

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA İNCELEME RAPORU

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 11 Ağustos 2023 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Associate member of PRAXITY AISBL)

Mehmet Ruyan Soydan,
Sorumlu Denetçi, YMM
İstanbul, 11 Ağustos 2023



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

**30.06.2023 TARİHİNDE SONA
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FAALİYET RAPORU**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2023 YILI 6 AYLIK FAALİYET RAPORU

Raporun Dönemi : 01.01.2023 – 30.06.2023

Ortaklığın Unvanı : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü 343593 sicil no

1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU VE BİLGİLERİ

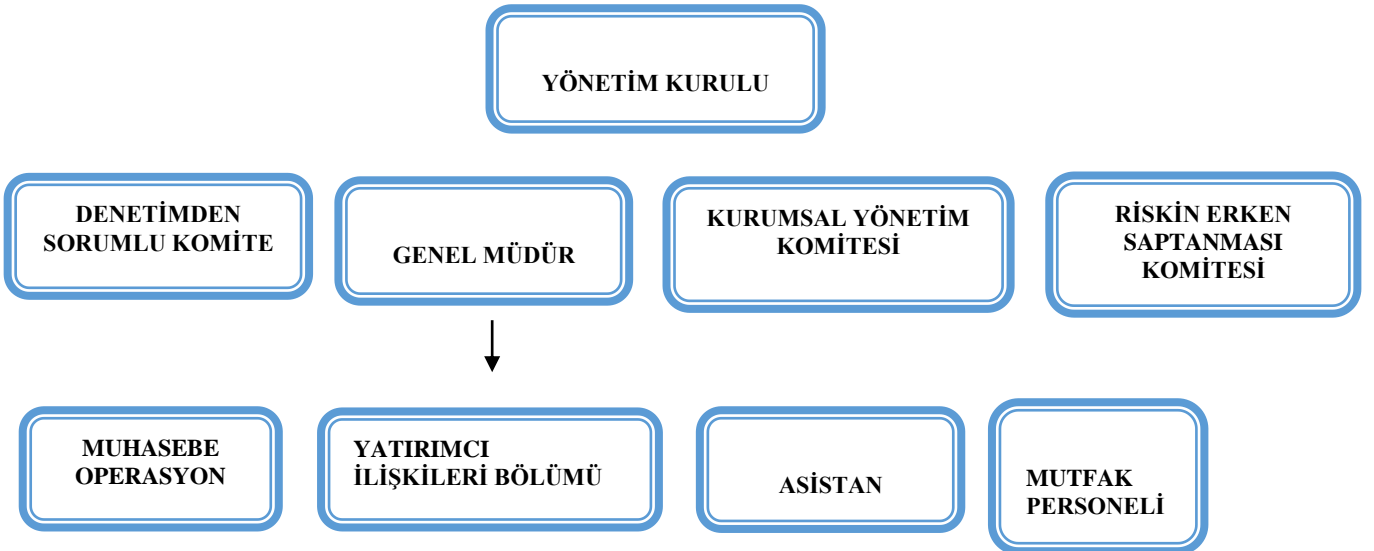
Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve 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.avrasyagyoy.com.tr

1.1. Organizasyon Yapısı



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

Yönetim Kurulu	Görevi	Göreve Süresi
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan	02.06.2023 – 02.06.2026
Ceren DEŞEN	Başkan Vekili	02.06.2023 – 02.06.2026
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Üye	02.06.2023 – 02.06.2026
Ahmet Serpil *	Üye	02.06.2023 – 02.06.2026
Hasan Tuncay EROL	Üye	02.06.2023 – 02.06.2026

Yönetim Kurulu üyeleri, 02.06.2023 tarihinde gerçekleştirilen 2022 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 3 yıllık süre ile göreve seçilmişlerdir.

Üst Yönetim

Şirketimiz genel müdürlük görevine 03.06.2019 tarihinde asaleten İsmail ERTEN atanmıştır.

Denetim Kurulu

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

Denetimden Sorumlu Komite

Hasan Tuncay EROL Başkan
Ahmet Serpil 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

Ahmet SERPİL Başkan
Hasan Tuncay EROL Üye
Nuriye Eftelya TAŞDEMİR * Üye

*Kurumsal Yönetim Komite üyesi Nuriye Eftelya Taşdemir, 03.07.2023 tarihinde görevinden ayrılmış olup boşalan göreve Burcu Hilal Kaplan atanmıştır.

Kurumsal Yönetim Uyum Komitesi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Hasan Tuncay EROL Başkan
Ahmet SERPİL Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirket faaliyetlerinde karşılaşılabilecek, her türlü risk unsurlarını etki ve olasılık sıralamasına göre tespiti, yönetilmesi ve düzeltilmesi amacıyla izler, Risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi ve değerlendirilmesi konularında Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunarak yardımcı olur.

