

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

**31.12.2021 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 2021 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 2021 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 28.02.2022 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 yansıtabilecek şekilde 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, aynı 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 Sorumluluğı**

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

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca 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 irdemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeğı 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, 28 Şubat 2022**

**Ceyhun Gönen**  
**Sorumlu Denetçi**

# AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2021 YILI 12 AYLIK FAALİYET RAPORU

**Raporun Dönemi** : 01.01.2021 – 31.12.2021

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

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

### 1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU VE BİLGİLERİ

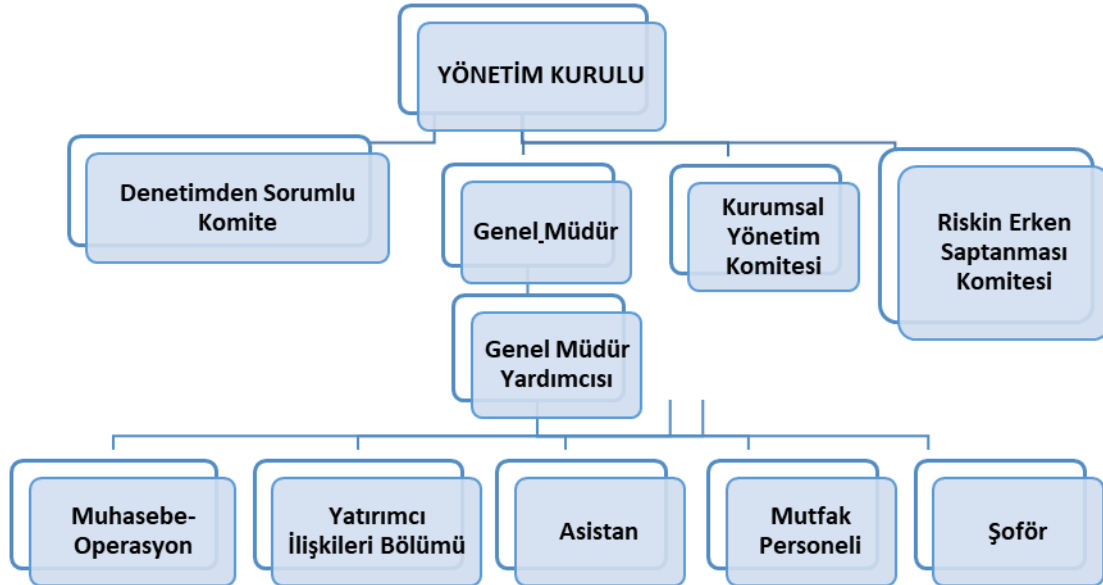
Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. Şirket, Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lari) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir. 13.04.2020 tarihinde Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketi 11.063.710 GEL bedelle satın alınmış olup %100 oranında iştirak edilmiştir. Bağlı Ortaklığımız olan iki şirket Metro Avrasya Gürcistan Yatırım JSC ünvanı altında birleşmiştir Bağlı ortaklığımızın ünvanı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC olarak değiştirilmiştir. Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlardır. Şirketteki ortaklık oranımız %100'dür.

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

**Telefon No** : 0212 344 12 88  
**Faks No** : 0212 344 12 86

**İnternet Adresi** : [www.avrasyagyoy.com.tr](http://www.avrasyagyoy.com.tr)

### 1.1. Organizasyon Yapısı



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

| <b>Yönetim Kurulu</b>   | <b>Görevi</b> | <b>Göreve Süresi</b>    |
|-------------------------|---------------|-------------------------|
| Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU | Başkan        | 09.06.2021 – 09.06.2024 |
| Ceren DEŞEN             | Başkan Vekili | 09.06.2021 – 09.06.2024 |
| Nuriye Eftelya TAŞDEMİR | Üye           | 09.06.2021 – 09.06.2024 |
| Mehmet ERDOĞAN          | Üye           | 09.06.2021 – 09.06.2024 |
| Hüseyin BÜRGE           | Üye           | 09.06.2021 – 09.06.2024 |

Yönetim Kurulu üyeleri 3 yıllık bir süre için seçilmişlerdir.

### **Üst Yönetim**

Şirketimiz genel müdürlük görevine 03.06.2019 tarihinde asaleten İsmail ERTEN atanmıştır.

### **Denetim Kurulu**

Bağımsız Denetim Şirketi : Reform Bağımsız Denetim A.Ş.

### **Denetimden Sorumlu Komite**

Hüseyin BÜRGE Başkan  
Mehmet Erdoğan 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**

Mehmet ERDOĞAN Başkan  
Hüseyin BÜRGE Üye  
Ceren DEŞEN Üye

### **Kurumsal Yönetim Uyum Komitesi**

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

### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Mehmet ERDOĞAN Başkan  
Hüseyin BÜRGE Üye

### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

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

Risk, iç kontrol sistemlerinin şirkete entegrasyonu ve etkinlik kazandırılmasında önceliklerin tespitini ve takibinin yapılması, Şirketin karlılığını ve faaliyetlerindeki etkinliğini artıracak fırsatların belirlenmesi, tespit edilen fırsatlar ilgili olarak gerekli çalışmaların yapılmasını sağlamak, Risk yönetimi kapsamında risk unsurlarının kontrol edilerek uygunluk açısından Yönetim Kuruluna raporlama yapılmasının sağlanması, Risk yönetim sürecine risk takibi yapılacak bölümlerin belirlenmesi, uygulamaya konulması, uygulanan risk takibi

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 atanmış olup başkanlık görevlerini sürdürmektedir. 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 yıllarında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de muhasebe bölümünde deneyimini tamamlamıştır. 2014-2019 yılları arasında tekstil sektöründe kendi markasının üretim ve satışı üzerine çalışmalarını sürdürmüştür. 2020-2021 yıllarında Metro Portföy Yönetimi A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği yapmıştır. Güncel olarak Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de yönetim Kurulu Üyeliği, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Genel Müdür Yardımcısı, Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi, Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi, Avrasya Petrol ve Turistik Yatırımlar A.Ş.'de Yatırımcı ilişkileri bölüm yöneticisi olarak görevlerini sürdürmektedir.

