



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

**31.12.2022 TARİHİNDE SONA
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FAALİYET RAPORU**

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

1- Görüş

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve Bağlı Ortaklığı'nın 1 Ocak-31 Aralık 2022 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2- Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3- Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2022 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 13 Mart 2023 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4- Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak şeklinde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5- Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür.

Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ceyhun GÖNEN'dir.

REFORM BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ

İstanbul, 13 Mart 2023

Ceyhun Gönen
Sorumlu Denetçi

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2022 YILI 12 AYLIK FAALİYET RAPORU

Raporun Dönemi : 01.01.2022 – 31.12.2022

Ortaklığın Unvanı : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü 343593 sicil no

1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU VE BİLGİLERİ

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla 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 yatırımlarıdır. Şirketteki ortaklık oranımız %100'dür.

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

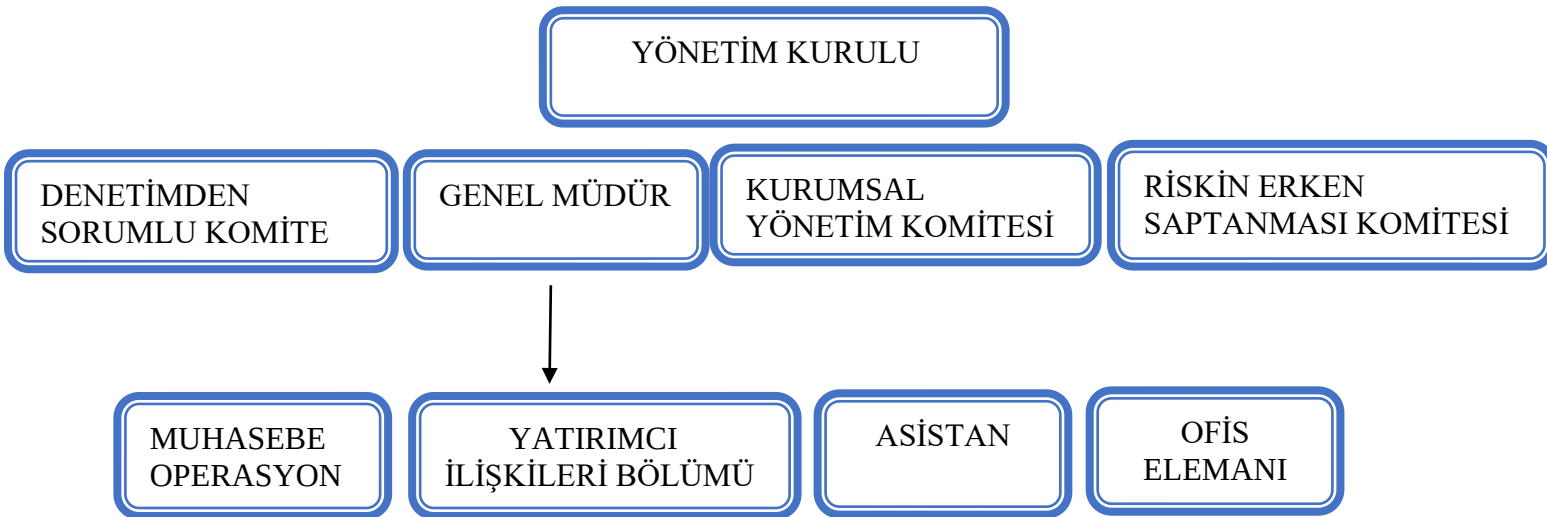
Şubeler : Şubemiz Bulunmamaktadır.

Telefon No : 0212 344 12 88

Faks No : 0212 344 12 86

İnternet Adresi : www.avrasyagyo.com.tr

1.1. Organizasyon Yapısı



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

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

Yönetim Kurulu üyeleri 3 yıllık süre için seçilmişlerdir.

* Yönetim Kurulu Üyesi Sn.Nuriye Eftelya TAŞDEMİR 21.10.2022 tarihinde yönetim kurulu üyeliğinden istifa etmiş olup boşalan göreve TTK 363.maddesi uyarınca ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Sn. Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU atanmıştır.

Üst Yönetim

Şirketimiz genel müdürlük görevine 03.06.2019 tarihinde asaleten İsmail ERTEN atanmıştır.

Denetim Kurulu

Bağımsız Denetim Şirketi : Reform Bağımsız Denetim A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite

Hasan Tuncay EROL	Başkan
Hüseyin BÜRGE	Üye

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden sorumlu komite üç ayda bir toplanmaktadır. Denetimden sorumlu komite yıl içerisinde 5 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
Hasan Tuncay EROL*	Üye
Nuriye Eftelya TAŞDEMİR**	Üye

*Mehmet ERDOĞAN'ın ayrılması ile boşalan göreve 18.05.2022 tarihinde Hasan Tuncay EROL atanmıştır.

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

Kurumsal Yönetim Uyum Komitesi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Hasan Tuncay EROL*	Başkan
Hüseyin BÜRGE	Üye

*Sn.Mehmet Erdoğan 18.05.2022 tarihinde üyelikten ayrılmış olup , aynı tarihte Sn.Hasan Tuncay EROL göreve atanmıştır.

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

Yönetim Kurulu'nun Komitelerin Etkinliğine İlişkin Değerlendirmesi

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

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri:

Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU– Yönetim Kurulu Başkanı

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

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

Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU – Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

Hasan Tuncay EROL – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

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

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

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

BEYAN

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

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

beyan ederim.



Hüseyin BÜRGE – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

1955 yılında Kırıkkale’de doğan Hüseyin BÜRGE, orta ve lise eğitimini Edirne İmam Hatip Lisesinde tamamladı. Yüksek öğrenimini İstanbul Yüksek İslam Enstitüsü’nde yapmıştır. Uzun yıllar öğretmenlik yapmış olup ayrıca siyaset alanında da tecrübesi bulunmaktadır. Belediye Başkanlığı ve Milletvekilliği görevlerini üstlenmiştir. Halen Sivil Toplum kuruluşlarında aktif görevler icra etmektedir. Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.ve Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş’de Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görevlerini sürdürmektedir.