Risk, iç kontrol sistemlerinin şirkete entegrasyonu ve etkinlik kazandırılmasında önceliklerin tespitini ve takibinin yapılması, Şirketin karlılığını ve faaliyetlerindeki etkinliğini artırabilecek fırsatların belirlenmesi, tespit edilen fırsatlar ilgili olarak gerekli çalışmalar yapılmasını sağlamak, Risk yönetimi kapsamında risk unsurlarının kontrol edilerek uygunluk açısından Yönetim Kuruluna raporlama yapılmasının sağlanması, Risk yönetim sürecine risk takibi yapılacak bölümlerin belirlenmesi, uygulamaya konulması, uygulanan risk takibi bölümlerinin düzenli olarak gözden geçirmek, gerekli görülmesi halinde değişiklikler yapmak, Şirket sermayesinin Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde karşılıksız kalıp kalmadığına ilişkin gerekli kontrollerin ve risk görülmesi halinde takibinin yapılması, Komite kendi yetki ve sorumluluğu dahilinde hareket eder ve Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur, nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kuruluna aittir. Riskin Erken Saptanması komitesinin Yönetim kuruluna her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur. Yönetim Kurulu en az yılda bir kez risk yönetim sistemlerini gözden geçirir.

Yönetim Kurulu'nun Komitelerin Etkinliğine İlişkin Değerlendirmesi

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

2.1- Yönetim Kurulu Üyelerinin halen görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesi

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri:

Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU– Yönetim Kurulu Başkanı

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

2015-2017 yılları arasında Metro Mali ve Ticari Yatırımlar Holding A.Ş. ,Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş. ve Metro Travel Seyahat Organizasyon A.Ş.'de Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmış olup aynı dönemler içinde Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Ticaret A.Ş., Metro Grup Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş. ve Pita İkram ve Gıda Ürünler Tic. A.Ş.'de yönetim kurulu başkanı olarak görev yapmıştır. 2015-2021 tarihleri arasında Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği görevlerini tamamlamış olup Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 09.06.2021 tarihi itibari ile Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 12.07.2021 tarihi itibari ile yönetim kurulu başkanı olarak atanmıştır.

03.05.2018 de Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'de Yönetim Kurulu Başkan vekili olarak görevine başlamış olup 16.09.2019 tarihinde görevini sonlandırmıştır.12.07.2021 tarihi itibariyle Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'de yönetim kurulu başkanı olarak görevini sürdürmektedir.

Ceren DEŞEN – Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1990 yılında doğan Ceren DEŞEN, yüksek öğrenimini Bahçeşehir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme bölümü ana dalında tamamlamıştır. Mesleki kariyerine Koç Sistem ve Teknosa Merkez'de staj yaparak başlamıştır. 2013-2014 yılları arasında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de muhasebe bölümünde kariyerine devam etmiş olup 2014-2019 yılları arasında kendi butik markasının işletmesini sürdürmüştür.

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

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

Güncel olarak Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve İç Kontrol Denetim Sorumlu Yönetim Kurulu üyesi, Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Genel Müdür olarak görevlerini sürdürmektedir.

Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU – Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

Hasan Tuncay EROL – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

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

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 İnar 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 Serpol

...

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

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

3- YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI HAKKINDA BİLGİ

Şirketimiz Yönetim kurulu, 01.01.2023-30.06.2023 dönemi içerisinde 18 kez toplanmış olup, toplantılara katılım oranı %88 olarak gerçekleşmiştir.

4- ŞİRKETİMİZ ORTAKLIK YAPISI (*)

30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir;

	Oran	
	(%)	30 Haziran 2023
Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş.	37,36	41.689.499,15
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	10,54	11.761.991,75
Halka Açık Diğer Ortaklar	52,10	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 vermiştir. 17.02.2022 tarihinde konuya ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvurumuz Kurul'un 01.03.2022 tarih 17944 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Sermaye tavanı geçerlilik süresinin 5 yıl daha uzatılması hususu Genel Kurul'da yatırımcıların onayına sunulacaktır.

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

Şirketimiz sermayesinin 30.06.2023 tarihi itibarıyla %10'undan fazlasına sahip Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş. ve Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. olup, ortaklık yapısında oran ve adet bilgisi paylaşılmıştır.

4.2- İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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

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

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

5.1 - Yönetim Kurulu

Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan
Ceren DEŞEN	Başkan Vekili
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Üye
Ahmet SERPİL	Üye
Hasan Tuncay EROL	Üye

5.2 - İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz genel müdürlük görevine 03.06.2019 tarihinde asaleten İsmail ERTEN atanmıştır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 6 kişidir (31.12.2022: 6 kişi).

<u>5.3 – Üst düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar</u>	<u>01.01.-30.06.2023</u>	<u>01.01.-30.06.2022</u>
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler(*)	183.191-TL	143.462 -TL
<u>Toplam</u>	<u>183.191-TL</u>	<u>143.462 -TL</u>

(*) 30.06.2023 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 109.691-TL huzur hakkı bulunmaktadır. (30.06.2022 -89.409-TL)

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

Şirkette personel ve işçi hareketleri ile toplu sözleşme uygulaması yoktur. Şirketin 30.06.2023 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.

