde yer alan üç adet otogarı bulunmaktadır. Türkiye'de faaliyet gösteren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketleri içerisinde portföyünde şehirlerarası otobüs terminaleri bulunan tek gayrimenkul yatırım ortaklığı olma özelliğini göstermektedir.

## **20- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU, YARARLANILMISSA NE ÖLÇÜDE GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ**

Şirketimizin yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

## **21- 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 1 ve 3 numaralı daireler, Samsun Çarşamba Okul Binası ve İstanbul Arnavutköy'de bulunan 944 ve 261 nolu parseller kiraya verilmiştir.

### **22.1- 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**

<b>3 Aylık kira bedelleri</b>	<b>01.01.-31.03.2021</b>
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	1.500.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	190.678
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	210.000
Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)	69.120
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	32.775
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	32.775
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	34.565
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	150.000
Çarşamba okul binası	120.000
Metrocity C Blok	--
Alanya R-1 Blok	9.193
Alanya R-3 Blok	9.193
Alanya D-1 Blok	9.193
Alanya D-3 Blok	9.193
Gürcistan Joy Hotel	870
Arnavutköy 261-944 Parseller	85.406
<b>Toplam</b>	<b>2.462.961</b>

## **23- DİĞER HUSUSLAR**

Dönem içerisinde şirket faaliyetlerini önemli derece etkileyecek mevzuat değişikliği olmamıştır.

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

Şirketin aleyhine açılan faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek dava bulunmamaktadır.



Şirketimiz tarafından Şirket dışında herhangi bir kişi ya da kuruluşun borcunu temin amacıyla teminat, rehin, ipotek, kefalet (TRİ) verilmemiştir. Şirketimiz tarafından kendi borcunu temin amacıyla verilmiş olan teminat, rehin, ipotek, kefalet (TRİ)'e ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır.

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	126.155	126.155
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
<b>Toplam</b>	<b>126.155</b>	<b>126.155</b>

**24- BU TEBLİĞ HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENEN FİNANSAL TABLO VE BİLGİLER ESAS ALINARAK HESAPLANAN FİNANSAL DURUM, KÂRLILIK VE BORÇ ÖDEME DURUMLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR**

<b>Cari Oran</b>	<b>: 48,471</b>
<b>Toplam Borç / Aktif</b>	<b>: 0,0040</b>
<b>Kısa Vadeli Borç / Pasif</b>	<b>: 0,0028</b>
<b>Uzun Vadeli Borç / Pasif</b>	<b>: 0,0012</b>
<b>Kısa Vadeli Borç / Toplam Borç</b>	<b>: 0,7084</b>
<b>Dönen Varlık / Aktif Toplamı</b>	<b>: 0,1374</b>
<b>Net Dönem Karı / Aktif Toplamı</b>	<b>: 0,0080</b>
<b>Net Dönem Karı / Özsermaye</b>	<b>: 0,0081</b>