##### **Nuriye Eftelya TAŞDEMİR – Yönetim Kurulu Üyesi**

Yüksek öğrenimini 2013 yılında FMV Işık Üniversitesi, Business Administration & International Trade alanında tamamlamıştır. 2020 yılında Yeditepe Üniversitesinde Master of Science in Business Administration programına başlamış, halen devam etmektedir. İş hayatına 2011 yılında FMV Işık Üniversitesinde Doç.Dr.Emre Gönensay'ın öğrenci asistanı olarak başlamış ve Ekim 2013 yılına kadar bu görevi sürdürmüştür. Temmuz 2013 yılında RSM Kapital Karden bağımsız denetim firmasında çalışmaya başlamış ve burada kısa bir süre çalışmıştır. 2015 yılı içerisinde Vanessa mobilyada Dış Ticaret Uzmanı olarak görev yapmış olup Kasım 2015 -Temmuz

2016 tarihleri arasında Göktürk Sağlıklı Yaşam merkezinde Halkla İlişkiler ve Pazarlama biriminde çalışmıştır. Şubat 2017 - Mayıs 2020 tarihleri arasında Sahibi olduğu Maslak 1453 Sağlıklı Yaşam ve Spor Merkezi'nin yöneticiliğini yaparken aynı dönemlere denk gelen Nisan 2017 - Temmuz 2020 tarihlerinde Fertaş İç ve Dış Tic.Ltd.Şti.'de Halkla İlişkiler ve denetim alanlarında Yönetici olarak görev yapmıştır. Temmuz 2020'de Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de çalışmaya başlamış olup yönetim kurulu başkanı olarak görevini sürdürmektedir. Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de yönetim kurulu başkan vekiliği , Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş'de yönetim kurulu üyeliği görevlerini sürdürmektedir.

### **Mehmet ERDOĞAN – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)**

1955 yılında Avanos/Nevşehir'de doğan Mehmet Erdoğan ilkö,orta ve lise öğrenimini Kayseri'de tamamlamıştır. 1976 senesinde Adana İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nden mezun olmuştur.2011-2015 yılları arasında Türkiye Otobüscüler Federasyonu'nda (TOFED) başkanlık görevini yürütmüştür.Halen( UATOD )Uluslararası Anadolu ve Trakya Otobüscüler derneğinin başkanı olarak ,Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş'de bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görevlerini sürdürmektedir.

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

### **YÖNETİM KURULU'NA**

### **YÖNETİM KURULU BAĞIMSIZLIK ÜYELİK BEYANI**

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

İSİM SOYAD

Mehmet Erdoğan

### **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.

## 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.

Hüseyin BÜRGE

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

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

#### 3- YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI HAKKINDA BİLGİ

Şirketimiz Yönetim kurulu 01.01.2021-31.12.2021 dönemi içerisinde 37 kez toplanmıştır.

#### ŞİRKETİMİZ ORTAKLIK YAPISI (\*)

31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir;

|                                    | <b>Oran</b>   |                       |
|------------------------------------|---------------|-----------------------|
|                                    | <b>(%)</b>    | <b>31 Aralık 2021</b> |
| Metro Avrasya Investment Georgia   | 27,39         | 30.567.086,15         |
| Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 8,06          | 9.000.000,75          |
| Halka Açık Diğer Ortaklar          | 64,55         | 72.032.913,10         |
| <b>Toplam Sermaye</b>              | <b>100,00</b> | <b>111.600.000</b>    |

(\*) 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) artırılarak 223.200.000-TL'ye yükseltilmesi için hazırlanmış olan izahnamenin onaylanması talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na 25.03.2021 tarihinde başvuruda bulunulmuştur.

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

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

|                | <b>Adedi(TL)</b> | <b>Tutar (TL)</b> |
|----------------|------------------|-------------------|
| A Grubu Paylar | 9.300            | 930.000           |
| B Grubu Paylar | 111.590.000      | 11.159.000.000    |
| <b>Toplam</b>  |                  |                   |



**Şirketimizin sermayesinin 31.12.2021 tarihi itibariyle %10'undan fazlasına sahip Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş. olup, ortaklık yapısında oran ve adet bilgisi paylaşılmıştır.**

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

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

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

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

##### **5.1 - Yönetim Kurulu**

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU | Başkan        |
| Ceren DEŞEN             | Başkan Vekili |
| Nuriye Eftelya TAŞDEMİR | Üye           |
| Mehmet ERDOĞAN          | Üye           |
| Hüseyin BÜRGE           | Üye           |

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

Şirketimiz genel müdürlük görevine 03.06.2019 tarihinde asaleten İsmail ERTEN atanmıştır. 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle çalışan personel sayısı 7 kişidir (31.12.2020: 9 kişi).

##### **5.3 – Üst düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar**

|                                    | <b><u>01.01.-31.12.2021</u></b> | <b><u>01.01.-31.12.2020</u></b> |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Ödenen ücret ve benzeri menfaatler | 417.725-TL                      | 436.384.-TL                     |
| <b><u>Toplam</u></b>               | <b><u>417.725.-TL</u></b>       | <b><u>436.384.-TL</u></b>       |

(\*) 31.12.2021 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 158.035-TL huzur hakkı bulunmaktadır. (31.12.2020 – 243.576-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 31.12.2021 tarihi itibariyle 7 personeli mevcuttur. Personele maaş + yemek ücreti verilmekte olup, iş kanununda yer alan sosyal haklardan doğum izni, ölüm izni, evlilik izni ve yıllık izin verilmektedir. Bunun dışında sağlanan herhangi bir hak bulunmamaktadır.