6-YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

Dönem içinde yapılmış bağış bulunmamaktadır.

7-GENEL KURUL

2022 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 02.06.2023 tarihinde gerçekleştirilmiş olup 13.07.2023 tarihinde tescil edilmiştir. Toplantıya ilişkin detay bilgiler Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır.

8-HESAP DÖNEMİNİN KAPANMASINDAN SONRA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ OLAYLAR

-Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi ve Kurumsal Yönetim Komite Üyesi Sn. Nuriye Eftelya Taşdemir'in boşalan görevine 03.07.2023 tarihi itibarıyla Sn. Hilal Burcu Kaplan atanmıştır.

9-ŞİRKET İŞTİRAKLERİMİZ VE BAĞLI ORTAKLIKLARIMIZ

Şirket, Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lirası) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir. Bağlı Ortaklığımızın mevcut sermayesi 31.12.2017 tarihi itibarıyla 10.048.320,06 GEL olup Şirketteki ortaklık oranımız %100'dür.Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlardır. Şirketimiz 03.03.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile 11.063.710 GEL sermayeli JSC Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketinin tüm paylarını 21.919.835 TL (3.851.000 USD) bedelle satın almıştır.

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 unvanı "Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC" (Joy Hotel Batumi) olarak değiştirilmiştir.

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

Gayrimenkul, inşaat ve konut imalatı ile buna bağlı alt sektörleri ekonominin en önemli itici güçlerindedir. İnşaat sektörü genel olarak makro ve mikro ekonomik koşullardan yüksek oranda etkilenmekte olup, koşullarda meydana gelebilecek değişiklikleri de en fazla hisseden sektörlerden biri konumundadır. Bu nedenle 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel ekonomik gelişmeler, gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin iyi analiz edilmesi gerekmektedir.

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

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

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

2023 Ocak ayında konut satışları 2022 Ocak ayına göre %10,6 oranında artış gösterdi. 2023 Ocak ayında 97.708 adet konut satışı gerçekleşti. Ocak ayında birinci el konut satışları 2022 Ocak ayına göre %1,2 arttı. Aynı şekilde ikinci el konut satışları %14,8 oranında yükseldi. 2023 Ocak- Mart döneminde Ankara'da %17,67, İstanbul'da %14,40 oranında gayrimenkul değer artışı görülmüştür.

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

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

11- KAR DAĞITIM POLİTİKASI

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

1) Şirket kar 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 matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

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

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

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

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

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

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

5) Genel kurul tarafından yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabılır dönem karından daha fazla temettü dağıtılmasına karar verilmesi halinde olağanüstü yedek akçeler, geçmiş yıl karları gibi yasal kayıtlarda yer

almayan ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların da kar dağıtımında kullanılmasına karar verilmesi mümkündür.

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

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

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

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

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

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

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

13) Şirket, ortaklarına temettü avansı dağıtmaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirketimiz yönetim kurulu tarafından 2022 yılı faaliyetleri sonucu Sermaye Piyasası Mevzuatına göre oluşan 218.614.609-TL'lik dönem kârından (Yasal Kayıtlara Göre 4.906.522,07-TL faaliyet kârı vardır) üzerinden hesaplanan 245.326-TL tutarında Birinci Tertip Yedek Akçe düşüldükten sonra kalan Sermaye Piyasası Mevzuatına göre oluşan 218.369.282,90-TL'lik dönem kârından (Yasal Kayıtlara Göre 4.661.196-TL faaliyet kârı vardır) kısmın Olağanüstü Yedekler hesabına kaydedilmesine ve bu nedenle kâr payı dağıtılmamasına karar verilmiş olup teklif 02.06.2023 tarihinde yapılan 2022 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında ortakların onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir.

12- İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI

İşletme finansman ihtiyacını büyük oranda iç kaynaklardan karşılamaktadır. Buna bağlı olarak Şirketimizin ana finansman kaynağı kendi özsermayesi olup, gerektiği durumlarda banka kredisi de finansman kaynağı olarak tercih edilebilmektedir. 01.01.2023-30.06.2023 dönemleri arasında şirketin aktif banka kredisi bulunmamaktadır. Şirketimizin Riskin erken saptanma komitesi, dönemsel olarak karşılaşılması muhtemel riskleri tespit etme üzerine çalışmalarını sürdürmektedir.

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

Yoktur.

14- ŞİRKET PORFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

Samsun Otogarı kaleminde yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiştir. Samsun Otogarı gayrimenkullerinin, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkullerin toplam piyasa değerleri 18.500.000-TL+KDV olarak belirlenmiştir. 2 adet akaryakıt istasyonu aylık 60.000-TL+KDV bedelle Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Ticaret A.Ş.'ye kiralanmıştır. Yusuf Ziya Yılmaz Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali aylık 500.000 TL+KDV bedelle Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.