BEYAN

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

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

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

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

3- YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI HAKKINDA BİLGİ

Şirketimiz Yönetim kurulu 01.01.2022-31.12.2022 dönemi içerisinde 43 kez toplanmıştır.

ŞİRKETİMİZ ORTAKLIK YAPISI (*)

31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir;

	Oran (%)	31 Aralık 2022
Metro Avrasya Investment Georgia	35,55	39.678.517,15
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	10,54	11.761.991,75
Halka Açık Diğer Ortaklar	53,91	60.159.491,10
Toplam Sermaye	100,00	111.600.000

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

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

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

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

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

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

Şirketimiz sermayesinin 31.12.2022 tarihi itibarıyla %10'undan fazlasına sahip Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş. ve Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. olup, ortaklık yapısında oran ve adet bilgisi paylaşılmıştır.

4.2- İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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

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

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

5.1 - Yönetim Kurulu

Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan
Ceren DEŞEN	Başkan Vekili
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU*	Üye
Hasan Tuncay EROL**	Üye
Hüseyin BÜRGE	Üye

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

**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam eden Mehmet Erdoğan 31.05.2022 tarihinde üyelikten çıkmış olup göreve 31.05.2022 genel kurulu ile Hasan Tuncay EROL atanmıştır.

5.2 - İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz genel müdürlük görevine 03.06.2019 tarihinde asaleten İsmail ERTEN atanmıştır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 6 kişidir (31.12.2021: 7 kişi).

5.3 – Üst düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01 Ocak – 31 Aralık 2022	01 Ocak – 31 Aralık 2021
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	268.922	417.725

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 93.195-TL huzur hakkı bulunmaktadır. (31 Aralık 2021 – 158.035-TL)

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

Şirkette personel ve işçi hareketleri ile toplu sözleşme uygulaması yoktur. Şirketin 31.12.2022 tarihi itibarıyla 6 personeli mevcuttur. Personeler maaş + yemek ücreti verilmekte olup, iş kanununda yer alan sosyal haklardan doğum izni, ölüm izni, evlilik izni ve yıllık izin verilmektedir. Bunun dışında sağlanan herhangi bir hak bulunmamaktadır.

5- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

Dönem içinde yapılmış bağış bulunmamaktadır.

6- GENEL KURUL

Şirketimiz Yönetim Kurulu 18.03.2022 tarihli toplantısında, 2021 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısının 18 Nisan 2022 tarihinde saat 11:00'de şirket merkez adresinde yapılmasına karar vermiş olup toplantı gündemleri Olağan Genel Kurul toplantısından önce Kamuyu Aydınlatma platformu ve Şirket resmi internet sitesinde duyurulmuştur.

18.04.2022 tarihli 2021 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı , gerekli nisap sağlanamadığından dolayı ertelenmiş olması sebebiyle toplantı tarihi, 18.05.2022 olarak belirlenmiş ve detay açıklamalar Kamuyu Aydınlatma platformu ve Şirket resmi internet sitesinde duyurulmuştur. 30.05.2022 tarihinde Genel Kurul toplantısı tescil edilmiştir.

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

Herhangi bir önemli olay gerçekleşmemiştir.

8- ŞİRKET İŞTİRAKLERİMİZ VE BAĞLI ORTAKLIKLARIMIZ

Şirket, Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lari) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni (Metro Avrasya) 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir. Şirketin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlarıdır.

Şirketimiz 03.03.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile, Batum'da kurulmuş 11.063.710 GEL sermayeli JSC Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (Joy Hotel) Şirketinin tüm paylarını 21.919.835 TL (3.851.000 USD) bedelle satın almıştır. Joy Hotel şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlarıdır.

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.

Joy Hotel'in sahip olduğu Metrocity projesindeki 108 adet rezidans daire, yıllık 450.000\$ +KDV bedel ile Metro Euphoria Hotel Batumi JSC şirketine 12.08.2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kiraya verilmiştir.

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

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

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarının 2021 yılının ilk yarısından itibaren agresif bir şekilde artış gösteren döviz kurlarının, enflasyonun ve faiz kampanyalarının etkisiyle, konut yatırımına olan ilgi devam etti. 2022 yılının Kasım ayına kadar konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre artış gösterdi. Merkez Bankası’nın ilan ettiği Konut Fiyatları Endeksi’ne göre, konut fiyatları 2022 yılının Kasım ayında bir önceki yılın ayına göre Türkiye’de %188,20, İstanbul’da %204,55 oranında arttı. Konut fiyatlarındaki artış bu şekilde enflasyonun ve mevduat faiz oranlarının üzerine çıkmış oldu.

Konut piyasasının arz ve talep oranlarına baktığımızda , 2022 yılının Ocak-Eylül ayları arası dönemde Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2021 yılının aynı dönemine göre %5,7 oranında artarken, yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı %13,9 düşüş gösterdi. 2022 yılında döviz kurlarının agresif bir şekilde artması ile yatırımcılar üzerindeki maliyet baskısı oldukça arttı. Talep yönlü değerlendirildiğinde ise , 2021’nin Kasım ayına kadar ipotekli satışların toplam konut satışları içindeki oranı %19,7 iken 2022 yılının aynı döneminde bu oran %20,2 olarak gerçekleşti. Covid süreci her ne kadar sona ermiş olsada işyerlerinin çoğu home-office çalışmaya devam etme kararı aldı. Bu durum, konut talebinin iş merkezine uzak, bahçe ve yeşil alan gibi sosyal olanakları olan konut alanlarına doğru yönelmeye başladığını gösteriyor.

10- 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 miktardan, 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 yaptırımını 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

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. kar dağıtımı konusunda politikası bulunmaktadır. Şirketimizin, 26 Mayıs 2017 Tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri uyarınca düzenlenen bilançoya göre oluşan mevcut dönem karının Geçmiş yıl zararları düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden yasal yedek akçe ayrıldıktan sonra kar dağıtımı yapılmamış kalan tutar olağanüstü yedekler hesabına kaydedilmesi konusunda karar alınmıştır.

11- İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI

İşletme finansman ihtiyacını büyük oranda iç kaynaklardan karşılamaktadır. Buna bağlı olarak, şirketimizin ana finansman kaynağı kendi özsermayesi olup gerekli görüldüğü takdirde banka kredisi de finansman kaynağı olarak tercih edilebilmektedir. Karşılaşılması muhtemel riskler üzerinde Riskin erken saptanması komitesi aktif olarak çalışmaktadır.

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

Yoktur

13-ŞİRKET PORFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

Samsun Otogarı kalemünde yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 156.742.500 TL (31 Aralık 2021: 90.550.000) tutarındaki piyasa değeri, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller, 19-21-24 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkuller ve 22 Parselde yer alan şehirler arası otobüs terminali vasıflı gayrimenkul için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda "maliyet yöntemi" ve "Pazar yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

Gayrimenkul'ün içinde bulunan akaryakıt istasyonları aylık 60.000.-TL+KDV bedelle Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Ticaret A.Ş.'ye kiralanmıştır. Yusuf Ziya Yılmaz Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali aylık 500.000 TL+KDV bedelle Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.

SAMSUN ÇARŞAMBA OTOGARI

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

Samsun Çarşamba Otogarı rayiç değeri 29 Aralık 2022 değerleme raporunda 44.750.000 TL (31 Aralık 2021: 23.500.000 TL) olarak belirlenmiştir. Değerleme raporunda maliyet ve pazar yöntemleri kullanılmıştır.

Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 5.111,96 m2'si, mevcut kiracı olan Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.'ne 09.03.2022 tarihinden geçerli olacak şekilde aylık 80.000 TL+KDV kira bedeli ile 1 (Bir) yılına Anadolu kiralanmıştır.

SAMSUN-HAVZA OTOBÜS TERMİNALİ

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

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.. tarafından 29.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun – Havza Terminali'nin toplam değeri 30.000.000 TL+KDV'dir.(31.12.2021:15.000.000 TL). Şimşir Tur Terminal İşletmeciliği AŞ'ye aylık 150.000 TL+KDV bedelle kiralanmıştır.

İSTANBUL METROCİTY 17. KATTA BULUNAN 187 NOLU BÖLÜM

İstanbul İli Şişli İlçesi Metrocit İŞ Merkezi'nde toplam 24.278 m2 arsa üzerinde konumlanmış gayrimenkul kompleksinin 720 m2 kapalı alanı bulunan 187 numaralı bağımsız bölümünden oluşur.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.Pazar yöntemi kullanarak bulunan değer, 64.000.000 TL+KDV'dir. (31.12.2021: 27.500.000 TL)

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

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

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 D Blok 1 bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. Zemin katta 2 adet mesken, 1. normal katta 2 adet çatı katı bağlantılı dubleks daire olmak üzere toplam 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

R Blok 1 nolu bağımsız için 18.07.2022 tarihinde satış kararı alınmış olup satış işlemi 10.08.2022 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

D1-D3-R3 bloklarda bulunan gayrimenkullerin değeri Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır. Pazar yaklaşımına göre, 6.000.000 TL+KDV değer tespit edilmiştir.

D1 blok Ferhat Büyükkalkan'a 3.750 TL (kdv dahil) bedelle ilk yıl için yıllık peşin ödeme alınarak , D3 ve R3 Bloklar Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'ye aylık 7.000 TL +KDV bedelle , 1 yılına 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 m2 944 nolu parsel 17.227 m2'dir.

261 nolu parsel üzerinde silindir şeklinde 5 adet tek katlı ve bir adet iki katlı olmak üzere altı adet yapı mevcuttur. Tek katlı betonarme tarzda 5 adet tek tip yapılar yaklaşık toplam brüt; 400 m2 alanlı. İki katlı yapı yaklaşık brüt; 230 m2 alanlı yapı bulunmaktadır. Söz konusu parsel ve üzerinde yer alan yapılar hali hazırda otel olarak kullanılmaktadır. 944 nolu parsel silindir şeklinde iki katlı ve tek katlı olmak üzere iki adet yapı mevcuttur. Tek katlı, silindir şeklindeki betonarme yapı yaklaşık brüt; 115 m2 alanlı,İki katlı kule tarzı yığma yapı olduğu düşünülen yapı yaklaşık brüt; 575 m2 alanlıdır. İlave olarak basit tarzda birçok küçük yapı bulunmaktadır. Taşınmazların zeminleri ahşap kaplama, dış cephesi boyalı, doğramaları ve tavanı ahşap, duvarları plastik boyalıdır.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır. 261 nolu parselin değeri Pazar ve maliyet yaklaşımı kullanılarak 20.700.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir. 944 nolu parsel için maliyet ve Pazar yaklaşımı yöntemine göre bulunan değer 32.400.000 TL+KDV'dir.

261 ve 944 nolu parselde bulunan gayrimenkullerin tümü CNR Group Teknoloji Sağlık ve Turizm A.Ş.'ye kiralanmıştır.Kiracının bir kira ayı içerisinde elde ettiği toplam cironun %15'i aylık kira olarak tahsil edilmektedir.

METROCİTY C BLOK 5'NCİ KAT DAİRE 316

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

Mülke ilişkin değerleme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29.12.2022 tarihinde hazırlanmış olup değerleme değeri 19.000.000 TL+KDV olarak tespit edilmiştir.Değerleme raporunda bulunan değer "Pazar Yaklaşımı" kullanılarak bulunmuştur.

