



AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2025 YILI 6 AYLIK FAALİYET RAPORU

Raporun Dönemi : 01.01.2025 – 30.09.2025

Ortaklığın Unvanı : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü 343593 sicil no

1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU VE BİLGİLERİ

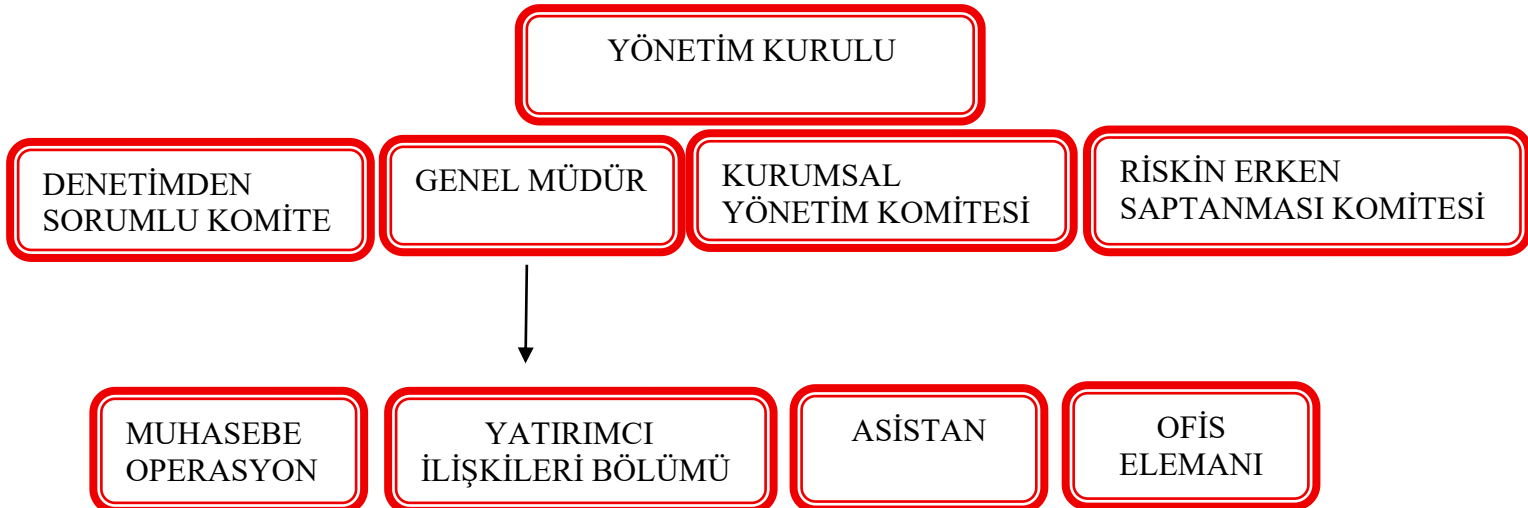
Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve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

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

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

İnternet Adresi : www.avrasyagyo.com.tr

1.1. Organizasyon Yapısı



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

Yönetim Kurulu

Görevi

Görev Süresi

Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan	28.05.2025 – 28.05.2028
Ceren DEŞEN	Başkan Vekili	28.05.2025 – 28.05.2028
*Burcu Hilal KAPLAN	Üye	28.05.2025 – 28.05.2028
Ahmet SERPİL	Üye	28.05.2025 – 28.05.2028
Hasan Tuncay EROL	Üye	28.05.2025 – 28.05.2028

Yönetim Kurulu üyeleri 3 yıllık süre için seçilmişlerdir.

*28.05.2025 tarihli Olağan Genel Kurul ile Sn. Can DİŞLİ yerine Sn. Burcu Hilal Kaplan'ın atanması oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Sn.Burcu Hilal Kaplan 08.10.2025 tarihinde istifa etmiş olup boşalan göreve yapılacak ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere Sn.Fatma Öztürk Gümüşsu atanmıştır.

Üst Yönetim

Şirket genel müdürü Sn. Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU, görevine 01.10.2023 tarihi itibariyle başlamıştır. Şirket genel müdür yardımcısı Sn. İsmail ERTEN 25.03.2025 tarihi itibariyle görevinden ayrılmıştır.

Denetim Kurulu

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

Denetimden Sorumlu Komite

Hasan Tuncay EROL Başkan
Ahmet SERPİL Üye

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden sorumlu komite üç ayda bir toplanmaktadır. Denetimden sorumlu komite 9 aylık dönemde 4 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 toplantılarda alınan kararlar yönetim kurulu başkanlığına iletilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Hüseyin Bürge Başkan
Hasan Tuncay EROL Üye
Burcu Hilal KAPLAN Üye

Kurumsal Yönetim Uyum Komitesi

Kurumsal Yönetim Uyum komitesi yılda bir toplanmaktadır. Şirketin kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama

dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Hasan Tuncay EROL	Başkan
Ahmet SERPİL	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

Yönetim Kurulu'nun Komitelerin Etkinliğine İlişkin Değerlendirmesi

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

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri:

Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU– Yönetim Kurulu Başkanı

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

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

03.05.2018 de Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'de Yönetim Kurulu Başkan vekili olarak görevine başlamış olup 16.09.2019 tarihinde görevini sonlandırmıştır.12.07.2021 tarihi itibarıyla Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'de yönetim kurulu başkanı olarak görevini sürdürmektedir. 01.10.2023 tarihi itibarıyla Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de genel müdürlük görevini üstlenmiştir.

Ceren DEŞEN – Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

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

2018-2021 yılları arasında Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticiliği yapmıştır. 2020-2021 yıllarında Metro Portföy Yönetimi A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliği yapmıştır. 2021-2025 yılları arasında Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyelik görevini icra etmiştir.

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

Burcu Hilal KAPLAN – Yönetim Kurulu Üyesi

Burcu Hilal Kaplan, 1998 yılında doğmuş olup, 2021 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. Mesleki kariyerine 2023 yılında Metro Menkul Değerler Anonim Şirketi'nde İç Denetçi olarak başlamış ve 2024 yılı sonu itibarıyla bu görevini tamamlamıştır. 2023 yılından itibaren Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi olarak görev yapmaya başlamıştır.

Hasan Tuncay EROL – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

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

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU'NA

YÖNETİM KURULU BAĞIMSIZLIK ÜYELİK BEYANI

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

İSİM-SOYAD

HASAN TUNICU EDOĞ

İMZA

Ahmet SERPİL – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

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

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU'NA

YÖNETİM KURULU BAĞIMSIZLIK ÜYELİK BEYANI

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

Ahmet Serpol

Yönetim Kurulu Başkanı

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 01.01.2025-30.09.2025 dönemi içerisinde 34 kez toplanmıştır.

4- ŞİRKETİMİZ ORTAKLIK YAPISI (*)

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir:

	Pay (%)	30 Eylül 2025	Pay (%)	31 Aralık 2024
Fatma Öztürk Gümüşsu (A)	0,01%	9.300	0,01%	9.300
Metro Avrasya Investment Georgia A. Ş.	37,36%	41.689.499	37,36%	41.689.499
Metro Menkul Değerler A.Ş.	10,54%	11.761.992	10,54%	11.761.992
Barlas Ünal	5,37%	5.995.548	5,37%	5.995.548
Halka açık kısım ve diğer	46,72%	52.143.661	46,72%	52.143.661
	100,00%	111.600.000	100,00%	111.600.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		1.501.179.449		1.501.179.449
Sermaye toplamı		1.612.779.449		1.612.779.449

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

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

Yönetim Kurulu'nun 15.02.2022 tarihli kararı ile şirket kayıtlı sermaye tavanı izni geçerlilik süresinin 5 yıl daha uzatılması (2022-2026) amacıyla gerekli işlemlerin başlatılmasına karar vermiştir. 17.02.2022 tarihinde konuya ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvurumuz Kurul'un

01.03.2022 tarih 17944 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Sermaye tavanı geçerlilik süresinin 5 yıl daha uzatılması hususu Genel Kurul'da yatırımcıların onayına sunulmuştur.