SAMSUN ÇARŞAMBA OTOGARI

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Yeşilirmak Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi, No:220 adresinde yer alan 5.111,96 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlandırılmış 10.136,35m2 kapalı alanlı Samsun - Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali ile otogarin bütünleyici unsurları olan 9.228,-m2 yüzölçümüne sahip Park Alanı ile 6.742,-m2 yüzölçümüne sahip Otopark Alanı üzerinde yer alan, ilçe minibüs terminali, iç yolları otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım ve işletme hakkını içerir.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2022 tarihi piyasa değeri baz alınarak hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun Çarşamba Otogarı ve tamamlayıcı unsurlarının toplam değeri 44.750.000-TL+KDV olarak belirlenmiştir. Şehirlerarası Otobüs Terminali, aylık 90.000 TL+KDV kira bedeli ile 09.03.2023 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 1 (Bir) yıllığına Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.'ye kiralanmıştır.

SAMSUN-HAVZA OTOBÜS TERMİNALİ

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

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

İSTANBUL METROCİTY 17. KATTA BULUNAN 187 NOLU BÖLÜM

İstanbul İli Şişli İlçesi Metrocity İş Merkezi'nde toplam 24.278 m2 arsa üzerinde konumlanmış gayrimenkul kompleksi, 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 31.12.2022 tarihli piyasa değeri baz alınarak hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan 187 nolu bağımsız bölüm için 64.000.000-TL+KDV değer takdir edilmiştir.

187 nolu bağımsız bölümün 190m2'si Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aylık 57.268-TL+KDV bedelle , 95m2'si Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aylık 28.634TL + KDV bedelle, 95m2'si Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aylık 28.634-TL+KDV bedelle ve 95m2'si kısmi Metro Portföy Yönetimi A.Ş.'ye aylık 16.726-TL+KDV bedelle kiraya verilmiş olup, gayrimenkulün 475 m2'lik kısmi kiralanmıştır. Kalan 245m2'lik bölüm Şirketimiz Genel Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

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

Antalya İli Alanya Bölgesi Türkler Mahallesi Kargıçiftliği mevkiinde yer almaktadır. 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.

2022 yılsonu değerlendirme raporunda, R3 Blok 2.000.000-TL+KDV , D3 Blok 2.000.000-TL+KDV, D1 Blok 2.000.000-TL+KDV olarak değerlendirilmiştir. D3 ve R3 Bloklar, Avrasya Petrol Turistik Tesisler ve Yatırımlar A.Ş'ye aylık 7.875-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 silindirik şeklinde 5 adet tek katlı ve bir adet iki katlı olmak üzere altı adet yapı mevcuttur. Tek katlı betonarme tarzda 5 adet tek tip yapılar yaklaşık toplam brüt; 400 m2 alanlı. İki katlı yapı yaklaşık brüt; 230 m2 alanlı yapı bulunmaktadır. Söz konusu parsel ve üzerinde yer alan yapılar hali hazırda otel olarak kullanılmaktadır. 944 nolu parsel silindirik şeklinde iki katlı ve tek katlı olmak üzere iki adet yapı mevcuttur. Tek katlı, silindirik şeklindeki betonarme yapı yaklaşık brüt; 115 m2 alanlı, İki katlı kule tarzı yığma yapı olduğu düşünülen yapı yaklaşık brüt; 575 m2 alanlıdır. İlave olarak basit tarzda birçok küçük yapı bulunmaktadır. Taşınmazların zeminleri ahşap kaplama, dış cephesi boyalı, doğramaları ve tavanı ahşap, duvarları plastik boyalıdır.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2022 yılsonu değeri baz alınarak hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değer, 261 nolu parsel için 20.700.000-TL+KDV, 944 nolu parsel için 32.400.000-TL+KDV'dir. 261 ve 944 nolu parselde bulunan gayrimenkullerin tümü CNR Group Teknoloji Sağlık ve Turizm A.Ş.'ye kiralanmıştır. Kiracının bir kira ayı içerisinde elde ettiği toplam cironun %15'i aylık kira olarak tahsil edilmektedir.

METROCİTY 5. KAT –DAİRE 16

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

Söz konusu mülke ilişkin Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından 2022 yılsonu piyasa değeri baz alınarak hazırlanan değerlendirme raporunda 19.000.000TL+KDV değer tespit edilmiştir. 25.08.2022 tarihinden itibaren aylık 31.250TL+ KDV bedel ile 3'er aylık nakit ödemelerle 1 yılına Takashi Usui'ye kiraya verilmiştir.