Mevcut kiracı Takashi Usui'ye 25.08.2022 tarihinden itibaren aylık 31.250TL+KDV olarak 1 yılına 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, bulaşikhane, pişirme bölümü, et hazırlık bölümü havuz, sahne, kulis, sığınak 1 sığınak 2 bay ve bayan soyunma odaları, hol, 3 adet depo ve otopark alanları bulunmaktadır. Toplam 1.744 m² brüt alana sahiptir. *1.bodrum kat: Bu Katta; fuaye alanı, müzik dersliği, resim dersliği, satranç dersliği, matematik dersliği, 3D dersliği, robotik-kodlama dersliği, fizik-kimya laboratuvarı, erkek-kız tuvaletler, baybayan mescit, kat holü ve depo bölümleri yer almaktadır. Toplam 1.130 m² brüt alana sahiptir. Zemin kat: Bu katta 4 adet bina girişi yer almaktadır. Ayrıca ilköğretim-ortaöğretim-anaokulu-ana giriş, ilk ve ortaokul müdür odası, halkla ilişkiler, muhasebe, revize,

toplantı odası, çay ocağı, okul öncesi 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, oyun alanı, 2 adet erkek-kız tuvalet yer almaktadır. Toplam 1.050 m² brüt alana sahiptir. 1.kat: Bu katta; ilkökul 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, ilkökul kat holü, 2 adet kız ve erkek tuvaleti, ilkökul müdür yardımcı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, İngilizce zümre odası, ilkökul 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 derslikleri ve ilkökul arşivi bulunmaktadır. Toplam 1.087 m² brüt alana sahiptir. 2. Kat: 1.087 m² brüt alanlı (ortaokul 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, ortaokul kat holü, kız ve erkek tuvaletler, ortaokul müdür yardımcı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, İngilizce zümre odası, ortaokul 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 derslikleri ve ortaokul arşivi), 3. Kat: 1.087 m² brüt alanlı (lise 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, lise kat holü, kız ve erkek tuvaletler, lise müdür yardımcı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, zümre odası, lise 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 derslikleri ve lise arşivi bulunmaktadır. Yapı toplamda yaklaşık 7.185 m² brüt alana sahiptir.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 29.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporuna göre 54.805.000 TL+ KDV bedel tespit edilmiştir. Değerin hesaplanmasında maliyet yöntemi baz alınmıştır.

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

ANKARA YENİ MAHALLE KARGİR APARTMAN

Ankara İli, Yeni Mahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 6024 ada 17 parsel bulunan Kargir Apartmandan oluşmaktadır. 29.12.2022 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri Pazar yöntemi üzerinden belirlenmiş olup, 8.650.000 TL+KDV'dir.

Mevcut kiracı, İbrahim Işık'a 09.07.2022 tarihinden itibaren aylık 17.280+ KDV bedelle kiraya verilmiştir.

GÜRCİSTAN/BATUM METROCİTY 2 , 3 VE 4.KATLAR

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

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

108 adet rezidans, 12.08.2022 tarihi itibarıyla yıllık 450.000\$+KDV bedel ile Metro Euphoria Hotel Batumi JSC şirketine kiraya verilmiştir.

14-İŞLETMENİN GELİŞİMİ HAKKINDA YAPILAN ÖNGÖRÜLER

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

Edirne ili Kirişhane Mahallesi Soğukkuyu Mevkii 16. parsel üzerinde geliştirilen ve Edirne'de yapılan ilk büyük proje niteliğinde olan "Metro Hotel Apartments" projesi şirketimiz kârlılığını büyük oranda, olumlu yönde etkileyecektir. Otel-Rezidans ve Ticari Dükkanların bir arada bulunduğu konsept projemiz, geniş bir kesime hitap etmektedir. Edirne'nin sınıra olan yakınlığı, turist sayısının yoğunluğu ,Trakya Üniversitesi'nde okuyan genç öğrenci nüfusun fazlalığı ve her kültürden insanı birleştirmesi "Metro Hotel

Apartments'' projesinin küresel çapta markalaşmasını sağlayacaktır. Gerçekleştirilen çalışmalar neticesinde Edirne Belediyesi'nden inşaat izni alınmıştır. Piyasa koşulları dengeli hale gelene kadar 24.02.2021 tarih 1062 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin ''İnşaatın Süresi''başlıklı maddesi gereği projeye ara verilmesi karar verilmiştir. Küresel çapta şirketimiz ve yatırımcılar için kârlı olabilecek her türlü yatırım fırsatları değerlendirilmektedir.

15-YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

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

16-DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİK VE NEDENLERİ

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

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

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

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

Şirketimizin yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

19-ÖZEL DENETİME VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

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

Şirketimiz portföyünde yer alan Metrocity A Blok 17.kat, Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali, Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali, Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali, Antalya ili Alanya ilçesi Gökay Sitesi D blok 1 ve 3 nolu daireler ile R blokta bulunan 3 numaralı daireler, Samsun Çarşamba Okul Binası ,Ankara ilinde bulunan kargir apartman dairesi, İstanbul Arnavutköy'de bulunan 944 ve 261 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.

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

	01 Ocak – 31 Aralık 2022
12 Aylık kira bedelleri	
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	6.000.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	1.210.170
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	937.000
Metrocity A Blok Kat 17 (190 m2 kısmı)	385.364
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	172.607
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	184.652
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	192.682
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	720.000
Metrocity C Blok	268.750
Alanya R-1 Blok	25.000
Alanya R-3 Blok	34.936
Alanya D-1 Blok	14.000
Alanya D-3 Blok	9.534
Gürcistan Joy Hotel	7.782.314
Arnavutköy 261-944 Parseller	1.026.000
Ankara Yeni Mahalle kargir bina	243.646
Tarsus -11-12-15-16 Nolu Yazıhaneler	45.731
Toplam	19.252.386

21-DİĞER HUSUSLAR

-Dönem içerisinde şirket faaliyetlerini önemli derece etkileyecek mevzuat değişikliği olmamıştır.

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

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

-Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 14.10.2021 Tarih 53/1530 Sayılı Kararı çerçevesinde Şirket aleyhine düzenlenen 15.098.742 TL tutarındaki idari para cezası, 2022 yılı yıllık mali tablosunda kısa vadeli karşılıklara dahil edilmiştir. Şirket söz konusu idari para cezasına ilişkin dava açmış olup, hukuki süreç devam etmektedir.