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

Şirketimiz sermayesinin 30.09.2025 tarihi itibarıyla %10'undan fazlasına sahip Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş. ve Metro Menkul Değerler A.Ş. olup, ortaklık yapısında oran ve adet bilgisi paylaşılmıştır.

4.2- İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

Şirketimizin A Grubu payları imtiyazlı pay olup, 9.300 TL nominal değerli imtiyazlı payı bulunmaktadır.

İmtiyazlı pay sahibi ise Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU'dur.

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

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

5.1 - Yönetim Kurulu

Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Başkan
Ceren DEŞEN	Başkan Vekili
Burcu Hilal KAPLAN	Üye
Ahmet SERPİL	Üye
Hasan Tuncay EROL	Üye

5.2 - İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz genel müdürlük görevine 01.10.2023 tarihinde Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU atanmıştır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 8 kişidir (31.12.2024: 6 kişi).

5.3 – Üst düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	6.353.429	1.519.797

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

Şirkette personel ve işçi hareketleri ile toplu sözleşme uygulaması yoktur. Şirketin 30.09.2025 tarihi itibarıyla 8 personeli mevcuttur. Personele maaş + yemek ücreti verilmekte olup, iş kanununda yer alan sosyal haklardan doğum izni, ölüm izni, evlilik izni ve yıllık izin verilmektedir. Bunun dışında sağlanan herhangi bir hak bulunmamaktadır.

6- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

Dönem içinde yapılmış bağış bulunmamaktadır.

7- GENEL KURUL

2024 yılı Olağan Genel Kurul toplantı çağrısı 30.04.2025 tarihinde yapılmış olup genel kurul 28.05.2025 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıya ilişkin detay bilgiler Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır. 2025 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 2026 yılı dönemi içerisinde gerçekleştirilecektir.

28.05.2025 tarihinde gerçekleştirilen genel kurul sonuç bilgileri aşağıda yer almaktadır:

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2024 yılı faaliyetlerine ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısını yapmak üzere, Büyükdere Caddesi, No:171, Metro City, A Blok, Kat:17 1.Levent / İstanbul adresinde 28 Mayıs 2025 Çarşamba günü, saat 10.00'da İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 26/05/2025 tarih ve 109637241 sayılı yazısı ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın **Dilek DEMİRCİ** gözetiminde toplanıldı.

Toplantıya ait davetin kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde 05 Mayıs 2025 tarih 11324 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde, 30 Nisan 2025 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformunda duyurulmak suretiyle ilanla çağrı yapıldığı, imtiyazlı pay sahibine elden imza karşılığı teslim edildiği, böylece ilanlı toplantı ile ilgili yasal prosedürün yerine getirildiği anlaşıldı.

Hazirun Cetvelinin tetkikinde Şirketin toplam 111.600.000-TL tutarındaki sermayesine tekabül eden 11.160.000.000 adet hisseden, 9.306,65 TL sermayesine tekabül eden 930.665 adet hissesinin asaleten, 53.451.490,90 TL sermayesine tekabül eden 5.345.149.090 adet hissesinin vekaleten olmak üzere, toplam 53.460.797,55 TL sermayesine tekabül eden 5.346.079.755 adet hissesinin toplantıda hazır bulunduğu, Şirketin Bağımsız Denetçisi Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'yi temsilen **Okan BAHADUR'un** genel kurulda hazır olduğunun anlaşılması üzerine ve böylece gerek kanun ve gerekse ana sözleşmede öngörülen toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine,

Bakanlık Temsilcisinin toplantının açılabilceğini belirtmesi üzerine; Toplantı hazır bulunan Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU** tarafından açılarak Gündem üzerine görüşmelere geçildi.

1. Gündemin birinci maddesi olan Toplantı Başkanlığının seçimi için önerge verildiği ve Toplantı Başkanlığına **Sinem GÜCÜM OKTAY'ın** Toplantı Yazmanlığına **Buse TÜRKMENEL'in** ve Oy Toplama Memurluğuna **Şule Kader BARİK'in** aday gösterildiği görüldü. Başkaca önerge verilmediğinden, verilen önerge okunup oylamaya 2 TL sermayeye tekabül eden olumsuz oya karşılık 53.460.795,55 TL olumlu oy ile oy çokluğu ile kabul edilerek Genel Kurul Toplantı Başkanlık Heyeti teşkil edildi.

Bu sırada elektronik sistemde katılan pay sahibi Mustafa Dinçer tarafından "Hayırlara vesile olsun" diye şerh verildiği görüldü. Tutanağa eklendi.

2. **Gündemin ikinci maddesinin görüşülmesine geçildi.** Buna göre Toplantı Tutanağının Pay sahipleri adına Toplantı Başkanlığını oluşturanlarca imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi ve Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde gerçekleştirilecek işlemler hususunda **Burcu Hilal KAPLAN'a** yetki verilmesi 2 TL sermayeye tekabül eden olumsuz oya karşılık 53.460.795,55 TL olumlu oy ile oy çokluğu ile kabul edildi.
3. **Gündemin üçüncü maddesinin görüşülmesine geçildi.** 2024 yılına ait Yönetim Kurulu faaliyet raporu ve Bağımsız Denetim Raporunun Genel Kurul tarihinden öncesinde şirket merkezinde ve internet sitesinde, EGKS sisteminde ve KAP'da ayrıca, bugün de Toplantı öncesinde toplantı mahallinde tüm ortakların bilgisine ve incelemesine sunulmuş olması nedeni ile Yönetim Kurulu faaliyet raporu okunmaksızın ve Bağımsız Denetim Raporunun da ayrıntılı olarak okunmaksızın sadece özet kısmının okunarak doğrudan oylamaya sunulması hakkında verilen önerge toplantı başkanı tarafından okundu ve önergeye ilişkin yapılan oylamada 2 TL sermayeye tekabül eden olumsuz oya karşılık 53.460.795,55 TL olumlu oy ile oy çokluğu ile kabul edildi. Kabul edilen önerge uyarınca, Bağımsız Denetim Raporunun görüş kısmı Bağımsız Denetim Şirketini temsilen katılan **Okan BAHADUR** tarafından okundu, müzakere edildi, yapılan oylamada 2024 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile Bağımsız Denetim Raporu 2 TL sermayeye tekabül eden olumsuz oya karşılık 53.460.795,55 TL olumlu oy ile oy çokluğu ile kabul edildi.
4. **Gündemin dördüncü maddesinin görüşmesine geçildi.** Faaliyet raporu ile birlikte üyelere sunulan 2024 yılı bilanço kar ve zarar hesabı okundu, müzakere edildi. Gündem uyarınca 2024 yılı bilanço ve kar-zarar hesabı Genel Kurul'un oyuna sunuldu, yapılan oylamada 2024 yılı Bilanço ve kar-zarar hesabı 2 TL sermayeye tekabül eden olumsuz oya karşılık 53.460.795,55 TL olumlu oy ile oy çokluğu ile kabul edildi ve imzalı bir sureti divan Başkanına verildi.
5. **Gündemin beşinci maddesinin görüşülmesine geçildi.** 2024 yılı faaliyetleri sonucu Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği hazırlanan TMS/FRS tablolarına göre hesaplanan 65.228.799-TL karından (Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümleri uyarınca 33.647.305,98-TL zarar hesaplanmıştır), VUK'a göre zarar hesaplanmış olduğundan mevzuat gereği herhangi bir kâr dağıtımı yapılmamasına, bu nedenle de Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hesaplanan kârın geçmiş yıl karları hesabında (VUK hükümleri uyarınca hesaplanan zararın ise geçmiş yıl zararları hesabında) takip edilmesine ilişkin Yönetim Kurulunun 30.04.2025 tarih ve 2025/16 sayılı kararı ile hazırladığı teklifi okundu, müzakere edildi. Söz alan olmadı ve yapılan oylamada 2 TL sermayeye tekabül eden olumsuz oya karşılık 53.460.795,55 TL olumlu oy ile oy çokluğu ile kabul edildi.
6. **Gündemin altıncı maddesi gereğince** Yönetim Kurulu Üyelerinin 2024 yılı faaliyetleri ile ilgili ayrı ayrı ibra edilmeleri hususu müzakere edildi, bu konuda söz alan olmadığından oylamaya sunuldu. Yapılan oylamada 2024 yılı faaliyetleriyle ilgili olarak dönem içinde görev alan Yönetim Kurulu üyelerinin her birinin ayrı ayrı ibra edilmesine 2 TL sermayeye tekabül eden olumsuz oya karşılık 53.460.795,55 TL olumlu oy ile oy çokluğu ile karar verildi. TTK hükümleri gereği Yönetim Kurulu Üyeleri kendi ibralarına ilişkin oydan yoksun bulunduklarından bu gündem maddesinde oy kullanmadılar.
7. **Gündemin yedinci maddesinin görüşülmesine geçildi.** Yönetim Kurulu tarafından 27.03.2024 tarih ve 2025/13 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 2025 yılı için seçilen **Yeditepe Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.** seçimi ve yapılan sözleşmenin onaylanması hususu müzakere edildi, söz alan olmadı, yapılan oylamada 2 TL sermayeye tekabül eden olumsuz oya karşılık 53.460.795,55 TL olumlu oy ile oy çokluğu ile kabul edildi.
8. **Gündemin sekizinci maddesinin görüşülmesine geçildi.** Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından hazırlanıp daha önceki Genel Kurullarda onaylanmış olan "**Kar Dağıtım Politikası**", "**Ücretlendirme Politikası**", "**Bilgilendirme Politikası**" ve "**Bağış Politikası**"nın koşullar değişmediği hususu ortakların bilgisine sunuldu, bu konuda söz alan olmadı.