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

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mah 1151 ada 1 parsel 2914,80m2 yüzölçümüne sahiptir. Taşınmazın yer aldığı parsel etrafı betonarme duvar üzeri demir parmaklık ile çevrili durumdadır, araç ve yaya girişi sürgülü demir kapıdan geçilerek sağlanmaktadır. Parsel üzerinde yapı dışında kalan alanla karo taş ile kaplıdır. Parsel üzerinde yer alan yapı 5.11.2018 tarih onaylı mimari projesine göre; 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre okul amaçlı olarak tasarlanmıştır. 2.bodrum kat: Bu katta; mutfak bölümleri, bulaşıkhanesi, pişirme bölümü, et hazırlık bölümü havuz, sahne, kulis, sığınak 1 sığınak 2 bay ve bayan soyunma odaları, hol, 3 adet depo ve otopark alanları bulunmaktadır. Toplam 1.744 m² brüt alana sahiptir. *1.bodrum kat: Bu Katta; fuaye alanı, müzik dersliği, resim dersliği, satranç dersliği, matematik dersliği, 3D dersliği, robotik-kodlama dersliği, fizik-kimya laboratuvarı, erkek-kız tuvaletler, bay bayan mescit, kat holü ve depo bölümleri yer almaktadır. Toplam 1.130 m² brüt alana sahiptir. Zemin kat: Bu katta 4 adet bina girişi yer almaktadır. Ayrıca ilköğretim-ortaöğretim-anaokulu-ana giriş, ilk ve ortaokul müdür odası, halkla ilişkiler, muhasebe, revize, toplantı odası, çay ocağı, okul öncesi 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, oyun alanı, 2 adet erkek-kız tuvalet yer almaktadır. Toplam 1.050 m² brüt alana sahiptir. 1.kat: Bu katta; ilkokul 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, ilkokul kat holü, 2 adet kız ve erkek tuvaleti, ilkokul müdür 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 m² brüt alana sahiptir. 2. Kat: 1.087 m² brüt alanlı (ortaokul 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, ortaokul kat holü, kız ve erkek tuvaletler, ortaokul müdür yardımcısı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, İngilizce zümre odası, ortaokul 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 derslikleri ve ortaokul arşivi), 3. Kat: 1.087 m² brüt alanlı (lise 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, lise kat holü, kız ve erkek tuvaletler, lise müdür yardımcısı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, zümre odası, lise 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 derslikleri ve lise arşivi bulunmaktadır. Yapı toplamda yaklaşık 7.185 m² brüt alana sahiptir.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri 54.805.000 TL+KDV olup değer ,malîyet yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.6 Katlı Okul ve Arsasının Çarşamba Vefa Eğitim Kurumları Sanayii ve Ticaret A.Ş.'ye kira verilmiş olup ,kira bedeli kira yılı içerisinde her türlü Eğitim-Öğretim faaliyetleri üzerinden elde edilecek toplam cironun %20'si olarak belirlenmiştir.

ANKARA YENİ MAHALLE KARGİR APARTMAN

Ankara İli, Yeni Mahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 6024 ada 17 parsel bulunan Kargir Apartmandan oluşmaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29.12.2022 tarihli hazırlanan değerlendirme raporunda 8.650.000TL+KDV bedel takdir edilmiştir. Takdir edilen bedel, Pazar yaklaşımı kullanılarak bulunmuştur. Gayrimenkul ,İbrahim Işık'a aylık 17.280-TL+ 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 zemin kat 11 ,12 ,15,16 nolu bağımsız numaralı dubleks bilet satış bürolarının 29.12.2022 tarihli değerlendirme raporuna göre bulunan piyasa değeri 1.900.000TL+KDV 'dir. Bulunan piyasa değeri Pazar yaklaşımı kullanılarak tespit edilmiştir. 4 adet satış bürosu ,27.05.2022 tarihinden geçerli olacak şekilde Metro Turizm Seyehat Organizasyon şirketine aylık 6.410,88TL+KDV bedelle kiraya verilmiştir.

GÜRCİSTAN/BATUM METROCİTY 2 , 3 VE 4.KATLAR

Şirketimiz iştiraki olan Joy Hotel Batumi JSC'nin portföyünde, Batum Metrocity'de toplamda 108 adet rezidans dairesi bulunmaktadır. Gürcistan'a bağlı Acara (Adjara) Özerk Cumhuriyeti'nin başkenti olan Batum sınırları içinde Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A Metro City Batum projesi A1 Blok A ve B girişleri, A2 blok C ve D girişleri kapsamında yer almaktadır. Batum Havaalanı'nın 4km. kuzey-batı, şehir merkezinin ise 4km. güney-batı kanadında yer almaktadır.

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

15-İŞLETMENİN GELİŞİMİ HAKKINDA YAPILAN ÖNGÖRÜLER

Şirketimiz gayrimenkul araştırmalarına devam etmekte olup kârlı gayrimenkul fırsatlarına yatırım yapmayı hedeflemektedir. Şirket, Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lirası) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir. Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlardır. Şirketimiz 03.03.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile 11.063.710 GEL sermayeli JSC Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketinin tüm paylarını 21.919.835 TL (3.851.000 USD) bedelle satın almıştır. Şirketin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlardır. Şirketimizin hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile hisselerinin tamamı Şirketimize ait olan ve Gürcistan'da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı J.S.C'nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında birleşmesine karar verilmiştir. Şirket ünvanı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC olarak değiştirilmiştir. Şirketimiz ve bağlı ortaklığımız, kârlı olabilecek her türlü yatırım fırsatlarını analiz ederek araştırmaya devam etmektedir.