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

Dönem içinde yapılmış bağış bulunmamaktadır.

##### **6- GENEL KURUL**

Şirketimiz 07.04.2021 tarihinde 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantı çağrısını yapmış olup Covid-19 salgını sebebiyle 04.05.2021 tarihinde 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantısının 09.06.2021 tarihinde yapılacağını duyurusunu yapmıştır. Toplantı gündemleri Olağan Genel Kurul toplantısından önce Kamuyu Aydınlatma platformu, ticaret sicil gazetesi ve Şirket resmi internet sitesinde duyurulmuştur. Olağan Genel Kurul Toplantısı 09 Haziran 2021 tarihinde fiziki katılım ve elektronik ortamla birlikte yapılmış olup toplantıya medya katılımı olmamıştır. Yapılan toplantıda pay sahiplerine soru sorma hakkı tanınmış ancak pay sahipleri tarafından herhangi bir soru sorulmamıştır. Olağan genel kurul toplantısında; Divan teşekkülü, Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporunun okunmuş sayılması, Yönetim Kurulu Üyeliği seçimi, Yönetim Kurulu Üyelerinin

aylık ücretlerinin belirlenmesi hakkında öneriler verilmiş olup verilen tüm öneriler kabul edilmiş ve karara bağlanmıştır. Olağan genel kurul toplantısında dönem karının dağıtılmamasına karar verilmiş olup ayrıca dönem içerisinde herhangi bir bağış ve yardım yapılmadığı yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur.

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

15.02.2022 tarih 2022/03 nolu Yönetim Kurulu kararı ile,

Sermaye Piyasası Kurulunca (SPK) verilen kayıtlı sermaye tavanı izninin geçerlik süresinin 2022 yılı sonunda dolacak olması sebebiyle mevcut kayıtlı sermaye tavanı değiştirilmeden süresinin 5 yıl (2022-2026) daha uzatılması amacıyla Şirket esas sözleşmesinin " Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin tadil edilerek gerekli izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına,

Yeniden düzenlenen tadil metni hakkında SPK'dan gerekli izin ve onay alınmasının akabinde Esas Sözleşme Değişikliği izni alınmak üzere Ticaret Bakanlığı'na başvuruda bulunulmasına,

Esas sözleşme değişikliğinin yapılacak ilk genel kurulda ortakların onayına sunulmasına karar verilmiştir.

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

Şirket, Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lari) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir. Bağlı Ortaklığımızın mevcut sermayesi 31.12.2017 tarihi itibarıyla 10.048.320,06 GEL olup Şirketteki ortaklık oranımız %100'dür. Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul 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 verilmiş olup birleşme işlemi tamamlanmıştır. Birleşme işlemi akabinde şirketin ünvanı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC olarak değiştirilmiştir.

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

Gayrimenkul, inşaat ve 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.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarının 2021 yılının ilk çeyreğinde hız kaybetmiş olduğu görülmektedir. 263.000 adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 341.000 adet olarak gerçekleşmiştir. Kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk çeyreğinde 43 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 69 azalarak yaklaşık 13 adet civarında gerçekleşmiştir. Mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan kapanma ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler satış rakamlarının düşmesine sebep olan önemli etkenlerdir.

Ticari gayrimenkullerde İnşaat ve Gayrimenkullerdeyse uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam etmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) SPK mevzuatı ile belirlenen asgari temettü tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde belirlenecek tarihlerde nakit olarak dağıtılır. Asgari temettü tutarından daha fazla kar dağıtımına karar verilmesi halinde kalan tutar, ortaklığın sermaye yapısını ve piyasa değerini olumsuz yönde etkilemeyecek oranda nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi 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 hükmüne bağlanır. Kar dağıtım 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 dağıtım 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 kaleminde yer alan gayrimenkullerin rayiç değerleri 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen nihai piyasa değerleri üzerinden belirlenmiş olup, Samsun Otogarı gayrimenkullerinin 90.550.000 TL (31 Aralık 2020: 79.030.000) tutarındaki piyasa değeri, 18 parsel ve 20 parselde yer alan akaryakıt istasyonu vasıflı gayrimenkuller için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarında gelir yöntemi, 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" 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. Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun Çarşamba Otogarı ve tamamlayıcı unsurlarının toplam değeri 19.500.000 TL+KDV'dir. Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 5.111,96 m2'si aylık 70.000 TL+KDV kira bedeli ile 1 (Bir) yıllığına Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.'ye kiralanmıştır.

## **SAMSUN-HAVZA OTOBÜS TERMİNALİ**

Üzerinde Samsun – Havza Terminali'nin konumlandığı 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 27.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun – Havza Terminali'nin toplam değeri 15.000.000 TL+KDV'dir. Gayrimenkul Şişir Tur Terminal İşletmeciliği AŞ'ye aylık 76.272 TL+KDV bedelle kiralanmıştır.

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

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

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan 187 nolu bağımsız bölüm için değer 27.500.000 TL+KDV'dir.

187 nolu bağımsız bölümün 190m2'si Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye aylık 25.422-TL+KDV bedelle , 95m2'si Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aylık 12.711-TL + KDV bedelle, 95m2'si Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aylık 12.711-TL+KDV bedelle ve 95m2'si kısmi Metro Portföy Yönetimi A.Ş.'ye aylık 12.711-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 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 oluşmakta olup, zemin katta 2 adet mesken, 1. normal katta 2 adet çatı katı bağlantılı dubleks daire olmak üzere toplam 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1 ve 3 nolu bağımsız bölümler blok girişine göre sol tarafta, merdiven çıkışına göre solda konumlanmıştır.