Ayrıca, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey yöneticiler için “Ücretlendirme Politikası” kapsamında Bağımsız Denetim Raporunun 35. Numaralı sayfasının 22.4 numaralı dipnotunda belirtildiği üzere, 2024 yılı içerisinde toplam 1.497.670-TL ödeme yapıldığı hakkında Pay sahiplerine bilgi verildi. Bu konuda söz olan olmadı.

9. **Gündemin dokuzuncu maddesinin görüşülmesine geçildi.** Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine 3 (üç) yıl süre ile görev yapmak üzere, ... T.C. Kimlik Numaralı **Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU**, ... T.C. Kimlik Numaralı **Ceren DEŞEN** ve ... T.C. Kimlik Numaralı **Burcu Hilal KAPLAN**’nin yönetim kurulu üyesi olarak seçilmeleri ve ... T.C. Kimlik Numaralı **Ahmet SERPİL**’in ve ... T.C. Kimlik nolu **Hasan Tuncay EROL**’un de Bağımsız üye olarak seçilmeleri ortakların onayına sunuldu yapılan oylamada 2 TL sermayeye tekabül eden olumsuz oya karşılık 53.460.795,55 TL olumlu oy ile oy çokluğu ile kabul edildi.

Şirketimiz Yönetim kurulu üyeliklerine seçim yapılmış olması nedeniyle **II-17.1 KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ**’nde yer alan (4.4.7.) numaralı ilke uyarınca Genel Kurulda; Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliklerine seçilmiş bulunan Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU, Ceren DEŞEN ve Burcu Hilal KAPLAN’ının Metro Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği ve üst düzey yöneticilik görevlerinde bulundukları, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Tuncay EROL’un Upfield Mena Şirketinde Mali İşler ve Finans sorumlusu görevinde bulunduğu, Ahmet SERPİL’in ise 2017 yılından bu yana inşaat ve gayrimenkul sektöründe çeşitli firmalara proje geliştirme ve yatırım danışmanlığı hizmetleri verme faaliyetlerinde bulunduğu bilgileri sayın ortaklarımız ile paylaşılmıştır.

10. **Gündemin onuncu maddesinin görüşülmesi uyarınca,** Yönetim Kurulu Üyeleri ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin aylık ücretlerinin belirlenmesine geçildi. Bu gündem maddesi ile ilgili olarak önerge verildiği görüldü. Verilen önerge uyarınca Yönetim Kurulu Üyelerine ayrı ayrı belirlenmek üzere, aylık net 100.000-TL’ye kadar huzur hakkının Yönetim Kurulu kararıyla belirlenecek miktara göre verilebilmesi için Yönetim Kuruluna yetki verilmesi hususundaki öneri müzakere edildi. Verilen önerge uyarınca Yönetim Kurulu Üyelerine ayrı ayrı belirlenmek üzere, aylık net 100.000-TL’ye kadar huzur hakkının Yönetim Kurulu kararıyla belirlenecek miktara göre verilebilmesi hususu Genel Kurulda oylamaya sunuldu ve bu husus yapılan oylamada 2 TL sermayeye tekabül eden olumsuz oya karşılık 53.460.795,55 TL olumlu oy ile oy çokluğu ile kabul edildi.

11. **Gündemin on birinci maddesinin görüşülmesine geçildi.** Bu gündem maddesi uyarınca toplantı başkanlığına verilen bir önerge ile Şirket faaliyet konusu gereğince 2025 yılında herhangi bir bağış yapılmamasının teklif edildiği görüldü. Başkaca önerge verilmediğinden verilen önerge müzakere edilerek oylamaya sunuldu. Yapılan oylamada söz konusu önerge uyarınca 2025 yılında herhangi bir bağış yapılmaması hususu 2 TL sermayeye tekabül eden olumsuz oya karşılık 53.460.795,55 TL olumlu oy ile oy çokluğu ile kabul edildi.

12. **Gündemin on ikinci maddesi gereğince** Şirketimizin 2024 yılı içerisinde herhangi bir hisse geri alım işleminin yapılmadığı hususu ortakların bilgisine sunuldu, bu konuda söz alan olmadı.

Aynı gündem maddesi uyarınca yönetim kurulunun 30/04/2025 tarihli 2025/15 sayılı kararı ile hazırlanıp kamuyu aydınlatma platformunda (KAP) 30.04.2025 tarihinde duyurulmuş olan Hisse Geri Alım Programı oylamaya sunuldu, yapılan oylamada 2 TL sermayeye tekabül eden olumsuz oya karşılık 53.460.795,55 TL olumlu oy ile oy çokluğu ile kabul edildi. Yapılan oylama ile kabul edilen Hisse Geri Alım programı kapsamında hisse geri alım işlemleri için Yönetim Kuruluna yetki verilmesi hususu oylamaya sunuldu yapılan oylamada 2 TL sermayeye tekabül eden olumsuz oya karşılık 53.460.795,55 TL olumlu oy ile oy çokluğu ile kabul edildi.