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

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

16-YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

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

17-DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİK VE NEDENLERİ

Dönem içinde ana sözleşmede değişiklik yapılmamıştır.

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

Yoktur

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

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

20-YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU, YARARLANILMIŞ NE ÖLÇÜDE GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ

Şirketimizin yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

21-ÖZEL DENETİME VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

22-İŞLETMENİN ÜRETİM BİRİMLERİNİN NİTELİKLERİ, KAPASİTE KULLANIM ORANLARI VE BUNLARDAKİ GELİŞMELER GENEL KAPASİTE KULLANIM ORANI, FAALİYET KONUSU MAL VE HİZMET ÜRETİMİNDEKİ GELİŞMELER, MİKTAR, KALİTE, SÜRÜM VE FİYATLARIN GEÇMİŞ DÖNEM RAKAMLARIYLA KARŞILAŞTIRMALARINI İÇEREN AÇIKLAMALAR

Şirketimiz portföyünde yer alan Metrocity A Blok 17.kat, Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali, Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali, Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali, Antalya ili Alanya ilçesi Gökay Sitesi D blok 1 ve 3 nolu daireler ile R blokta bulunan 3 numaralı daireler, Samsun Çarşamba Okul Binası ,Ankara ilinde bulunan kargir apartman dairesi, İstanbul Arnavutköy’de bulunan 944 ve 261 nolu parseller , Metrocity C blokta bulunan 316 numaralı bağımsız bölüm ve Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmelerinde bulunan 4 adet bilet satış bürosu aktif olarak kiraya verilmiştir.

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

6 Aylık kira bedelleri	01 Ocak - 30 Haziran 2023
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	3.000.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	900.000
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	517.000
Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)	295.976
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	100.356
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	122.981
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	147.988
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	360.000
Metrocity C Blok	187.500
Alanya D-3 Blok	21.000
Alanya R-3 Blok	21.321
Alanya D-1 Blok	39.000
Gürcistan Joy Hotel	4.452.187
Arnavutköy 261-944 Parseller	621.765
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	103.680
Tarsus -11-12-15-16 Nolu Yazıhaneler	38.679
Toplam	10.929.433

23-DİĞER HUSUSLAR

Dönem içerisinde şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek mevzuat değişikliği olmamıştır.

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

Şirketin aleyhine açılan faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek dava bulunmamaktadır.

Grup’un 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verilen teminat/rehin/ipotek (TRİ)’i bulunmamaktadır.

24-İŞLETMENİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		97.600.386	77.943.117
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	18.019.480	2.220.044
Finansal Yatırımlar	6	30.155.772	35.648.964
Ticari Alacaklar		13.435.896	5.205.083
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	13.066.056	5.086.126
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		369.840	118.957
Diğer Alacaklar		32.261.662	31.213.005
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	32.111.255	21.601.362
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	150.407	9.611.643
Stoklar		3.489.493	3.391.579
Peşin Ödenmiş Giderler		238.083	248.343
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	4	279	279
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		237.804	248.064
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		--	16.099
Duran Varlıklar		644.753.595	579.313.952
Diğer Alacaklar		--	1.213
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	639.595.370	574.043.711
Maddi Duran Varlıklar	9	4.117.606	4.228.409
-Binalar		3.363.942	3.408.995
-Demirbaşlar		753.664	819.414
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		--	--
Peşin Ödenmiş Giderler		1.040.619	1.040.619
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	4	40.000	40.000
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.000.619	1.000.619
TOPLAM VARLIKLAR		742.353.981	657.257.069

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		16.228.436	15.704.486
Ticari Borçlar		319.209	191.191
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	40.930	57.381
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		278.279	133.810
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		42.797	25.864
Diğer Borçlar		685.212	269.019
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	685.212	269.019
Ertelenmiş Gelirler		--	68.750
Kısa Vadeli Karşılıklar		15.181.218	15.149.662
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	10	82.476	50.920
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	10	15.098.742	15.098.742
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.195.451	444.297
Diğer Borçlar		706.489	176.500
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		706.489	176.500
Uzun Vadeli Karşılıklar		488.962	267.797
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		488.962	267.797
ÖZKAYNAKLAR		724.930.094	641.108.286
Ödenmiş Sermaye	11	111.600.000	111.600.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		218.485.760	140.499.124
-Yabancı Para Çevrim Farkları		218.485.760	140.499.124
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(247.757)	152.402
-Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		268.883	268.883
-Kıdem Tazminatı Karşılığı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Fonu		(516.640)	(116.481)
-Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		676.686	676.686
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	11	3.084.775	3.084.775
Geçmiş Yıl Karları /Zararları		385.095.299	166.480.690
Net Dönem Karı		6.235.331	218.614.609
TOPLAM KAYNAKLAR		742.353.981	657.257.069