Taşınmazın bulunduğu R Blok 1 bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmakta olup, zemin katta 2 adet mesken, 1. normal katta 2 adet çatı katı bağlantılı dubleks daire olmak üzere toplam 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1 ve 3 nolu bağımsız bölümler blok girişine göre sol tarafta, merdiven çıkışına göre solda konumlanmıştır. Çatı Katı Dubleks Dairelerde, 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +balkon+ teras bulunmaktadır.Zemin Kat Dublekslerde 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +2balkon bulunmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır olup 4.000.000 TL tutarındaki piyasa değeri "Pazar Yaklaşımı" kullanılarak tespit edilmiştir.

D1 blok Fethat Büyükkalkan'a 3.000 TL (kdv dahil) bedelle ilk yıl için yıllık peşin ödeme alınarak , D3 Blok Karım Bouhessane'ye aylık 3.500 TL (kdv dahil) bedelle , R1 Blok Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş' ye 3.000+ Kdv bedelle 1 yıllığına kiralanmıştır.

## **İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİ DELİYUNUS KÖYÜ TÜRKMEN MEZARLIĞI MEVKİİNDE BULUNAN 261 VE 944 NOLU PARSELLER**

İstanbul ili Arnavutköy ilçesi Deliyunus Köyü Türkmen mezarlığı mevkiinde bulunan 261 ve 944 nolu parsellerden oluşmaktadır. 261 nolu parsel 11.534,42 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 düşünölen yapı yaklaşık brüt; 575 m2 alanlıdır. İlave olarak basit tarzda birçok küçük yapı bulunmaktadır. Taşınmazların zeminleri ahşap kaplama, dış cephesi boyalı, doğramaları ve tavanı ahşap, duvarları plastik boyalıdır.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri 261 nolu parsel için 13.000.000 TL+KDV. 944 nolu parsel için 16.000.000 TL+KDV'dir. 261 Parselinde kayıtlı bulunan beş adet bir katlı ve bir adet iki katlı betonarme işyeri ve arsa, İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Deli Yunus Köyü-Türkmen Mezarlığı Mevkii, 944 Parselinde iki katlı ve üç katlı iki kargir işyeri ve arsa niteliğindeki gayrimenkullerin CNR Group Teknoloji Sağlık ve Turizm A.Ş.'ye 30.08.2020 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 7 (Yedi) yıl + 3 (Üç) yıllığına kiraya verilmesine ,kiracının bir kira ayı içerisinde elde ettiği toplam cironun %15'inin Kira bedeli olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

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

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 değerleme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27.12.2021 tarihinde hazırlanmış olup değerleme değeri 7.500.000 TL+KDV olarak tespit edilmiştir. Değerleme raporunda bulunan değer "Pazar Yaklaşımı" kullanılarak bulunmuştur.

25.08.2021 tarihinden itibaren aylık 25.000+ KDV bedel ile 3'er aylık nakit ödemelerle 1 yıllığına 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 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. \*1.bodrum kat: Bu Katta; fuaye alanı, müzik dersliği, resim dersliği, satranç dersliği, matematik dersliği, 3D dersliği, robotik-kodlama dersliği, fizik-kimya laboratuvarı, erkek-kız tuvaletler, baybayan mescit, kat holü ve depo bölümleri yer almaktadır. Toplam 1.130 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Zemin kat: Bu katta 4 adet bina girişi yer almaktadır. Ayrıca ilköğretim-ortaöğretim-anaokulu-ana giriş, ilk ve ortaokul müdür odası, halkla ilişkiler, muhasebe, revize, toplantı odası, çay ocağı, okul öncesi 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, oyun alanı, 2 adet erkek-kız tuvalet yer almaktadır. Toplam 1.050 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. 1.kat: Bu katta; ilkokul 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, ilkokul kat holü, 2 adet kız ve erkek tuvaleti, ilkokul müdür yardımcı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, İngilizce zümre odası, ilkokul 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 derslikleri ve ilkokul arşivi bulunmaktadır. Toplam 1.087 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. 2. Kat: 1.087 m<sup>2</sup> brüt alanlı (ortaokul 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, ortaokul kat holü, kız ve erkek tuvaletler, ortaokul müdür 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 27.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri 19.000.000 TL+KDV olup değer ,maliyet yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

6 Katlı Okul ve Arsasının Çarşamba Vefa Eğitim Kurumları Sanayii ve Ticaret A.Ş.'ye kiraya verilmesine, Kira bedelinin kiraya verilen okul binasından bir kira yılı içerisinde her türlü Eğitim-Öğretim faaliyetleri

üzerinden elde edeceği toplam cirosunun %20'si olarak belirlenmesine, Kira sözleşmesinin süresinin sonunda gerçekleşen toplam cironun kontrol edilmesine ve belirlenen tutardan fazla ciro elde edilmesi halinde aradaki farkın kiracıdan tahsil edilmesine, gerçekleşen ciro tutarının belirlenen tutarın altında kalması halinde aradaki farkın kiracıya geri iadesine, ilk yıl için Çarşamba Vefa Eğitim Kurumları Sanayii ve Ticaret A.Ş. tahmini eğitim-öğretim faaliyetlerine ilişkin gelirini bildirecek ve bu bedel üzerinden hesaplanacak %20'oranındaki kira tutarını 1/10 oran üzerinden 10 eşit taksitte aylık olarak, Milli Eğitim Bakanlığı'nın ilan ettiği eğitim öğretim döneminin başı olan her yılın Eylül Ayının 1. Gününden itibaren ödemesine karar verilmiştir.