13. **Gündemin on üçüncü maddesinin görüşülmesine geçildi.** Genel Kurul'da oylamaya sunulup karara bağlanmaksızın; Sermaye Piyasası mevzuatı ve ilgili düzenlemeler kapsamında; 01.01.2024-31.12.2024 hesap döneminde, Şirket ortakları veya üçüncü kişiler lehine

teminat, rehin ve ipotek, ("TRİ") verilmediği ve bu suretle ile menfaat sağlanmadığı, hususlarında Ortaklar bilgilendirildi gerekli açıklamalar yapıldı. Bu konuda söz alan olmadı.

14. **Gündemin on dördüncü maddesinin görüşülmesine geçildi.** Genel Kurul'da oylamaya sunulup karara bağlanmaksızın; Sermaye Piyasası mevzuatı ve ilgili düzenlemeler kapsamında; 01.01.2024-31.12.2024 hesap döneminde Şirketimizce herhangi bir bağış yapılmadığı hakkında Ortaklara bilgilendirme ve açıklamalar yapıldı. Bu konuda söz alan olmadı.
15. Gündemin on beşinci maddesi uyarınca; Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliğ hükümlerine göre 01.01.2024-31.12.2024 hesap döneminde ilişkili taraflarla yürütülen işlemlerle ilgili olarak KAP'da duyurulmuş ve Şirket Merkezinde Genel Kuruldan üç hafta öncesinde ortakların bilgisi ve incelemesine sunulan Bağımsız Denetim Firması raporunun 33, 34 ve 35 Sayfalarının 22 numaralı dipnotuna atıf yapılarak gerekli bilgilendirme genel kurulda yapıldı. Bu konuda söz alan olmadı.
16. Gündemin on altıncı maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğin 1.3.6 maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396. maddeleri kapsamında gerçekleşen herhangi bir işlem olmadığı hakkında genel kurula bilgi verildi, bu konuda söz alan olmadı.
17. Gündemin on yedinci maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 37 ve 40. Maddeleri gereği bilgi verilmesi kapsamında, Şirketimizin Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada, 18 Parsel ve 20 Parsel'de bulunan iki adet akaryakıt istasyonunun kira değeri piyasa koşulları gereği değerlendirilmiş değerinin altında kaldığı; yine Samsun ili Çarşamba İlçesi Kirazbucağı Mahallesinde bulunan Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali niteliğindeki taşınmazının kira değerinin piyasa koşulları sebebiyle değerlendirme raporunun altında kaldığı bilgisi ortaklara verildi. Bu konuda söz alan olmadı.
18. Gündemin on sekizinci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Üyelerinin, yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı yakınlarının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğin 1.3.6 maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396'nci maddeleri kapsamına giren hususlarda yetkili kılınmaları hususu müzakere edildi 2 TL sermayeye tekabül eden olumsuz oya karşılık 53.460.795,55 TL olumlu oy ile oy çokluğu ile kabul edildi.

Dilek ve temennilerde söz alan olmadığından toplantıya son verildi.

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

1) Şirket'in ilişkili tarafı olan Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu toplam 960.000 TL nominal değerli 9.600 adet payın, 2 yıl vadeli toplam 530.000.000 TL bedel karşılığında satın alınmasına ilişkin 3 Ekim 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı uyarınca alım-satım sözleşmesinin imzalanmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda; - Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'ye ait her biri 100,00-TL nominal bedelli toplam 9.600 adet (960.000TL itibari değerli) nama yazılı pay, 530.000.000TL vadeli bedel üzerinden devralınacaktır. Bedelin; 100.000.000TL'si, pay devri tescil işlemleri tamamlanıncaya kadar nakit ödenecektir. 176.050.000TL'si, Edirne ili Merkez ilçesi Kocasinan Mahallesi 2261 ada 16 parselde inşa edilmesi planlanan "Metro Hotel Apartments" projesinde C ve B1 bloklarının zemin

katlarında yer alan toplam 2.515 m² büyüklüğündeki dükkanların metrekaresi 70.000TL bedel üzerinden devri karşılığında ödenecektir. Kalan 253.950.000TL ise 2 yıl içerisinde ödenecektir. Ayrıca, söz konusu proje tamamlandıktan sonra üretilecek otel ve ticari alanların işletmesi, yapı kullanma ruhsatlarının alınmasını müteakip 20 yıl süreyle AVTUR'a ait olacak; bu süre boyunca KDV'den arındırılmış aylık ciro üzerinden %5 pay ödenecektir.

Bu hususta proje tamamlandıktan sonra ayrıca bir işletme protokolü imzalanacaktır.

2) Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi hisselerinin tamamının alımına ilişkin tescil işlemleri 4 Kasım 2025 tarihinde tamamlanmıştır.

3) 5 Kasım 2025 tarihinde, Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi ile tüm aktif ve pasifleriyle birlikte kolaylaştırılmış usulde birleştirmesi yönünde yönetim kurulu kararı alınmıştır.

4) 15 Kasım 2025 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde, Samsun İli, Havza İlçesi, İnönü Mahallesi B.A. Pafta, 653 ada 2 parselde bulunan otobüs terminali binası 5 (Beş) yıllığına, aylık toplam 835.000 TL +KDV bedelle GMM Ulaşım Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ne kiraya verilmiştir.

9- ŞİRKET İŞTİRAKLERİMİZ VE BAĞLI ORTAKLIKLARIMIZ

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

Şirketimizin hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya ile hisselerinin tamamı Şirketimize ait olan ve Gürcistan'da kurulu Joy Hotel'in, "Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC" unvanı altında birleşmesine karar verilmiştir. Birleşme işlemi akabinde şirketin ünvanı "Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC" (Joy Hotel Batumi) olarak değiştirilmiştir.

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

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

2025 yılı Eylül ayında Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) bir önceki aya göre %3,23, Aralık 2024'e göre %25,43, geçen yılın aynı ayına göre %33,29 ve on iki aylık ortalamalar bazında %38,36 arttı.

Türkiye'de gayrimenkul ve inşaat sektörünün önemli göstergelerinden biri olan konut satış rakamlarına bakıldığında, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2025 yılının ilk Eylül ayında konut satışları, 2024'ün aynı dönemine kıyasla %6,9 artarak 150.657 seviyesine ulaşmıştır. En fazla satış İstanbul'da (24.119) gerçekleşmiş olup toplam satışlarında %16'sını oluşturmuştur. Ankara

ikinci sırada (13.417) ve İzmir’de (8.544) üçüncü sırada yer almıştır. En az satış rakamına sahip olan iller ise Ardahan (70), Bayburt (117) ve Tunceli (142) olmuştur.

2025 Ocak–Eylül döneminde toplam konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre %19,20 artarak 1.128.727’ye ulaşmıştır.

İpotekli satışlarda da dikkat çeken bir yükseliş gerçekleşmiştir. Kredi kullanarak gerçekleştirilen konut satışları, Eylül ayında geçen yılın aynı ayına göre %34,4 oranda artarak 21.266 olmuştur. Bu rakam toplam satışların %14,1’ini oluşturmaktadır. Yılın ilk 9 ayında ipotekli satışlar 162.493 rakamına ulaşmış ve geçen yılın aynı dönemine göre %76 oranında artış göstermiştir.

İkinci el konut satışları 2025 Eylül ayında 103.540 adet olmuş olup, toplam satışlarında %68,70’sini oluşturmuştur.

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında geçen yıla göre %7,7 oranında azalarak 1.867’ye gerilemiştir. Yabancıya satış rakamları toplam satışların % 1,20’sini oluşturmaktadır.