22-İŞLETMENİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR	Notlar		
Dönen varlıklar		77.943.117	43.214.948
Nakit ve nakit benzerleri	5	2.220.044	632.618
Finansal yatırımlar	6	35.648.964	22.445.608
Ticari Alacaklar		5.205.083	5.634.236
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7-24	5.086.126	5.378.656
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	118.957	255.580
Diğer alacaklar		31.213.005	10.044.406
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	8-24	21.601.362	9.896.386
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	9.611.643	148.020
Stoklar	9	3.391.579	3.294.715
Peşin ödenmiş giderler		248.343	1.146.308
-İlişkili Taraflara Peşin ödenmiş giderler	10-24	279	40.000
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin ödenmiş giderler	10	248.064	1.106.308
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	8	16.099	17.057
Duran varlıklar		579.313.952	321.814.398
Diğer alacaklar	8	1.213	1.213
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	574.043.711	318.066.220
Maddi duran varlıklar	12	4.228.409	3.746.312
Binalar		3.408.995	3.499.101
Taşıtlar		--	149.420
Demirbaşlar		819.414	97.791
Maddi olmayan duran varlıklar	13	--	--
Peşin ödenmiş giderler		1.040.619	653
-İlişkili Taraflara Peşin ödenmiş giderler	10-24	40.000	--
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin ödenmiş giderler	10	1.000.619	653
TOPLAM VARLIKLAR		657.257.069	365.029.346

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR	Notlar		
Kısa vadeli yükümlülükler :		15.704.486	16.000.119
Ticari borçlar		191.191	170.503
-İlişkili taraflara ticari borçlar	7-24	57.381	45.920
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	133.810	124.583
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	25.864	23.728
Diğer borçlar		269.019	287.313
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	269.019	287.313
Ertelenmiş gelirler	10	68.750	144.575
Kısa vadeli karşılıklar		15.149.662	15.374.000
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	50.920	30.258
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	15.098.742	15.343.742
Uzun vadeli yükümlülükler :		444.297	208.280
Diğer borçlar		176.500	90.000
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	176.500	90.000
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	267.797	118.280
Özkaynaklar :		641.108.286	348.820.947
Ödenmiş sermaye	17	111.600.000	111.600.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		140.499.124	66.691.483
Yabancı çevrim farkları		140.499.124	66.691.483
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		152.402	287.313
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	17	268.883	268.883
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(116.481)	18.430
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	17	676.686	676.686
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	3.084.775	2.879.541
Geçmiş yıl karları /zararları		166.480.690	135.699.359
Net dönem karı		218.614.609	30.986.565
TOPLAM KAYNAKLAR		657.257.069	365.029.346

23-İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ**23.1. Kısa Vadeli Alım Satım amaçlı Finansal Yatırımlar altında sınıflandırılan İlişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar**

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	30.854.231	19.426.738
Toplam	30.854.231	19.426.738

23.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	--	164
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	--	222.094
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	704.831	3.099.807
Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.	--	2.254.155
Metro Atlas Georgia JSC	8.528	2.800
Metro Euphoria Hotel	830.297	--
Metro Avrasya Investment JSC	3.646.542	--
Alacaklar reeskontu	(104.072)	(200.364)
Toplam	5.086.126	5.378.656

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Metro Avrasya Investment JSC	--	16.972
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	29.643	14.810
Atlas Yazılım A.Ş.	--	88
Av. Ahmet Pulatoğlu	--	2.289
Avrasya Software JSC	--	12.643
Asya Software JSC	28.840	--
Borçlar reeskontu	(1.102)	(882)
Toplam	57.381	45.920

23.3. İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

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

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	21.601.362	9.896.386
Toplam	21.601.362	9.896.386

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

23.4.İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler

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

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	279	40.000
Toplam	279	40.000

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

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

23.5. İlişkili Taraflara Satışlar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara satışlar aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak-31 Aralık 2022			01 Ocak-31 Aralık 2021			
	Kira	Adat	Diğer	Kira	Adat	Kur Farkı	Diğer
Metro Atlas Georgia JSC	2.345.389	--	37.563	--	313.353	--	9.068
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	385.364	--	--	297.920	--	--	--
Metro Avrasya Investment Gergia JSC	--	1.446.422	--	--	342.736	--	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımları A.Ş.	64.783	60	--	79.290	14.017	--	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	192.682	--	--	148.960	--	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	720.000	19.622	--	632.667	35.416	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	184.652	--	--	139.197	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	172.607	--	--	145.388	--	--	--
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	5.393.085	--	6.277	225.215	--	152.793	5.845
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	937.000	296.411	--	805.000	550.859	--	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	6.000.000	313.580	--	5.750.000	229.507	--	--
Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	45.731	127	--	--	--	--	--
Toplam	16.441.293	2.076.222	43.840	8.223.637	1.485.888	152.793	14.913

23.6.İlişkili Taraflardan Alımlar

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alımlar aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak - 31 Aralık 2022			01 Ocak - 31 Aralık 2021			
	Gayrimenkul Alış Giderleri	Danışmanlık	Hizmet	Komisyon	Danışmanlık	Hizmet	Diğer
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.700.000	121.801	--	1.503	90.000	--	95.004
AV. Ahmet PULATOĞLU	--	--	87.141	--	--	49.988	--
			222.33				
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	7	--	--	137.837	--
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	--	41.182	--	--	71.800	--
Asya Software JSC	--	--	--	--	--	404	--
Metro Atlas Georgia-JSC	--	--	71.441	--	--	4.324	--
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	--	--	166.20	--	--	46.892	--
			3				
			588.30				
Toplam	1.700.000	121.801	4	1.503	90.000	311.245	95.004

23.7.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler aşağıdaki gibidir:

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01 Ocak – 31 Aralık 2022	01 Ocak – 31 Aralık 2021
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	268.922	417.725

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 93.195-TL huzur hakkı bulunmaktadır. (31 Aralık 2021 – 158.035-TL)

24-PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	37.869.008	22.711.705
B B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	423.970.296	216.861.177
C C İştirakler	Md.24/(b)	36.420.828	36.420.828
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		12.525.958	7.192.103
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	510.786.090	283.185.813
E Finansal borçlar	Md.31	--	--
F Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
I Özkaynaklar	Md.31	494.769.542	267.010.633
Diğer kaynaklar		16.016.548	16.175.180
D Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	510.786.090	283.185.813

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A 1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
A 2 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	-
A 3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B 1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B 2 Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--
C 1 Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	36.420.828	36.420.828
C 2 İşletmecisi 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	22.445.608
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		30.854.231	19.426.738
- TRSSKBKA2716 ısın kodlu sermaye benzeri tahvil		--	-
- USDTRF Yatırım Fonu		--	--