## **ANKARA YENİ MAHALLE KARGİR APARTMAN**

Ankara İli, Yeni Mahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 6024 ada 17 parsel bulunan Kargir Apartmandan oluşmaktadır. Ankara Yeni Mahalle 6024 nolu ada 17. Parselde yer alan rayiç değeri 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 27 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri üzerinden belirlenmiş olup, 3.375.000 TL tutarındaki piyasa değeri, ilgili gayrimenkul için hazırlanan 27 Aralık 2021 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda "maliyet yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

09.07.2021 Tarihinden geçerli olmak üzere İbrahim Işık'a aylık 12.000+ KDV bedelle ilk yıl için nakit diğer yıllar için aylık ödemeler halinde olmak üzere 3 yıllığına kiraya verilmiştir.

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

Şirketimiz iştiraki olan Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketinin portföyünde yer alan Batum Metrocity'de Şirketin 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.

31.12.2021 tarihi itibarıyla 07.02.2022 tarihli değerlendirme raporunda bulunan değeri 107.998.859-TL + KDV (29.998.000 GEL) olup tespit edilen değer Pazar yaklaşımı kullanılarak bulunmuştur.

108 adet rezidans, 15.07.2021 tarihi itibarıyla 5+5 yıl olarak 10 yıl süre ile yıllık 652.855,47\$ +KDV bedelle LIXIN LLC şirketine kiraya verilmiştir.

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

Şirketimiz gayrimenkul araştırmalarına devam etmekte olup karlı gayrimenkul fırsatlarına yatırım yapmayı hedeflemektedir. Şirket, Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lari) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni 06 Ocak 2017 tarihinde 100 GEL (150 TL) bedelle satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir. Bağlı Ortaklığımızın mevcut sermayesi 31.12.2017 tarihi itibarıyla 10.048.320,06 GEL olup Şirketteki ortaklık oranımız %100'dür. Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlarıdır. Şirketimiz 03.03.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile 11.063.710 GEL sermayeli JSC Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketinin tüm paylarını 21.919.835 TL (3.851.000 USD) bedelle satın almıştır. 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 verilmiş ve birleşme işlemi tamamlanmıştır. Küresel çapta şirketimiz ve yatırımcılar için kârlı olabilecek her türlü yatırım fırsatları araştırılmaktadır.

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 her türlü 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. Proje inşaatına başlanabilmesi için Edirne Belediyesi'nden inşaat izni alınmış olup projenin devamı şirketimizce sağlanmaktadır.



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

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

## **16-DÖNEM İCİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİK VE NEDENLERİ**

Şirketimizin 72.000.000 TL çıkarılmış sermayesi 360.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde %55 oranında bedelsiz sermaye artırım yoluyla 111.600.000 TL’ye yükseltilmiştir. Esas sözleşmenin 8. Maddesi bu husus kapsamında değiştirilmiştir. Esas Sözleşmenin 8.maddesinin tescili 26.02.2021 tarihinde gerçekleştirilmiş olup 26.02.2021 tarih 10276 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir.

## **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 1 ve 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 kiraya verilmiştir.

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

| <b>Yıllık kira bedelleri</b>                                     | <b>01.01.-31.12.2021</b> |
|--|--------------------------|
| Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali *                          | 5.750.000                |
| Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali *                           | 781.781                  |
| Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali*                         | 805.000                  |
| Metrocity A Blok Kat 17 (240 m2 kısmı)                           | 297.920                  |
| Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)                            | 139.197                  |
| Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)                            | 145.385                  |
| Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)                            | 148.960                  |
| Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu | 632.667                  |
| Çarşamba okul binası   | 429.068                  |
| Metrocity C Blok   | 109.830                  |
| Alanya R-1 Blok  | 15.323                   |
| Alanya R-3 Blok  | 32.823                   |
| Alanya D-1 Blok  | 21.323                   |
| Alanya D-3 Blok  | 38.787                   |
| Gürcistan Joy Hotel  | 225.215                  |
| Arnavutköy 261-944 Parseller                                     | 426.015                  |
| Ankara Yeni Mahalle Kargir Bina                                  | 70.000                   |
| <b>Toplam</b>  | <b>10.069.294</b>        |

\*7.04.2021 tarih ve 89780865-153-7576 sayılı genelge ile İçişleri Bakanlığı tarafından Covid-19 tedbirleri kapsamında 29 Nisan 2021 ve 17 Mayıs 2021 tarihleri arasında gerçekleştirilen tam kapanma uygulaması dolayısıyla Şehirlerarası seyahat kısıtlaması getirilmiştir. İşyerlerini kapatmak ya da kısmi çalışmak zorunda kalan Şirketimiz portföyünde yer alan; Samsun Yusuf Ziya Yılmaz Şehirler Arası Otobüs Terminalini işleten Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'den 11.05.2021 tarihinde, Çarşamba Şehirler Arası Otobüs Terminalini işleten Anadolu Terminal İşletmeleri A.Ş. 'den 11.05.2021 tarihinde ve Havza 15 Temmuz Şehitler Otogarını işleten Şimşir Turizm Terminal İşletmeciliği A.Ş.'den 25.06.2021 tarihinde gelen indirim talepleri değerlendirilmiş olup talepte bulunan Otogar İşletmecisi Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş., Anadolu Terminal İşletmeleri A.Ş. ve Şimşir Turizm Terminal İşletmeciliği A.Ş. firmalarının Bir sefere mahsus olmak üzere bir aylık kira bedellerinde %50 indirim yapılmasına karar verilmiştir.