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

11- KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13) Şirket, ortaklarına temettü avansı dağıtmaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12- İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI

İşletme finansman ihtiyacını büyük oranda iç kaynaklardan karşılamaktadır. Buna bağlı olarak Şirketimizin ana finansman kaynağı kendi özsermayesi olup, gerektiği durumlarda banka kredisi de finansman kaynağı olarak tercih edilebilmektedir.

01.01.2025-30.09.2025 dönemleri arasında şirketin aktif banka kredisi bulunmamaktadır. Riskin erken saptanma komitesi, dönemsel olarak karşılaşılması muhtemel riskleri tespit etme üzerine çalışmalarını sürdürmektedir.

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

Şirketimiz 25.03.2021 tarihinde 360.000.000-TL kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak üzere 111.600.000-TL ödenmiş sermayesini %100 Bedelli arttırarak 223.200.000-TL 'ye yükseltmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuştur. Sermaye arttırımından elde edilecek fonun, Edirne İli Merkez İlçesi Kirişhane Mahallesi Soğukkuyu Mevkiinde 2261 ada 16 parselde kayıtlı arsa üzerinde yapılması planlanan Metro Hotel Apartments projesinin yapımı için kullanılacağı belirtilmiştir. Başvuru sürecinin uzaması ve başvuru sürecindeki piyasa koşullarının değişmesi sebebiyle, Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan sermaye arttırım başvuru talebi geri çekilmiş ve sermaye arttırımı sonrasında yapılması planlanan Metro Hotel Apartments Projesi'nin durdurulmasına karar verilmiştir.

Güncel olarak, Şirketimiz 15.09.2025 tarihinde Metro Hotel Apartments Projesi'nin yeniden analizi için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye değerleme raporu hazırlattırılmıştır. 15.09.2025 tarih 2025-471 sayılı değerleme raporu dikkate alınarak projeye dair analiz sonuçları değerlendirilmiş ve projenin aktifleştirilmesi hususunda gereken çalışmaların yapılması için Genel Müdürlüğe yetki verilmiştir.

13-ŞİRKET PORFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ



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

5.234 m2 yeşil alan ve 33.195 m2 Terminal Otobüs Giriş Kapısı, Otobüs Yanaşma, Otobüs Park alanından oluşmaktadır.

31.12.2024 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda; 33.195 m2'ye sahip 19 parsel nolu arsa 87.696.478-TL+KDV, 4.385 m2'ye sahip 21 parsel nolu arsa 15.963.584-TL+KDV, 5.233 m2'ye sahip 24 parsel nolu arsa 19.050.959-TL+KDV ve 22 parsel nolu otobüs terminalinin arsa ve bina değeri 288.435.369-TL+KDV olarak belirlenmiştir. Terminalin mevcut kiracısı Avrasya Terminal Hizmetleri A.Ş.'nin, aylık kira bedelinin 01.04.2025 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde 3.000.000 TL+ KDV olarak revize edilmesine karar verilmiştir.

SAMSUN İLKADIM İKİ ADET AKARYAKIT İSTASYONU



Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi'nde bulunan 5.880 m2 yüzölçümüne sahip 18 no'lu parsel ve 2.069 m2 yüzölçümüne sahip 20 nolu parsel akaryakıt ve servis istasyonu vasıfıdır. 18 no'lu parselin giriş ve çıkışı Samsun İlkadım Otogarı'nın içerisinde yer almaktadır. 3.300 m2'lik saha betonuna sahip istasyon 95 m2 kullanım alanına sahiptir. 20 parsel üzerinde bulunan akaryakıt istasyonunun cadde üzerinden giriş ve çıkışı vardır. 1.500 m2 saha betonu vardır.

31.12.2024 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda 18 no'lu parsel üstünde bulunan akaryakıt istasyonunun piyasa değeri 30.700.000-TL+KDV, 20 no'lu parsel üstünde bulunan akaryakıt istasyonunun değeri 18.480.000-TL+KDV olarak tespit edilmiştir. İki akaryakıt istasyonu da, Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic. A.Ş.'ye aylık 130.000-TL+KDV bedelle kiralanmıştır.

SAMSUN ÇARŞAMBA OTOGARI



Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Yeşilırmak Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi, No:220 adresinde yer alan 5.111,96 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmıştır. 10.136,35 m2 kapalı alana sahip Samsun - Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali ile otogarin bütünleyici unsurları olan 9.235,-m2 yüzölçümüne sahip Park Alanı ile 6.742,-m2 12 yüzölçümüne sahip Otopark Alanı üzerinde yer alan, ilçe minibüs terminali, iç yolları otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım ve işletme hakkını içerir.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihi piyasa değeri baz alınarak hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun Çarşamba Otogarı ve tamamlayıcı unsurlarının toplam değeri 124.935.000-TL+KDV olarak belirlenmiştir. Şehirlerarası Otobüs Terminali, 09.03.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 279.000-TL+KDV kira bedeli ile Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.'ye kiralanmıştır.

SAMSUN-HAVZA OTOBÜS TERMİNALİ



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

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun – Havza Terminali'nin toplam değeri 80.885.000-TL+KDV'dir. Şimşir Tur Terminal İşletmeciliği AŞ'ye aylık 500.000-TL+KDV bedelle kiralanmıştır.

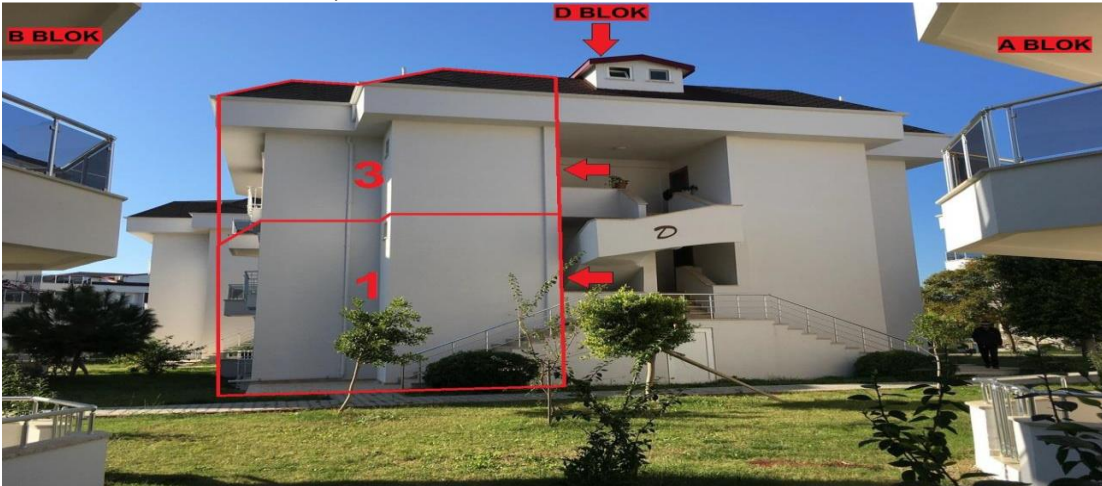
İSTANBUL METROCİTY 17. KATTA BULUNAN 187 NOLU BÖLÜM



İstanbul İli, Şişli İlçesi, Metrocity İş Merkezi'nde toplam 24.278 m2 arsa üzerinde konumlanmış gayrimenkul kompleksi, 720 m2 kapalı alanı bulunan 187 numaralı bağımsız bölümünden oluşur. Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihli piyasa değeri baz alınarak hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan 187 no'lu bağımsız bölüm için 119.800.000-TL+KDV değer takdir edilmiştir.