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Haziran 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Haziran 2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan– 30 Haziran 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan– 30 Haziran 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	12	11.037.182	8.989.798	5.491.314	4.035.203
Satışların Maliyeti (-)	12	(281.437)	(181.938)	(281.437)	(181.938)
Brüt Kar		10.755.745	8.807.860	5.209.877	3.853.265
Genel Yönetim Giderleri (-)		(2.945.893)	(2.979.814)	(1.531.262)	(2.123.080)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	6.391.295	6.031.089	3.890.686	1.136.721
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(7.957.011)	(10.583.280)	(49.766)	(3.080.611)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		6.244.136	1.275.855	7.519.535	(213.705)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		--	--	--	--
Finansman Gelir / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		6.244.136	1.275.855	7.519.535	(213.705)
Finansman Giderleri (-)		(8.805)	(10.229)	(3.255)	(6.297)
Dönem Karı / (Zararı)		6.235.331	1.265.626	7.516.280	(220.002)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		6.235.331	1.265.626	7.516.280	(220.002)
Pay Başına Kazanç	15	0,056	0,011	0,0674	(0,0020)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(400.159)	(44.201)	(407.225)	(1.906)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm		(400.159)	(44.201)	(407.225)	(1.906)
Kazançları (Kayıpları)					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		77.986.636	37.537.273	63.468.440	25.299.888
Yabancı Para Çevrim Farkları		77.986.636	37.537.273	63.468.440	25.299.888
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		77.586.477	37.493.072	63.061.215	25.297.982
Toplam Kapsamlı Gelir		83.821.808	38.758.698	70.577.495	25.077.980
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		--	--	--	--
Ana Ortaklık Payları		83.821.808	38.758.698	70.577.495	25.077.980

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

				Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar							
	Ödenmiş İş Sermayesi	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin Birleşme Etkisi	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç veya Kayıpları	Duran Varlık Değer Artış Fonu	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Ana Ortaklık Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar	
1 Ocak 2022 Bakiyesi	111.600.000	676.686	18.430	268.883	66.691.483	2.879.541	135.699.359	30.986.565	348.820.947	--	348.820.947	
Transfer	--	--	--	--	--	205.234	30.781.331	(30.986.565)	--	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	(44.201)	--	37.537.273	--	--	1.265.626	38.758.698	--	38.758.698	
30 Haziran 2022 Bakiyesi	111.600.000	676.686	(25.771)	268.883	104.228.756	3.084.775	166.480.690	1.265.626	387.579.645	--	387.579.645	
1 Ocak 2023 Bakiyesi	111.600.000	676.686	(116.481)	268.883	140.499.124	3.084.775	166.480.690	218.614.609	641.108.286	--	641.108.286	
Transfer	--	--	--	--	--	--	218.614.609	(218.614.609)	--	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir/ (Gider)	--	--	(400.159)	--	77.986.636	--	--	6.235.331	83.821.808	--	83.821.808	
30 Haziran 2023 Bakiyesi	111.600.000	676.686	(516.640)	268.883	218.485.760	3.084.775	385.095.299	6.235.331	724.930.094	--	724.930.094	

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası 'TL' olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Haziran 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak– 30 Haziran 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı		6.235.331	1.265.626
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		2.874.265	4.731.685
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9	110.803	160.379
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler		5.020.511	6.396.222
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	13	<i>(474.681)</i>	<i>118.208</i>
<i>Diğer Finansal Varlıklar veya Yatırımlar Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	6,13	<i>5.495.192</i>	<i>6.278.014</i>
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(147.438)	(174.741)
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(147.438)</i>	<i>70.259</i>
<i>Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		<i>--</i>	<i>(245.000)</i>
<i>Diğer Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler</i>		<i>--</i>	<i>--</i>
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(2.109.611)	(1.650.175)
<i>Faiz Geliri</i>	13	<i>(2.094.793)</i>	<i>(1.642.929)</i>
<i>Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri</i>		<i>(18.555)</i>	<i>(208.770)</i>
<i>Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri</i>		<i>3.737</i>	<i>201.524</i>
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(5.759.237)	(9.655.582)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(7.737.577)	(3.789.162)
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		<i>(7.964.107)</i>	<i>(3.710.795)</i>
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		<i>226.530</i>	<i>(78.367)</i>
Faaliyetl. İlgili Diğer Alacıkl. Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.		1.046.135	(7.058.680)
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		<i>(8.415.101)</i>	<i>(3.672.663)</i>
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış</i>		<i>9.461.236</i>	<i>(3.386.017)</i>
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		10.260	12.759
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		(97.914)	(39.915)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		124.281	(90.657)
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		<i>(16.451)</i>	<i>(9.182)</i>
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler</i>		<i>140.732</i>	<i>(81.475)</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		16.933	1.222
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltm.		947.395	1.395.185
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		<i>--</i>	<i>--</i>
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış</i>		<i>947.395</i>	<i>1.395.185</i>
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		(68.750)	(86.334)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		3.350.359	(3.658.271)
Alınan Faiz		--	1.642.929
Vergi Ödemeleri / İadeleri		16.099	(197.313)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(2.000)	(1.857.607)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		(2.000)	--
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)		--	(157.607)
- <i>Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		<i>--</i>	<i>(157.607)</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(1.700.000)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		12.434.978	3.739.982
D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		15.799.436	(330.280)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		2.220.044	632.618
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (D+E)		18.019.480	302.338