## **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.

|   | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|----------------|----------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı   | 245.000        | 126.155        |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                  | --             | --             |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | --             | --             |
| D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı  | --             | --             |
| i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı   | --             | --             |
| ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                          | --             | --             |
| iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı   | --             | --             |
| <b>Toplam</b>   | <b>245.000</b> | <b>126.155</b> |

Şirketin vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 0,07 % 0,05%

-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, 2021 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. Şirket masraf ve gider yapısında minimum gider anlayışı ile çalışıldığı için mali yapıyı iyileştirmeye yönelik önlem almayı gerektirecek bir durum yoktur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| <b>VARLIKLAR</b>                               | <b>Notlar</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31 Aralık 2021</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31 Aralık 2020</b> |
|--|---------------|--|--|
| <b>Dönen varlıklar</b>                         |               | <b>43.214.948</b>  | <b>34.889.229</b>  |
| Nakit ve nakit benzerleri                      | 5             | 632.618  | 143.248  |
| Finansal yatırımlar                            | 6             | 22.445.608   | 14.399.200   |
| Ticari Alacaklar                               |               | 5.634.236  | 4.655.734  |
| -İlişkili taraflardan ticari alacaklar         | 7-25          | 5.378.656  | 4.228.925  |
| -İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 7             | 255.580  | 426.809  |
| Diğer alacaklar                                |               | 10.044.406   | 12.653.457   |
| -İlişkili taraflardan diğer alacaklar          | 8-25          | 9.896.386  | 4.674.967  |
| -İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 8             | 148.020  | 7.978.490  |
| Stoklar  | 9             | 3.294.715  | 2.845.125  |
| Peşin ödenmiş giderler                         | 10            | 1.146.308  | 86.129   |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar         | 8             | 17.057   | 106.336  |
| <b>Duran varlıklar</b>                         |               | <b>321.814.398</b>   | <b>229.223.822</b>   |
| Diğer alacaklar                                | 8             | 1.213  | 2.640  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                  | 12            | 318.066.220  | 225.210.938  |
| Maddi duran varlıklar                          | 13            | 3.746.312  | 4.010.233  |
| -Binalar                                       |               | 3.499.101  | 3.589.207  |
| -Taşıtlar                                      |               | 149.420  | 321.937  |
| -Demirbaşlar                                   |               | 97.791   | 99.089   |
| Maddi olmayan duran varlıklar                  | 14            | --   | 11   |
| -Haklar  |               | --   | 11   |
| Peşin ödenmiş giderler                         | 10            | 653  | --   |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                        |               | <b>365.029.346</b>   | <b>264.113.051</b>   |

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA****KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|   |               | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık 2021 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık 2020 |
|---|---------------|--|--|
| <b>KAYNAKLAR</b>  | <b>Notlar</b> |  |  |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler :</b>  |               | <b>16.000.119</b>                                  | <b>880.975</b>                                     |
| Ticari borçlar  |               | 170.503  | 286.869  |
| -İlişkili taraflara ticari borçlar  | 7-25          | 45.920   | 85.200   |
| -İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar  | 7             | 124.583  | 201.669  |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar  | 16            | 23.728   | 14.725   |
| Diğer borçlar   |               | 287.313  | 401.293  |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar   | 8             | 287.313  | 401.293  |
| Ertelenmiş gelirler   | 10            | 144.575  | --   |
| Kısa vadeli karşılıklar   |               | 15.374.000   | 178.088  |
| -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                             | 15            | 30.258   | 49.362   |
| -Diğer kısa vadeli karşılıklar  | 15            | 15.343.742   | 128.726  |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler :</b>  |               | <b>208.280</b>                                     | <b>361.075</b>                                     |
| Diğer borçlar   |               | 90.000   | 171.800  |
| -İlişkili taraflara diğer borçlar   | 8-25          | --   | 81.800   |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar   | 8             | 90.000   | 90.000   |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                              | 17            | 118.280  | 189.275  |
| <b>Özkaynaklar :</b>  |               | <b>348.820.947</b>                                 | <b>262.871.001</b>                                 |
| Ödenmiş sermaye   | 18            | 111.600.000  | 72.000.000   |
| Paylara ilişkin primler / iskontolar  |               | --   | 8.485.793  |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)    |               | 66.691.483   | 11.796.075   |
| Yabancı çevrim farkları   |               | 66.691.483   | 11.796.075   |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler) |               | 287.313  | 219.340  |
| Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)                                 |               | 268.883  | 268.883  |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)                           |               | 18.430   | (49.543)   |
| Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi                   |               | 676.686  | 676.686  |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler   | 18            | 2.879.541  | 2.497.919  |
| Geçmiş yıl karları /zararları   |               | 135.699.359  | 115.433.714  |
| Net dönem karı  |               | 30.986.565   | 51.761.474   |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>   |               | <b>365.029.346</b>                                 | <b>264.113.051</b>                                 |

**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

|  | 31.12.2021        | 31.12.2020        |
|--|-------------------|-------------------|
| Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. | 19.426.738        | 11.440.000        |
| <b>Toplam</b>                                | <b>19.426.738</b> | <b>11.440.000</b> |

### 23.2. İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

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

|   | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|---|------------------|------------------|
| Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş. | 164              | 229.385          |
| Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.    | 222.094          | 274.499          |
| Metro Europhia Hotel Batumi JSC                   | ---              | 661              |
| Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.                  | 3.099.807        | 4.030.500        |
| Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.                  | 2.254.155        | --               |
| Metro Atlas Georgia JSC                           | 2.800            | --               |
| <b>Alacaklar reeskontu</b>                        | <b>(200.364)</b> | <b>(306.120)</b> |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>5.378.656</b> | <b>4.228.925</b> |