187 no'lu bağımsız bölümün 70m2'si Metro Menkul Değerler A.Ş.'ye 01.03.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 44.800-TL+KDV bedelle, 95m2'si Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 01.03.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 60.800-TL + KDV bedelle, 95m2'si Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 03.05.2025 tarihinden itibaren aylık 60.800-TL+KDV bedelle ve 95m2'si kısmı Metro Portföy Yönetimi A.Ş.'ye aylık 52.820-TL+KDV bedelle kiraya verilmiş olup, gayrimenkulün 355 m2'lik kısmı kiralanmıştır. Kalan bölüm Şirket Genel Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

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



Antalya İli, Alanya Bölgesi, Türkler Mahallesi, Kargıçiftliği Mevkiinde yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı Gökay Sitesi 21 adet 3 katlı betonarme bloktan ve blok harici çevre düzenlemesinden oluşmaktadır. D Blok 1 no'lu daire 150 m2, D Blok 3 no'lu daire 142 m2, R Blok 3 no'lu daire 142 m2 alana sahiptir.

2024 yılsonu değerleme raporunda, R3 Blok 5.300.000-TL+KDV, D3 Blok 5.300.000-TL+KDV, D1 Blok 5.000.000-TL+KDV olarak değerlendirilmiştir. R3 Blok, Avrasya Petrol Turistik Tesisler ve Yatırımlar A.Ş'ye 20.05.2025 tarihinden itibaren aylık toplam 30.000-TL+KDV bedel ile kiralanmıştır. D3 blok Avrasya Petrol Turistik Tesisler ve Yatırımlar A.Ş'ye 20.000-TL+KDV bedel ile, D1 blok ise Bimal İnşaat'a yıllık KDV dahil 187.000-TL olarak kiraya verilmiştir.

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



İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mezarlığı mevkiinde bulunan 261 ve 944 no'lu parsellerden oluşmaktadır. 261 no'lu parsel 11.534,42 m2, 944 no'lu parsel 17.227 m2'dir.

261 no'lu parsel üzerinde silindir şeklinde 5 adet tek katlı ve bir adet iki katlı olmak üzere altı adet yapı mevcuttur. Tek katlı betonarme tarzda 5 adet tek tip yapılar yaklaşık toplam brüt; 400 m2 alanlıdır. İki katlı yapı yaklaşık brüt; 230 m2 alanlı yapı bulunmaktadır. Söz konusu parsel ve üzerinde yer alan yapılar hali hazırda otel olarak kullanılmaktadır. 944 no'lu parsel silindir şeklinde iki katlı ve tek katlı olmak üzere iki adet yapı mevcuttur. Tek katlı, silindir şeklindeki betonarme yapı yaklaşık brüt; 115 m2 alanlıdır. İki katlı kule tarzı yığma yapı olduğu düşünülen yapı yaklaşık brüt; 575 m2 alanlıdır. İlave olarak basit tarzda birçok küçük yapı bulunmaktadır. Taşınmazların zeminleri ahşap kaplama, dış cephesi boyalı, doğramaları ve tavanı ahşap, duvarları plastik boyalıdır.

Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2024 yılsonu değeri baz alınarak hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değer, 261 no'lu parsel için 47.530.000-TL+KDV, 944 no'lu parsel için 61.500.000-TL+KDV'dir. 261 ve 944 no'lu parselde bulunan gayrimenkullerin tümü PNR Group Teknoloji Sağlık ve Turizm A.Ş.'ye kiralanmıştır. Kiracının bir kira ayı içerisinde elde ettiği toplam cirosunun %15'i veya 300.000-TL+KDV'den yüksek olan tutar aylık kira olarak tahsil edilmektedir.

METROCİTY C BLOK 5'NCİ KAT DAİRE 316



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

Söz konusu mülke ilişkin Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından 2024 yılsonu piyasa değeri baz alınarak hazırlanan değerleme raporunda 34.800.000-TL+KDV değer tespit edilmiştir.

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



Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Kirazlıkçay Mahallesi, 1151 Ada, 1 Parsel 2914,80m² yüzölçümüne sahiptir. Taşınmazın yer aldığı parsel etrafı betonarme duvar üzeri demir parmaklık ile çevrili durumdadır. Parsel üzerinde yer alan yapı 5.11.2018 tarih onaylı mimari projesine göre; 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre okul amaçlı olarak tasarlanmıştır.

*2.bodrum kat: Mutfak bölümleri, bulaşıkhanesi, pişirme bölümü, et hazırlık bölümü havuz, sahne, kulis, sığınak 1 sığınak 2 bay ve bayan soyunma odaları, hol, 3 adet depo ve otopark alanları bulunmaktadır. Toplam 1.744 m² brüt alana sahiptir.

*1.bodrum kat: Fuaye alanı, müzik dersliği, resim dersliği, satranç dersliği, matematik dersliği, 3D dersliği, robotik-kodlama dersliği, fizik-kimya laboratuvarı, erkek-kız tuvaletler, bay-bayan mescit, kat holü ve depo bölümleri yer almaktadır. Toplam 1.130 m² brüt alana sahiptir.

*Zemin kat: 4 adet bina girişi yer almaktadır. Ayrıca ilköğretim-ortaöğretim-anaokulu-ana giriş, ilk ve ortaokul müdür odası, halkla ilişkiler, muhasebe, revize, toplantı odası, çay ocağı, okul öncesi 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, oyun alanı, 2 adet erkek-kız tuvalet yer almaktadır. Toplam 1.050 m² brüt alana sahiptir.

*1.kat: İlkokul 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, ilkokul kat holü, 2 adet kız ve erkek tuvaleti, ilkokul müdür yardımcısı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, İngilizce zümre odası, ilkokul 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 derslikleri ve ilkokul arşivi bulunmaktadır. Toplam 1.087 m² brüt alana sahiptir.

*2. Kat: 1.087 m² brüt alanlı (ortaokul 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, ortaokul kat holü, kız ve erkek tuvaletler, ortaokul müdür yardımcısı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, İngilizce zümre odası, ortaokul 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 derslikleri ve ortaokul arşivi)

*3. Kat: 1.087 m² brüt alanlı (lise 1, 2, 3, 4 ve 5 derslikleri, lise kat holü, kız ve erkek tuvaletler, lise müdür yardımcısı odası, öğretmenler odası, rehberlik odası, zümre odası, lise 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 derslikleri ve lise arşivi bulunmaktadır. Yapı toplamda yaklaşık 7.185 m² brüt alana sahiptir.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporuna göre 133.970.000-TL+ KDV bedel tespit edilmiştir.

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

ANKARA YENİ MAHALLE KARGİR APARTMAN



Ankara İli, Yeni Mahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 6024 Ada, 17 Parsel üzerinde bulunan Kargir Apartmandan oluşmaktadır. 31.12.2024 tarihli değerleme raporunda tespit edilen nihai piyasa değeri Pazar yöntemi üzerinden belirlenmiş olup, 24.620.000-TL+KDV'dir.

TARSUS ŞEHİRLERARASI TERMİNALİ 4 ADET DUBLEKS BİLET SATIŞ BÜROSU



Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada, 4 Parsel üzerinde bulunan Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi'nde konumlu 11, 12, 15, 16 no'lu bağımsız numaralı dubleks bilet satış bürolarının 31.12.2024 tarihli değerlendirme raporuna göre bulunan piyasa değeri 4.200.000-TL+KDV 'dir. Bulunan piyasa değeri Pazar yaklaşımı kullanılarak tespit edilmiştir. 4 adet satış bürosu 27.05.2025 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde Metro Turizm Seyahat Organizasyon şirketine aylık 25.000-TL+KDV bedelle kiraya verilmiştir.