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	Azami/ Asgari Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	83,00%	76,58%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	14,54%	20,88%	≤%49
4 Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	7,13%	12,86%	≤%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)	0,00%	0,00%	
- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		6,04%	6,86%	≤%10
- TRSSKBKA2716 ısın kodlu sermaye benzeri tahvil		0,00%	0,00%	≤%10
- QNB Finans Portföy USDTRF Yatırım Fonu		83,00%	76,58%	≥%51

25-KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Kurumsal yönetim yaklaşımımız, eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk kavramları üzerine kurulmuştur. Bu çerçevede, Şirket yönetimimiz pay ve menfaat sahiplerine eşit davranmayı ve olası çıkar çatışmalarının önüne geçmeyi, ticari sır niteliğindeki ve henüz kamuya açıklanmamış bilgiler hariç olmak üzere, Şirket ile ilgili finansal ve finansal olmayan bilgilerin zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, düşük maliyetle kolay erişilebilir bir şekilde kamuya duyurulmasını; Yönetim Kurulu üyelerinin esas itibarıyla anonim şirket tüzel kişiliğine ve dolayısıyla pay sahiplerine karşı olan hesap verme zorunluluğu taşıdığını ve şirket adına yapılan tüm faaliyetlerin mevzuata, Esas Sözleşmeye ve Şirket için düzenlemelere uygun olduğunu ve denetlendiğini beyan ve taahhüt eder.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Kısmen yada uyumlayan maddelere ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BÖLÜMLERİ	KURUMSAL YÖNETİM İLKESİ	ZORUNLU OLMAYAN İLKELER İÇİN "UY YA DA AÇIKLA"PRENSİBİ ÇERÇEVESİNDE BİLDİRİLMESİ GEREKEN UYUM KONUSU	ŞİRKETİN UYUM DURUMU (HAYIR,KISMEN)	AÇIKLAMA
1.5. Azlık Hakları	1.5.2	Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.	Hayır	III-48.1 nolu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliğinde bu konuda bir düzenleme yoktur.
2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	2.1.4	Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	Hayır	Şirketin internet sitesi yalnızca Türkçe olarak düzenlenmektedir.
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	3.1.3	Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	Hayır	Şirketin Menfaat sahipleriyle ilgili düzenlemesi yoktur.
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket	3.1.4	Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar	Kismen	Çalışanlara ilişkin düzenleme yapılmıştır.

Politikası		oluşturulmuştur.		
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	3.2.1	Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	Hayır	Çalışanların şirket yönetimine katılımıyla ilgili bir düzenleme yapılmamıştır.
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	3.2.2	Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.	Hayır	Böyle bir uygulama yoktur.
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	3.3.1	Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	Kısmen	Halefiyet planlaması yoktur.
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	3.3.4	Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	Kısmen	Eğitim ve sağlık konularında toplantılar düzenlenmektedir.
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	3.3.6	Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	Kısmen	Görev tanımları yapılmış ve duyurulmuştur.
4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	4.2.8	Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.	Hayır	Yönetici sorumluluk sigortası yoktur.
4.3. Yönetim Kurulunun Yapısı	4.3.9	Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.	Hayır	Şirketin böyle bir politikası olmamakla beraber, Yönetim Kurulumuzda %25 den fazla kadın üye bulunmaktadır.
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	4.4.3	Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	Hayır	Böyle bir yazılı bildirim olmadı.
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	4.4.7	Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.	Kısmen	Başka şirketlerde görev almak için Genel Kuruldan yetki alınmaktadır.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	4.5.5	Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.	Hayır	Kurulacak olan tüm komitelerde bağımsız üye bulunması zorunluluğu sebebiyle bağımsız üyeler tüm komitelerde yer almaktadır.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	4.5.6	Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	Hayır	Görüş almak için toplantılara kimse davet edilmemiştir.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	4.5.7	Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.	Hayır	Komitelerden yönetime iletilmiş böyle bir talep bulunmamaktadır.
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine Ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	4.6.5	Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.	Hayır	Faaliyet raporlarında bu tutarlar toplam olarak verilmektedir.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde,

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1123607>

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1123603>

Yukarıda Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanan açıklamalara ilişkin verilen linklerdeki adreslerinden yatırımcıların bilgilerine sunulmuştur.

26-SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ				
A. Genel İlkeler	Uyum Durumu			
A1. Strateji, Politika ve Hedefler	Evet	Hayır	Kısmen	Açıklama
Yönetim Kurulu ÇSY öncelikli konularını, risklerini ve fırsatlarını belirler ve buna uygun ÇSY politikalarını oluşturur.			X	Şirketin bağış politikası bulunmaktadır.
ÇSY politikaların etkin bir biçimde uygulanması bakımından; Ortaklık içi yönerge, iş prosedürleri vs. hazırlar.		X		Bulunmamaktadır.
ÇSY politikalar için Yönetim Kurulu kararı alır ve kamuya açıklar.	X			
ÇSY politika, risk ve fırsatlarına uygun olarak Ortaklık Stratejisi belirlenmiştir.		X		Belirlenmemiştir.
Ortaklık stratejisi ve ÇSY politikalarına uygun olarak kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.		X		Belirlenmemiştir.
A2. Uygulama/İzleme				
ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler belirlenmiş ve kamuya açıklanmıştır		X		ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komite oluşturulmamıştır.
Sorumlu komite/birim, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetleri yılda en az bir kez ve her halükarda Kurul'un ilgili düzenlemelerinde yıllık faaliyet raporlarının kamuya açıklanması için belirlenen azami süreler içerisinde kalacak şekilde Yönetim Kuruluna raporlar.			X	İlgili rapor sorumlu komite tarafından hazırlanmamaktadır.
Belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler doğrultusunda uygulama ve eylem planlarını oluşturur ve kamuya açıklar.			X	Kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmesi halinde uygulama ve eylem planları oluşturulur ve kamuya açıklanır.
ÇSY Kilit Performans Göstergelerini (KPG) belirler ve yıllar bazında karşılaştırmalı olarak açıklar. Teyit edilebilir nitelikteki verilerin varlığı halinde, KPG'leri yerel ve uluslararası sektör karşılaştırmalarıyla birlikte sunar		X		Şirketin böyle bir değerlendirme ölçütü yoktur.
İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici inovasyon faaliyetlerini açıklar.		X		İyileştirici inovasyon faaliyetleri yoktur.
A3. Raporlama				
Sürdürülebilirlik performansını, hedeflerini ve eylemlerini yılda en az bir kez raporlar ve kamuya açıklar	X			
Sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin bilgileri faaliyet raporu kapsamında açıklar.	X			