**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 2021 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2021</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>37.169.019</b>	<b>34.889.229</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	187.008	143.248
Finansal yatırımlar	6	14.533.810	14.399.200
Ticari Alacaklar		5.551.967	4.655.734
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7-25	5.199.883	4.228.925
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	352.084	426.809
Diğer alacaklar		13.498.426	12.653.457
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	8-25	5.123.276	4.674.967
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	8.375.150	7.978.490
Stoklar	9	3.265.477	2.845.125
Peşin ödenmiş giderler	10	99.816	86.129
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	8	32.515	106.336
<b>Duran varlıklar</b>		<b>233.407.414</b>	<b>229.223.822</b>
Diğer alacaklar		2.640	2.640
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	229.451.548	225.210.938
Maddi duran varlıklar	13	3.953.226	4.010.233
Maddi olmayan duran varlıklar	14	--	11
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>270.576.433</b>	<b>264.113.051</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2021</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler :</b>		<b>766.829</b>	<b>880.975</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	11	--	--
Ticari borçlar		124.905	286.869
-İlişkili taraflara ticari borçlar	7-25	75.648	85.200
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	49.257	201.669
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	17.638	14.725
Diğer borçlar		460.172	401.293
-İlişkili taraflara diğer borçlar	8-25	--	--
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	460.172	401.293
Kısa vadeli karşılıklar		164.114	178.088
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	37.959	49.362
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	126.155	128.726
<b>Uzun vadeli yükümlülükler :</b>		<b>315.593</b>	<b>361.075</b>
Diğer borçlar		103.301	171.800
-İlişkili taraflara diğer borçlar	8-25	13.301	81.800
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	90.000	90.000
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	212.292	189.275
Ertelenmiş gelirler	9	--	--
<b>Özkaynaklar :</b>		<b>269.494.011</b>	<b>262.871.001</b>
Ödenmiş sermaye	18	111.600.000	72.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar		--	8.485.793
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		16.254.986	11.796.075
<i>Yabancı çevrim farkları</i>		16.254.986	11.796.075
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		214.007	219.340
<i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)</i>		268.883	268.883
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>		(54.876)	(49.543)
<i>Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi</i>		676.686	676.686
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	2.497.919	2.497.919
Geçmiş yıl karları /zararları		136.080.981	115.433.714
Net dönem karı		2.169.432	51.761.474
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>270.576.433</b>	<b>264.113.051</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT**  
**KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. – 31.03.2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. – 31.03.2020
Hasılat	19	2.462.961	2.541.840
Satışların maliyeti	19	--	--
<b>Brüt Kar</b>		<b>2.462.961</b>	<b>2.541.840</b>
Genel yönetim giderleri	20	(896.187)	(731.750)
Pazarlama giderleri	20	--	--
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.894.941	2.760.949
Esas faaliyetlerden diğer giderler	21	(1.292.283)	(5.564.610)
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>2.169.432</b>	<b>(993.571)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		--	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler		--	--
<b>Finansman gelir / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>2.169.432</b>	<b>(993.571)</b>
Finansman giderleri	22	--	(6.986)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)</b>		<b>2.169.432</b>	<b>(1.000.557)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi gelir /(gideri)</b>			
- Dönem vergi gideri	23	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	23	--	--
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem karı / (zararı)</b>		<b>2.169.432</b>	<b>(1.000.557)</b>
<b>Durdurulan faaliyetler</b>		--	--
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>2.169.432</b>	<b>(1.000.557)</b>
<b>Dönem Kar / Zararının dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		--	--
Ana Ortaklık payları		2.169.432	(1.000.557)
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>24</b>		
Sürdürülen faaliyetlerden Pay başına kazanç		0,025	(0,012)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç		--	--

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT**  
**DiĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. - 31.03.2021</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. - 31.03.2020</b>
<b>Dönem karı /(zararı)</b>	<b>2.169.432</b>	<b>(1.000.557)</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir / (gider) :</b>		
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>(5.333)</b>	<b>(59.890)</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları	(5.333)	(59.890)
Vergi etkisi	--	--
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</b>	<b>4.458.911</b>	<b>(1.290.774)</b>
Yabancı para çevrim farkları	4.458.911	(1.290.774)
Finansal varlık değer artış/azalışları	--	--
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden paylar	--	--
<b>Diğer kapsamlı vergi sonrası gelir / (gider)</b>	<b>4.453.578</b>	<b>(1.350.664)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>6.623.010</b>	<b>(2.351.221)</b>
<b>Dönem Kar / Zararının dağılımı</b>		
Kontrol gücü olmayan paylar	--	--
Ana Ortaklık payları	6.623.010	(2.351.221)

## 26- İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklığı olan Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi 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 Alım Satım amaçlı Finansal Yatırımlar altında sınıflandırılan ilişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar

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

	31.03.2021	31.12.2020
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	11.605.000	11.440.000
<b>Toplam</b>	<b>11.605.000</b>	<b>11.440.000</b>