GÜRCİSTAN/BATUM METROCİTY 2, 3 VE 4.KATLAR



Şirketimiz iştiraki olan Joy Hotel Batumi Jsc'nin portföyünde, Batum Metrocity'de toplamda 108 adet rezidans dairesi bulunmaktadır. Gürcistan'a bağlı Acara (Adjara) Özerk Cumhuriyeti'nin başkenti olan Batum sınırları içinde Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A Metro City Batum projesi A1 Blok A ve B girişleri, A2 blok C ve D girişleri kapsamında yer almaktadır. Batum Havaalanı'nın 4km. kuzey-batı, şehir merkezinin ise 4km. güney-batı kanadında yer almaktadır. Sahil şeridinde bulunması, toplu taşıma yüksek erişilebilirliğe sahip olması, projenin içerisinde Metrocity Forum AVM'nin bulunması gayrimenkullerin değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Değerleme raporu, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihli piyasa değeri baz alınarak düzenlenmiş olup, gayrimenkul piyasa değeri 226.000.000-TL+KDV (6.400.000\$) olarak tespit edilmiştir. Değer takdirinde Pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

14-İŞLETMENİN GELİŞİMİ HAKKINDA YAPILAN ÖNGÖRÜLER

- Şirketimiz gayrimenkul araştırmalarına devam etmekte olup kârlı gayrimenkul fırsatlara yatırım yapmayı hedeflemektedir. Şirket, Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lari) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni, 06 Ocak 2017 tarihinde satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir. Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketinin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlarıdır.
- Şirketimiz 03.03.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile 11.063.710 GEL sermayeli JSC Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketinin tüm paylarını 21.919.835 TL

(3.851.000 USD) bedelle satın almıştır. Şirketin faaliyet konusu gayrimenkul yatırımlarıdır. Şirketimizin hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile hisselerinin tamamı Şirketimize ait olan ve Gürcistan'da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı J.S.C'nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında birleşmesine karar verilmiştir. Şirket ünvanı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC olarak değiştirilmiştir. Şirketimiz ve bağlı ortaklığımız, kârlı olabilecek her türlü yatırım fırsatlarını analiz ederek araştırmaya devam etmektedir.

- Edirne İli, Kirişane Mahallesi, Soğukkuyu Mevkii, 16. parsel üzerinde geliştirilen ve Edirne'de yapılacak ilk büyük proje niteliğinde olan "Metro Hotel Apartments" projesi, 30.05.2022 tarihinde sermaye artırımı başvuru sürecinin uzaması ve başvuru sürecindeki koşulların değişmesi sebebiyle durdurulmuştur. Proje, yönetim kurulumuzca güncel olarak gözden geçirilmiş olup, tekrardan aktifleştirilmesine karar verilmiştir. Gerçekleştirilmesi planlanan projenin, şirket aktifimize önemli ölçüde etki edeceği düşünülmektedir.
- Güncel piyasa takip edilmekte olup, küresel çapta şirketimiz ve yatırımcılar için kârlı olabilecek her türlü yatırım fırsatları şirketimizce değerlendirilmektedir.

15-YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

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

16-DÖNEM İÇİNDE YAPILAN ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİK VE NEDENLERİ

Dönem içinde ana sözleşmede değişiklik yapılmamıştır.

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

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

18-YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU, 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 ya da Özel denetim yapılmamıştır.

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

Şirketimiz portföyünde yer alan Metrocity A Blok 17.kat, Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali, Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali, Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali, Antalya ili Alanya ilçesi Gökay Sitesi D blok 1 ve 3 nolu daireler ile R blokta bulunan 3 numaralı daireler, Samsun Çarşamba Okul Binası, İstanbul Arnavutköy’de bulunan 944 ve 261 no’lu parseller ve Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmelerinde bulunan 4 adet bilet satış bürosu aktif olarak kiraya verilmiştir.

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

9 Aylık kira bedelleri	01 Ocak – 30 Eylül 2025
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	22.500.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	4.500.000
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	2.329.300
Metrocity A Blok Kat 17 (70 m2 kısmı)	391.440
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	531.240
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	514.992
Metrocity A Blok Kat 17 (95 m2 kısmı)	487.632
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 2 adet akaryakıt istasyonu	1.169.870
Alanya R3-D3-D1 Blok	600.002
Arnavutköy 261-944 Parseller	2.100.000
Tarsus -11-12-15-16 Nolu Yazıhaneler	160.810
Samsun Çarşamba Kirazlıçay 6 Katlı Bina*	800.000
Toplam	36.085.286

Not: 9 aylık kira bedelleri, enflasyon muhasebe uygulaması baz alınmadan belirtilmiş olup, enflasyon muhasebesi baz alınarak hazırlanan bedeller, 30.09.2025 tarihli finansal tablolarda belirtilmiştir.

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

21-DİĞER HUSUSLAR

- Dönem içerisinde şirket faaliyetlerini önemli derece etkileyecek mevzuat değişikliği olmamıştır.
- Metro Portföy Yönetim A.Ş.’den Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmı için Portföy yönetim hizmeti alınmakta olup bu hizmetin alımından doğabilecek çıkar çatışması ve bunları önleyecek tedbirlere portföy yönetim sözleşmesinde yer verilmektedir.
- Şirketin aleyhine açılan faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek dava bulunmamaktadır.
- Grup’un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla verilen teminat/rehin/ipotek (TRİ)’i bulunmamaktadır.
- Şirketimizin Yönetim Kurulu, son günlerde ülkemiz sermaye piyasalarında yaşanan gelişmeler nedeniyle sağlıklı fiyat oluşumunun desteklenmesi ve tüm paydaşlarımızın menfaatlerinin korunması amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği ile i-

SPK.22.9 (19.03.2025 tarih ve 16/531 sayılı) İlke Kararı çerçevesinde verilen izne dayanarak borsada kendi paylarının geri alımının gerçekleştirilmesi amacıyla bir geri alım programı başlatılmasına karar vermiştir. Söz konusu karar, 20.03.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla kamuoyuna duyurulmuştur. Bu kapsamda:

- Geri alım programının azami 3 yıl süreyle geçerli olması,
- Geri alım için ayrılacak fonun Şirket iç kaynaklarından karşılanmak üzere azami 125.000.000 TL olarak belirlenmesi,
- Geri alıma konu edilebilecek azami pay adedinin 11.160.000 adet olarak belirlenmesi,
- Geri alım işlemlerinin yürütülmesi konusunda Genel Müdürlüğün yetkilendirilmesi kararlaştırılmış olup, söz konusu karar, 20.03.2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısına katılan üyelerin oybirliğiyle alınmıştır.

Bu kapsamda geri alıma dair işlemler devam etmekte olup, işlemlere ilişkin bilgilendirme Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmaktadır.