Paydaşlar için ortaklığın konumu, performansı ve gelişiminin anlaşılabilirliği açısından önemli nitelikteki bilgilerin, doğrudan ve özlü bir anlatımla paylaşılması esastır. Ayrıntılı bilgi ve verileri kurumsal internet sitesinde ayrıca açıklanır, farklı paydaşların ihtiyaçlarını doğrudan karşılayan ayrı raporlar hazırlanır.			X	Farklı paydaşların ihtiyaçlarını karşılayan ayrı bir raporlama yapılmamaktadır.
Şeffaflık ve güvenilirlik bakımından azami özen gösterir. Dengeli yaklaşım kapsamında açıklama ve raporlamalarda öncelikli konular hakkında her türlü gelişmeyi objektif bir biçimde açıklanır.	X			
Faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'ndan hangileri ile ilişkili olduğu hakkında bilgi verir.		X		Böyle bir uygulama yapılmamaktadır.
Çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan davalara ilişkin açıklama yapar			X	Özel Durumlar Tebliği (II-15.1) ve rehberi çerçevesinde açıklama gerektiren konularda veya şirket faaliyetlerine etkisi olan davalar açıklanır.
A4. Doğrulama				
Bağımsız üçüncü taraflara (bağımsız sürdürülebilirlik güvence sağlayıcılarına) doğrulatıldığı takdirde, sürdürülebilirlik performans ölçümlerini kamuya açıklar ve söz konusu doğrulama işlemlerinin artırılması yönünde gayret gösterir.		X		Böyle bir uygulama yoktur.
B.Çevresel İlkeler				
Çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını açıklar.		X		Böyle bir uygulama yoktur.
Çevre ile ilgili kanun ve ilgili diğer düzenlemelere uyum sağlar ve bunları açıklar		X		Kanunen Çevresel düzenlemelere uyulmakta ancak açıklama yapılmamaktadır.
Sürdürülebilirlik İlkeleri kapsamında hazırlanacak raporda yer verilecek çevresel raporun sınırı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, veri toplama süreci ve raporlama koşulları ile ilgili kısıtları açıklar.			X	Hazırlanan rapor asgari unsurları içerecek şekilde hazırlanmıştır.
Çevre ve iklim değişikliği konusuyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumluyu, ilgili komiteleri ve görevlerini açıklar.		X		İlgili komite oluşturulmamıştır.
Hedeflerin gerçekleştirilmesi de dâhil olmak üzere, çevresel konuların yönetimi için sunduğu teşvikleri açıklar		X		Teşvik bulunmamaktadır.
Çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiğini açıklar.		X		Böyle bir uygulama yoktur.
İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlerine yönelik sürdürülebilirlik performanslarını ve bu performansı iyileştirici faaliyetlerini açıklar.			X	Performans iyileştirici faaliyetler mevcuttur, ancak açıklanmamaktadır.
Sadece doğrudan operasyonlar bakımından değil, ortaklık değer zinciri boyunca çevresel konuları nasıl yönettiğini ve stratejilerine tedarikçi ve müşterileri nasıl entegre ettiğini açıklar.		X		Böyle bir açıklama yapılmamaktadır.
Çevresel konularda (sektörel, bölgesel, ulusal ve uluslararası) politika oluşturma süreçlerine dâhil olup olmadığını; çevre konusunda üyesi olduğu dernekler, ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşları ile yaptığı iş birliklerini ve varsa aldığı görevleri ve desteklediği faaliyetleri açıklar.		X		Böyle bir açıklama yapılmamaktadır.

Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı) 1), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atıksu yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde raporlar.		X		Böyle bir uygulama yoktur.
Verilerini toplamak ve hesaplamak için kullandığı standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntılarını açıklar.		X		Böyle bir açıklama yapılmamaktadır.
Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerin durumunu açıklar (artış veya azalma).		X		Böyle bir açıklama yapılmamaktadır.
Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirler ve bu hedefleri açıklar. Bu hedeflerin Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Taraflar Konferansı'nın önerdiği şekilde Bilime Dayalı olarak belirlenmesi tavsiye edilir. Daha önce belirlediği hedeflere göre rapor yılında gerçekleşen ilerleme söz konusu ise konu hakkında bilgi verir		X		Böyle bir çalışma yapılmamaktadır.
İklim krizi ile mücadele stratejisini ve eylemlerini açıklar.		X		Böyle bir çalışma yapılmamaktadır.
Sunduğu ürünler ve/veya hizmetlerin potansiyel olumsuz etkisini önleme veya minimize etme program ya da prosedürlerini açıklar; üçüncü tarafların sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlarını açıklar.		X		Böyle bir açıklama yapılmamaktadır.
Çevresel etkilerini azaltmaya yönelik aldığı aksiyonlar, yürüttüğü projeler ve girişimlerin toplam sayısını ve bunların sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarruflarını açıklar.		X		Böyle bir açıklama yapılmamaktadır.
Toplam enerji tüketim verilerini (hammaddeler hariç) raporlar ve enerji tüketimlerini Kapsam-1(Doğrudan Sera Gazı Emisyonu) ve Kapsam-2(Enerji dolaylı sera gazı emisyonu) olarak açıklar.		X		Bu kapsamda herhangi bir bilgi ve çalışma yoktur.
Raporlama yılında üretilen ve tüketilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında bilgi sağlar.		X		Böyle bir çalışma yapılmamaktadır.
Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapar ve bu çalışmaları açıklar.		X		Böyle bir açıklama yapılmamaktadır.
Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verilerini açıklar		X		Böyle bir açıklama yapılmamaktadır.
Enerji verimliliği projeleri yapar ve bu çalışmalar sayesinde enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarını açıklar.		X		Böyle bir açıklama yapılmamaktadır.
Yer altından veya yer üstünden çekilen, kullanılan, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarlarını, kaynaklarını ve prosedürlerini (Kaynak bazında toplam su çekimi, su çekiminden etkilenen su kaynakları; geri dönüştürülen ve yeniden kullanılan suyun yüzdesi ve toplam hacmi vb.) raporlar		X		Böyle bir uygulama bulunmamaktadır.
Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığını açıklar.		X		Böyle bir açıklama yapılmamaktadır.
Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisini açıklar		X		Böyle bir açıklama yapılmamaktadır.
Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntılarını açıklar.		X		Böyle bir açıklama yapılmamaktadır.