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

|                               | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Metro Avrasya Investment JSC  | 16.972         | 36.694         |
| Metro Portföy Yönetimi A.Ş.   | 14.810         | 13.722         |
| Metro Atlas Georgia JSC       | --             | 4.548          |
| Atlas Yazılım A.Ş.            | 88             | 41             |
| Metro Yatırım Menkul Değerler | --             | 25.169         |
| Av. Ahmet Pulatoğlu           | 2.289          | --             |
| Avrasya Software JSC          | 12.643         | 6.160          |
| <b>Borçlar reeskontu</b>      | <b>(882)</b>   | <b>(1.134)</b> |
| <b>Toplam</b>                 | <b>45.920</b>  | <b>85.200</b>  |

### 23.3. İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar / Borçlar

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

| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Metro Atlas Georgia JSC(*)           | --               | 4.674.967        |
| Metro Avrasya Investment Georgia JSC | 9.896.386        | --               |
| <b>Toplam</b>                        | <b>9.836.386</b> | <b>4.674.967</b> |

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

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

| <b>İlişkili Taraflara Borçlar</b>            | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş. | --                | 81.800            |
| <b>TOPLAM</b>                                | <b>--</b>         | <b>81.800</b>     |

### 23.4.İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar/Borçlar

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

|  | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri San. Tic. A.Ş. | 40.000                | --                    |
| <b>Toplam</b>  | <b>40.000</b>         | <b>--</b>             |

### 23.5. İlişkili Taraflara Satışlar

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

|   | <b>01.01.-31.12.2021</b> |                  |                  |               | <b>01.01.-31.12.2020</b> |                |                |
|---|--------------------------|------------------|------------------|---------------|--------------------------|----------------|----------------|
|   | <b>Kira</b>              | <b>Adat</b>      | <b>Kur Farkı</b> | <b>Diğer</b>  | <b>Kira</b>              | <b>Adat</b>    | <b>Faiz</b>    |
| Metro Atlas Georgia JSC                             | --                       | 313.353          | --               | 9.068         | 68.094                   | --             | 194.703        |
| Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.                  | 297.920                  | --               | --               | --            | 263.500                  | --             | --             |
| Metro Avrasya Investment Georgia JSC                | --                       | 342.736          | --               | --            | --                       | --             | 1.099          |
| Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. | 79.290                   | 14.017           | --               | --            | 147.102                  | 8.591          | --             |
| Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.       | 148.960                  | --               | --               | --            | 132.250                  | --             | --             |
| Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.       | 632.667                  | 35.416           | --               | --            | 275.700                  | 12.288         | --             |
| Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.                        | 139.197                  | --               | --               | --            | 133.458                  | --             | --             |
| Metro Portföy Yönetimi A.Ş.                         | 145.388                  | --               | --               | --            | 135.393                  | --             | --             |
| Metro Europhia Hotel Batumi JSC                     | 225.215                  | --               | 152.793          | 5.845         | 2.460.658                | --             | --             |
| Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.                    | 805.000                  | 550.859          | --               | --            | 5.541.333                | 171.117        | --             |
| Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.                    | 5.750.000                | 229.507          | --               | --            | --                       | --             | --             |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>8.223.637</b>         | <b>1.485.888</b> | <b>152.793</b>   | <b>14.913</b> | <b>9.157.488</b>         | <b>191.996</b> | <b>195.802</b> |

### 23.6.İlişkili Taraflardan Alımlar

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

|                                    | <b>01.01.-31.12.2021</b> |                    |               |              |                  | <b>01.01.-31.12.2020</b> |                    |               |              |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------|---------------|--------------|------------------|--------------------------|--------------------|---------------|--------------|
|                                    | <b>Komisyon</b>          | <b>Danışmanlık</b> | <b>Hizmet</b> | <b>Diğer</b> | <b>MDV alımı</b> | <b>Komisyon</b>          | <b>Danışmanlık</b> | <b>Hizmet</b> | <b>Diğer</b> |
| Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 1.503                    | 90.000             | --            | 95.004       | --               | --                       | 90.000             | --            | --           |

|  |              |               |                |               |                   |              |               |                |               |
|--|--------------|---------------|----------------|---------------|-------------------|--------------|---------------|----------------|---------------|
| Av.Ahmet Pulatoğlu                           | --           | --            | 49.988         | --            | --                | 1.465        | --            | --             | 30.833        |
| Metro Portföy Yönetimi A.Ş.                  | --           | --            | 137.837        | --            | --                | --           | --            | 168.132        | --            |
| Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş. | --           | --            | 71.800         | --            | --                | --           | --            | 84.701         | --            |
| Asya Software JSC                            | --           | --            | 404            | --            | 21.919.835        | --           | --            | --             | --            |
| Metro Atlas Georgia-JSC                      | --           | --            | 4.324          | --            | --                | --           | --            | 4.574          | --            |
| Metro Avrasya Investment Georgia-JSC         | --           | --            | 46.892         | --            | --                | --           | --            | 25.722         | --            |
| <b>Toplam</b>                                | <b>1.503</b> | <b>90.000</b> | <b>311.245</b> | <b>95.004</b> | <b>21.919.835</b> | <b>1.465</b> | <b>90.000</b> | <b>283.129</b> | <b>30.833</b> |

### 23.7.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

| Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler | 01.01.-31.12.2021 | 01.01.-31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ödenen ücret ve benzeri menfaatler         | 417.725           | 436.384           |

(\*) 31.12.2020 tarihi itibariyle çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 158.035 TL huzur hakkı bulunmaktadır. (31.12.2020: 243.576 TL)