22-İŞLETMENİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER

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

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU			
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)			
	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar		294.815.641	297.451.232
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	15.930.220	55.115.224
Finansal Yatırımlar	5	142.456.497	91.050.978
Ticari Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	16-6	77.696.789	54.100.079
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	8.667.942	23.769.413
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	16	48.652.348	63.391.978
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		298.045	8.114.361
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.050.226	1.823.815
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	14	63.574	85.384
Duran Varlıklar		1.757.837.925	1.768.072.541
Diğer Alacaklar		10.560	13.245
Stoklar		25.417.050	24.869.939
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.665.451.995	1.673.430.609
Maddi Duran Varlıklar	8	66.958.320	64.658.706
Peşin Ödenmiş Giderler			

-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	16	--	196.068
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		--	4.903.974
TOPLAM VARLIKLAR		2.052.653.566	2.065.523.773

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot		
KAYNAKLAR		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		24.281.882	26.955.674
Ticari Borçlar			
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	16-6	198.270	98.429
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	6.762.760	1.114.444
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		625.517	737.356
Diğer Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		785.457	3.373.362
Ertelenmiş Gelirler		--	376.290
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		268.144	--
Kısa Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	9	516.499	2.317.441
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	9	15.098.742	18.938.352
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		26.493	--
Uzun Vadeli Yükümlülükler		102.148.486	8.537.471
Diğer Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		57.671	1.740.178
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.781.185	1.460.563
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		100.309.630	5.336.730
ÖZKAYNAKLAR		1.926.223.198	2.030.030.628
Ödenmiş Sermaye	10	111.600.000	111.600.000
Sermaye Düzeltme Farkları	10	1.501.179.449	1.501.179.449
Geri Alınan Paylar	10	(34.980.079)	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			
-Kıdem Tazminatı Karşılığı Aktüeryal Kayıp/Kazanç Fonu		(1.357.473)	(1.104.284)
Kar veya Zararda Yeniden			

Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)			
- Çevrim Farkları	10	199.838.573	209.224.393
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	10	27.229.285	27.229.285
Geçmiş Yıl Karları /Zararları		181.901.785	100.085.302
Net Dönem Karı/Zararı		(59.188.342)	81.816.483
TOPLAM KAYNAKLAR		2.052.653.566	2.065.523.773

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Dipnot	1 Ocak–30 Eylül 2025	1 Ocak–30 Eylül 2024	1 Temmuz–30 Eylül 2025	1 Temmuz –30 Eylül 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	52.232.431	292.265.999	18.705.424	17.079.007
Satışların Maliyeti (-)	11	(1.961.886)	(204.865.163)	(1.114.177)	(1.400.500)
Brüt Kar		50.270.545	87.400.836	17.591.247	15.678.507
Genel Yönetim Giderleri (-)		(25.845.047)	(33.322.118)	(7.127.180)	(9.691.895)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	116.622.337	96.368.275	16.711.588	28.512.745
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(69.123.048)	(24.111.938)	(7.214.691)	(1.131.348)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		71.924.787	126.335.055	19.960.964	33.368.009
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		--	--	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(60.701)	(145.913)	439.229	(23.101)
Finansman Gelir / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı		71.864.086	126.189.142	20.400.193	33.344.908
Finansman Giderleri (-)		--	--	--	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları	13	(34.207.657)	(32.637.204)	(11.372.037)	(11.761.447)
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)		37.656.429	93.551.938	9.028.156	21.583.461
Vergi Gelir /(Gideri)		(96.844.771)	--	(27.672.474)	--

- Dönem Vergi Gideri	14	(681.379)	--	(234.574)	--
- Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	14	(96.163.392)	--	(27.437.900)	--
Dönem Net Karı / (Zararı)		(59.188.342)	93.551.938	(18.644.318)	21.583.461
100 Pay Başına Kazanç/Kayıp	15	(0,53036)	0,83828	(0,16706)	0,19340
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(361.699)	(266.467)	(50.744)	(172.750)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	14	108.510	--	15.223	--
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar					
Çevrim Farkları		(9.385.820)	(72.884.703)	(751.420)	(80.746.370)
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		(9.639.009)	(73.151.170)	(786.941)	(80.919.120)
Toplam Kapsamlı Gelir		(68.827.351)	20.400.768	(19.431.259)	(59.335.659)

NOT 16 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

16.1 Kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılan ilişkili taraflara ait borsada işlem gören paylar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	88.906.213	46.046.383
	88.906.213	46.046.383

16.2 İlişkili taraflardan ticari alacaklar / borçlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar		
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	--	306.666
Metro Turzim Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	11.647.497	47.421
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	--	2.882.635

Metro Avrasya Investment Georgia JSC *	66.049.292	50.863.357
	77.696.789	54.100.079

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Diğer alacaklar		
Metro Atlas Georgia JSC	--	10.826.405
Metro Avrasya Investment Georgia JSC	48.652.348	52.565.573
	48.652.348	63.391.978

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenmiş giderler- uzun vadeli		
Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş.	--	196.068
	--	196.068

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar		
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	123.939	48.406
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	586	9.801
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler A.Ş.	--	6.314
Metro Turizm Seyahat Org. ve Ticaret A.Ş.	7.240	24.133
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	--	9.775
Metro Menkul Değerler A.Ş.	66.505	--
	198.270	98.429

16.3 Alışlar/Satışlar

	1 Ocak – 30 Eylül 2025			1 Ocak – 30 Eylül 2024		
Satışlar	Kira	Adat	Diğer	Kira	Adat	Diğer
Metro Menkul Değerler A.Ş.	391.440	--	--	575.444	--	--
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	410.003	--	--	251.555	1.238	--
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	531.240	--	--	634.973	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	1.169.870	--	--	1.210.344	--	--
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	514.492	--	--	559.442	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	487.832	--	--	438.363	--	--
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	2.329.300	24.817	--	2.300.432	5.333	--
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	22.500.000	3.778.523	--	16.059.901	2.112.390	--

Metro Turizm Seyahat Org. ve Tic. A.Ş.	160.810	--	--	130.368	--	--
Metro Atlas Georgia Jsc*	--	--	115.016	--	--	38.699.622
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	13.030.067	--	--	14.565.733	--	--
Metro Avrasya Investment Gergia JSC	--	2.498.309	--	--	3.373.634	--
	41.525.054	6.301.649	115.016	36.726.555	5.492.595	38.699.622

	1 Ocak – 30 Eylül 2025				1 Ocak – 30 Eylül 2024			
Alışlar	Danışmanlık	Hizmet	Komisyon	Diğer	Danışmanlık	Hizmet	Komisyon	Diğer
Metro Menkul Değerler A.Ş.	375.818	--	229.792	42.387	393.625	--	129.173	90.783
Av. Ahmet Pulatoğlu	419.374	--	--	--	487.745	--	--	--
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	646.023	--	--	--	--	--	--	477.122
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic.A.Ş.	--	103.205	--	--	--	83.137	--	--
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	--	352.496	--	--	--	--	--	--
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC	--	--	--	186.096	--	185.220	--	--
Georgian Real Estate And Management Ltd.	--	--	--	91.253	--	11.151	--	--
Asya Software JSC	--	--	--	--	--	1.270	--	--
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	--	--	--	--	--	--	--	131.481
	1.441.215	455.701	229.792	319.736	881.370	280.778	129.173	699.386

23.7.Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler

Şirket'in 01 Ocak-30 Eylül 2025 tarihleri itibariyle üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler aşağıdaki gibidir:

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024
Ödenen ücret ve benzeri menfaatler	6.353.429	1.519.797

NOT 20 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

		Düzenle me	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
	Bireysel olmayan finansal tablo ana hesap kalemleri			
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	158.386.71 7	146.166.20 2
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	1.774.039. 661	1.781.471.1 64
C	C İştirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	48.652.348	63.391.978
	Diğer varlıklar		71.574.840	74.494.429
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	2.052.653. 566	2.065.523.7 73
E	Finansal borçlar	Md.31	--	--
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Md.31	1.926.223. 198	2.030.030.6 28
	Diğer kaynaklar		126.430.36 8	35.493.145
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	2.052.653. 566	2.065.523.7 73
		İlgili		
	Bireysel olmayan finansal tablo ana hesap kalemleri	Düzenle me		
A 1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--
A 2	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari- Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	--
A 3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--
B 1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--
B	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--

2		)		
C 1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	--	--
C 2	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	158.386.71 7	146.166.20 2