### 26.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	279.447	229.385
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	315.025	274.499
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	1.158	661
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	3.664.379	4.030.500
Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.	1.095.601	--
<b>Alacaklar reeskontu</b>	<b>(155.727)</b>	<b>(306.120)</b>
<b>Toplam</b>	<b>5.199.883</b>	<b>4.228.925</b>

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Metro Avrasya Investment JSC	54.561	36.694
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	10.976	13.722
Metro Atlas Georgia JSC	5.483	4.548
Atlas Yazılım A.Ş.	--	41
Metro Yatırım Menkul Değerler	--	25.169
Avrasya Software JSC	6.710	6.160
<b>Borçlar reeskontu</b>	<b>(2.082)</b>	<b>(1.134)</b>
<b>Toplam</b>	<b>75.648</b>	<b>85.200</b>

### 26.3. İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

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

<b>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Metro Atlas Georgia JSC(*)	5.123.276	4.674.967
<b>Toplam</b>	<b>5.123.276</b>	<b>4.674.967</b>

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

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer borçları aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili Taraflara Borçlar</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	13.301	81.800
<b>TOPLAM</b>	<b>13.301</b>	<b>81.800</b>

### 26.4. İlişkili Taraflara Satışlar

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.-31.03.2021</b>		<b>01.01.-31.03.2020</b>		<b>Kur Farkı Geliri</b>
	<b>Kira</b>	<b>Adat</b>	<b>Kira</b>	<b>Adat</b>	
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	69.122	--	66.850	--	--
Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.	1.500.000	27.342	--	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	210.000	139.227	1.551.333	--	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	36.774	5.651	36.780	2.663	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	34.561	--	33.925	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	150.000	5.953	40.700	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	32.775	--	34.500	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	32.775	--	34.500	--	--
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	--	--	449.973	--	--
Metro Atlas Georgia JSC	--	120.047	--	--	--
Metro Avrasia Investment Georgia	--	--	--	33	1.049
<b>Toplam</b>	<b>2.066.007</b>	<b>298.220</b>	<b>2.248.561</b>	<b>2.696</b>	<b>1.049</b>

### 26.5. İlişkili Taraflardan Alımlar

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.-31.03.2021</b>					<b>01.01.-31.03.2020</b>				
	<b>Komisyon Giderleri</b>	<b>Danışmanlık Giderleri</b>	<b>Hizmet Giderleri</b>	<b>Diğer</b>	<b>Mdv alımı</b>	<b>Komisyon Giderleri</b>	<b>Danışmanlık Giderleri</b>	<b>Hizmet Giderleri</b>	<b>Diğer</b>	<b>Mdv alımı</b>
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	22.500	--	1.416	--	--	22.500	--	--	--
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Tic.A.Ş.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	32.902	--	--	19.073	--	--	--	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	--	--	--	--	--	19.394	--	--
Asya Software JSC	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>22.500</b>	<b>32.902</b>	<b>1.416</b>	<b>--</b>	<b>19.073</b>	<b>22.500</b>	<b>19.394</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

## 26.6. Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler (*)	139.009	127.201

(\*) 31.03.2021 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 66.178 TL huzur hakkı bulunmaktadır. (31.03.2020: 41.475 TL)

## 27- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
A A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	14.720.438	14.542.188
B B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	177.835.769	177.437.943
C C İştirakler	Md.24/(b)	36.420.828	36.420.828
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		14.447.633	13.249.790
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>243.424.668</b>	<b>241.650.749</b>
E Finansal borçlar	Md.31	--	--
F Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	13.301	81.800
I Özkaynaklar	Md.31	242.766.563	240.708.965
Diğer kaynaklar		644.804	859.984
<b>D Toplam kaynaklar</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>243.424.668</b>	<b>241.650.749</b>
<b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
A2 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	--
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C1 Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	36.420.828	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 - Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	Md.22/(1)	11.605.000 11.605.000	11.440.000 11.440.000



Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili Düzenleme	31.03.2021	31.12.2020	Azami/ Asgari Oran
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)	73,06%	73,43%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	21,01%	21,09%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	14,96%	15,07%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0,01%	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.		4,77%	4,73%	≤%10