### 24-PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

| Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri |  | İlgili<br>Düzenleme | 31.12.2021         | 31.12.2020         |
|--|--|---------------------|--------------------|--------------------|
| A  | A Para ve sermaye piyasası araçları  | Md.24/(b)           | 22.711.705         | 14.542.188         |
| B  | B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | Md.24/(a)           | 216.861.177        | 177.437.943        |
| C  | C İştirakler   | Md.24/(b)           | 36.420.828         | 36.420.828         |
|  | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                            | Md.23/(f)           | --                 | --                 |
|  | Diğer varlıklar  |                     | 9.192.103          | 13.249.790         |
| <b>D</b>   | <b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                    | <b>Md.3/(k)</b>     | <b>283.185.813</b> | <b>241.650.749</b> |
| E  | Finansal borçlar   | Md.31               | --                 | --                 |
| F  | Diğer finansal yükümlülükler   | Md.31               | --                 | --                 |
| G  | Finansal kiralama borçları   | Md.31               | --                 | --                 |
| H  | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                | Md.23/(f)           | --                 | 81.800             |
| I  | Özkaynaklar  | Md.31               | 267.010.633        | 240.708.965        |
|  | Diğer kaynaklar  |                     | 16.175.180         | 859.894            |
| <b>D</b>   | <b>Toplam kaynaklar</b>  | <b>Md.3/(k)</b>     | <b>283.185.813</b> | <b>241.650.749</b> |

| Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri |   | İlgili<br>Düzenleme | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|---|---------------------|------------|------------|
| 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<br>- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. | Md.22/(1) | 19.426.738<br>19.426.738 | 11.400.000<br>11.400.000 |

| <b>Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b> |   | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> | <b>Azami/Asgari Oran</b> |
|---|---|-------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| 1   | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)                               | Md.22/(e)               | 0,00%             | 0,00%             | ≤%10                     |
| 2   | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)  | Md.24/(a), (b)          | 76,58%            | 73,43%            | ≥%51                     |
| 3   | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)   | Md.24/(b)               | 20,88%            | 21,09%            | ≤%49                     |
| 4   | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D) | Md.24/(d)               | 12,86%            | 15,07%            | ≤%49                     |
| 5   | Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)   | Md.24/(c)               | 0,00%             | 0,00%             | ≤%20                     |
| 6   | İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)  | Md.28                   | 0,00%             | 0,00%             | ≤%10                     |
| 7   | Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ  | Md.31                   | 0,00%             | 0,03%             | ≤%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)<br>- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.     | Md.22/(1)               | 6,86%             | 4,73%             | ≤%10                     |

## 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 Komitesi tarafından hazırlanan Kamuyu Aydınlatma platformunda ilan edilen ve aşağıda linkleri verilen URF ve KYBF şablonlarında yer alan bilgiler 08.03.2021 tarih ve 2021/06 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kabul edilmiştir. 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 | 3.1.3                   | Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.  | Hayır                               | Şirketin Menfaat sahipleriyle ilgili düzenlemesi yoktur.                                  |

|   |       |   |        |   |
|---|-------|---|--------|---|
| <b>Politikası</b>   |       |   |        |   |
| <b>3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası</b>   | 3.1.4 | Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.  | Kismen | Çalışanlara ilişkin düzenleme yapılmıştır.  |
| <b>3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi</b>                        | 3.2.1 | Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.   | Hayır  | Çalışanların şirket yönetimine katılımıyla ilgili bir düzenleme yapılmamıştır.  |
| <b>3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi</b>                        | 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.  |
| <b>3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası</b>  | 3.3.1 | Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.   | Kismen | Halefiyet planlaması yoktur.  |
| <b>3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası</b>  | 3.3.4 | Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.   | Kismen | Eğitim ve sağlık konularında toplantılar düzenlenmektedir.  |
| <b>3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası</b>  | 3.3.6 | Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.   | Kismen | Görev tanımları yapılmış ve duyurulmuştur.  |
| <b>4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları</b>   | 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.   |
| <b>4.3. Yönetim Kurulunun Yapısı</b>  | 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.                 |
| <b>4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli</b>  | 4.4.3 | Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.  | Hayır  | Böyle bir yazılı bildirim olmadı.   |
| <b>4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli</b>  | 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.  | Kismen | Başka şirketlerde görev almak için Genel Kuruldan yetki alınmaktadır.   |
| <b>4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler</b>   | 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. |
| <b>4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler</b>   | 4.5.6 | Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.   | Hayır  | Görüş almak için toplantılara kimse davet edilmemiştir.   |
| <b>4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler</b>   | 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.  |
| <b>4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine Ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar</b> | 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 verililmektedir.  |

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde,

### Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/916116>

### Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)

<https://www.kap.org.tr/tr/cgif/4028e4a240f2ef4c0141029cf7680164>

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 |       |        |   |
|  | Evet        | Hayır | Kısmen | Açıklama  |
| <b>A1. Strateji, Politika ve Hedefler</b>  |             |       |        |   |
| 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.   |
| <b>A2. Uygulama/İzleme</b>   |             |       |        |   |
| 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.   |
| <b>A3. Raporlama</b>   |             |       |        |   |

|   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|
| 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. |
| <b>A4. Doğrulama</b>  |   |   |   |   |
| 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>B.Çevresel İlkeler</b>   |   |   |   |   |
| 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 ilkeleri 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 dönemselsel 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 çalışmalarını 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.  |
| <b>C. Sosyal İlkeler</b>  |   |   |   |  |
| <b>C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları</b>   |   |   |   |  |
| 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 uyumsuzluk 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 |   |   |  |

| <b>C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler</b>   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|
| 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 İlişkili 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.              |
| <b>D. Kurumsal Yönetim İlkeleri</b>   |   |   |   |   |
| 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 inisiyatlara 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 |   |   |   |