26-İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

Grup'un ilişkili Şirketlerle olan işlemlerini SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne uygun olup işlemler aşağıdaki gibidir

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

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	25.283.328	30.854.231
	25.283.328	30.854.231

26.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

Grup'un 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar		
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	252	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	106.200	704.831
Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.	590.000	--
Metro Atlas Georgia JSC	35.087	8.528
Metro Euphoria Hotel	7.772.421	830.297
Metro Avrasya Investment JSC	4.562.096	3.646.542
Alacaklar reeskontu	--	(104.072)
	13.066.056	5.086.126

Grup'un 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar		
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	23.129	29.643
Metro Yatırım Menkul Değerler	17.801	--
Avrasya Software JSC	--	28.840
Borçlar reeskontu	--	(1.102)
	40.930	57.381

26.3. İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

Grup'un 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Diğer alacaklar		
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	32.111.255	21.601.362
	32.111.255	21.601.362

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

26.4. İlişkili Taraflara Satışlar

Grup'un 30 Haziran 2023 ve 30 Haziran 2022 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2023			1 Ocak – 30 Haziran 2022		
	Kira	Adat	Diğer	Kira	Adat	Diğer
Metro Atlas Georgia JSC	--	--	58.177	2.345.389	--	6.843
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	295.976	--	--	184.652	--	--
Metro Avrasya Investment Georgia JSC	--	1.151.472	--	--	590.883	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	42.321	--	--	26.783	60	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	147.988	--	--	92.326	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	360.000	--	--	360.000	26.716	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	122.981	--	--	84.296	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	100.356	--	--	76.266	--	--
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	4.452.185	--	--	1.234.011	--	1.132
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	517.000	4.632	--	457.000	228.782	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	3.000.000	--	--	3.000.000	259.695	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	38.677	--	--	--	--	--
	9.077.484	1.156.104	58.177	7.860.723	1.106.136	7.975

26.5. İlişkili Taraflardan Alımlar

Grup'un 30 Haziran 2023 ve 30 Haziran 2022 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2023			1 Ocak – 30 Haziran 2022		
	Danışmanlık	Hizmet	Diğer	Danışmanlık	Hizmet	Diğer
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	80.577	68.021	--	45.810	--	3.540
AV. Ahmet PULATOĞLU	--	112.500	--	--	30.675	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	137.633	--	--	--	88.423	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	21.110	--	--	--	20.355	--
Metro Atlas Georgia-JSC	--	--	--	--	70.362	4.499
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	--	72.023	--	--	56.811	--
	239.320	252.544	--	45.810	266.626	8.039

26.7. Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Grup'un 1 Ocak- 30 Haziran 2023 dönemleri arasında üst yönetime sağlanan menfaat tutarı;

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatlar	01 Ocak – 30 Haziran 2023	01 Ocak – 30 Haziran 2022
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	183.191	143.462

27-PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	48.175.252	37.869.008
B B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	424.014.226	423.970.296
C C İştirakler	Md.24/(b)	36.420.828	36.420.828
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		3.249.220	12.525.958
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	511.859.526	510.786.090
E Finansal borçlar	Md.31	--	--
F Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
I Özkaynaklar	Md.31	494.992.447	494.769.542
Diğer kaynaklar		16.867.079	16.016.548
D Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	511.859.526	510.786.090

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
		Düzenleme		
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	Md.22/(1)	35.648.964	35.648.964
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		30.854.231	30.854.231
	- TRSSKBKA2716 ısın kodlu sermaye benzeri tahvil		2.740.290	2.740.290
	- USDTRF Yatırım Fonu		2.054.443	2.054.443

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	Azami/ Asgari Oran
		Düzenleme			
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)	82,84%	83,00%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	16,53%	14,54%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	7,12%	7,13%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0,00%	0,00%	≤%500
8	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D)	Md.24/(b)	0,00%	0,00%	≤%10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)			
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		6,03%	6,04%	≤%10
	- TRSSKBKA2716 ısın kodlu sermaye benzeri tahvil		0,54%	0,54%	≤%10
	- QNB Finans Portföy USDTRF Yatırım Fonu		0,40%	0,40%	≤%10