Çevresel bilgilerini açıkladığı tüm zorunlu ve gönüllü platformları açıklar.		X		Böyle bir açıklama yapılmamaktadır.
C. Sosyal İlkeler				
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları				
İnsan Hakları Evrensel Beyannamesine, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmelerine ve Türkiye'de insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyumun taahhüt edildiği Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturur. Söz konusu politikayı ve politikanın uygulanması ile ilgili rolleri ve sorumlulukları kamuya açıklar.			X	Kamuya açıklama yapılmamaktadır.
İşe alım süreçlerinde fırsat eşitliği sağlar. Tedarik ve değer zinciri etkilerini de gözeterek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (kadın, erkek , dini inanç, dil, ırk, etnik köken, yaş, engelli, mülteci vb. ayrımı yapılmaması gibi) politikalarında yer verir.	X			
Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemleri açıklar			X	Kamuya açıklama yapılmamaktadır.
Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeleri raporlar.	X			Raporlama yapılmamaktadır.
Çocuk işçi çalıştırılmamasına yönelik düzenlemeleri açıklar	X			İş kanununun ilgili maddelerine uyulmaktadır.
Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetimine ilişkin politikalarını açıklar	X			Şirketin Personel yönetmeliğinde mevcuttur. Kamuya açıklama yapılmamaktadır.
Çalışan şikayetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmaları oluşturarak uyşmazlık çözüm süreçlerini belirler	X			Şirketin Personel yönetmeliğinde mevcuttur. Kamuya açıklama yapılmamaktadır.
Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak yapılan faaliyetleri düzenli olarak açıklar.		X		Böyle bir açıklama yapılmamaktadır.
İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturur ve kamuya açıklar.	X			Şirketimizde iş güvenliği eğitimleri yapılmaktadır.
İş kazalarından ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemleri ve kaza istatistiklerini açıklar.	X			
Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikalarını oluşturur ve kamuya açıklar.	X			Kamuya açıklama yapılmıyor.
Etik politikası oluşturur (iş, çalışma etiği, uyum süreçleri, reklam ve pazarlama etiği, açık bilgilendirme vb. çalışmaları dâhil) ve kamuya açıklar.	X			Kamuya açıklama yapılmıyor.
Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalarını açıklar.		X		Böyle bir açıklama yapılmamaktadır.
Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenler.	X			
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler				

Sürdürülebilirlik alanındaki faaliyetlerini tüm paydaşların (çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve hizmet sağlayıcılar, kamu kuruluşları, hissedarlar, toplum ve sivil toplum kuruluşları vb) ihtiyaç ve önceliklerini dikkate alarak yürütür.	X			
Müşteri şikayetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenler ve kamuya açıklar.			X	Müşteri Memnuniyeti politikası bulunmamaktadır.
Paydaş iletişimini sürekli ve şeffaf bir şekilde yürütür; hangi paydaşlarla, hangi amaçla, ne konuda ve ne sıklıkla iletişime geçtiğini, sürdürülebilirlik faaliyetlerinde kaydedilen gelişmeleri açıklar.	X			
Benimsediği uluslararası raporlama standartlarını (Karbon Saydamlık Projesi (CDP), Küresel Raporlama Girişimi (GRI), Uluslararası Entegre Raporlama Konseyi (IIRC), Sürdürülebilirlik Muhasebe Standartları Kurulu (SASB), İklimle ilişkili Finansal Açıklamalar Görev Gücü (TCFD) vb.) kamuya açıklar.		X		Böyle bir raporlama yapılmamaktadır.
İmzacısı veya üyesi olduğu uluslararası kuruluş veya ilkeleri (Ekvator Prensipleri, Birleşmiş Milletler Çevre Programı Finans Girişimi (UNEP-FI), Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler (UNGC), Birleşmiş Milletler Sorumlu Yatırım Prensipleri (UNPRI) vb.), benimsediği uluslararası prensipleri (Uluslararası Sermaye Piyasası Birliği (ICMA) Yeşil/Sürdürülebilir Tahvil Prensipleri gibi) kamuya açıklar		X		Böyle bir raporlama yapılmamaktadır.
Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi ve uluslararası sürdürülebilirlik endekslerinde (Dow Jones Sürdürülebilirlik Endeksi, FTSE4Good, MSCI ÇSY Endeksleri vb.) yer almak için somut çaba gösterir.		X		Böyle bir çalışma yapılmamaktadır.
D. Kurumsal Yönetim İlkeleri				
II-17.1 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında zorunlu olarak uyulması gereken Kurumsal Yönetim ilkeleri yanında tüm Kurumsal Yönetim ilkelerine uyum sağlanması için azami çaba gösterir.	X			
Sürdürülebilirlik konusunu, faaliyetlerinin çevresel etkilerini ve bu konudaki ilkeleri kurumsal yönetim stratejisini belirlerken göz önünde bulundurur.	X			
Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtildiği şekilde menfaat sahiplerine ilişkin ilkelere uyum sağlamak ve menfaat sahipleri ile iletişimi güçlendirmek için gerekli tedbirleri alır.	X			
Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurur.	X			
Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışır.	X			
Sürdürülebilirlik konusunda uluslararası standartlara ve inisiyatiflere üye olmak ve çalışmalara katkı sağlamak için çaba gösterir.	X			
Rüşvet ve yolsuzlukla mücadele ile vergisel açıdan dürüstlük ilkesine yönelik politika ve programlarını açıklar.	X			