

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
SPK' na ONAY İÇİN SUNULAN İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce/...../2021 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 111.600.000TL'den 223.200.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 111.600.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, izahnameye ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.' nin sırasıyla www.avrasyagyo.com.tr ve www.metroyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamaların öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

İÇİNDEKİLER

1) İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	4
2) Özet	5
3) Bağımsız Denetçiler.....	21
4) Seçilmiş Finansal Bilgiler.....	22
5) Risk Faktörleri.....	26
6) İhraççı Hakkında Bilgiler.....	29
7) Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler.....	30
8) Grup Hakkında Bilgiler.....	36
9) Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler.....	37
10) Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler.....	39
11) İhraççının Fon Kaynakları.....	45
12) Eğilim Bilgileri.....	45
13) Kar Tahminleri ve Beklentileri.....	46
14) İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler.....	46
15) Ücret ve Benzeri Menfaatler.....	53
16) Yönetim Kurulu Uygulamaları.....	53
17) Personel Hakkında Bilgiler.....	55
18) Ana Pay Sahipleri.....	56
19) İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler....	58
20) Diğer Bilgiler	60
21) Önemli Sözleşmeler	67
22) İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler.....	67
23) İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	71
24) Halka Arza İlişkin Hususlar	77
25) Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	84
26) Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	84
27) Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	85
28) Sulanma Etkisi	86
29) Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	86
30) Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları	87
31) İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	90
32) İncelemeye Açık Belgeler	90
33) Ekler.....	90

KISALTMA VE TANIMLAR

Aracı Kuruluşlar	Aracı Kurumlar ile bankalar
Aracı Kurum, Metro Yatırım	Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Borsa/BİAŞ/BİST	Borsa İstanbul A.Ş.
Borsada Satış	BİAŞ Birincil Piyasa'da Satış
EFT	Elektronik Fon Transferi
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Kanun	Sermaye Piyasası Kanunu'nu ("SPKn")
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurul/SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Ortaklık/Şirket/İhraççı	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK/KURUL	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn/Kanun	Sermaye Piyasası Kanunu
SPL	Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
VIOP	Borsa İstanbul Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasası

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City 7. Blok
No: 171 K 17 34330 Levent - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 343493 Z. Kayıt No: 105 095 6920
Mersis No: 340 590 000 200 0019
www.avrasyaagy.com.tr

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City 7. Blok
No: 171 K 17 34330 Levent - İSTANBUL
Bölge: Kurumlar V.D. 854 006 3771
Tic. Sic. No: 343936 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜSSU Yönetim Kurulu Başkanı Çağla ÖZTÜRK Yönetim Kurulu Üye AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Merkez: Büyükdere Cad. Metrocity Blok No: 171 K:7 34330 Levent-İSTANBUL Tic.Sic.No: 343393 Z.Kuyu No: 005 005 6920 Mersis No: 010 500 505 200 0019 www.avrasyagayy.com.tr 24/03/2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Yetkilileri	Sorumlu Olduğu Kısım
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU Yönetim Kurulu Başkanı Serhan İÇER Yönetim Kurulu Üyesi METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Genel Müdür Merkez: Büyükdere Cad. Metro City Blok No:171 K:7 34330 Levent-İSTANBUL Boğaziçi Kurumlar V.D.857 000 3772 Tic. Sic. No: 2936 www.metroyatirim.com.tr www.metroyatirim.com.tr 24/03/2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
Reform Bağımsız Denetim A.Ş. Ceyhun GÖNEN Sorumlu Denetçi	01.01.2020-31.12.2020 01.01.2019-31.12.2019 01.01.2018-31.12.2018 Dönemleri

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	Yoktur.
B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Yasal Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Adresi: Büyükdere Cad. Metrocity Plaza No:171 A Blok Kat:17 1.Levent/ İSTANBUL İnternet Adresi: www.avrasyagyo.com.tr Telefon: 0212 344 12 88 Faks: 0212 344 12 86
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	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

ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklara yatırım yapmak ve Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmak üzere kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket, portföyünde bulunan gayrimenkul-lerinden kira geliri elde etmektedir. Ayrıca Şirket, sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Şirketin kira geliri elde ettiği gayrimenkullerle ilgili karşılaşması muhtemel riskler, sahibi bulunduğu gayrimenkulün boş kalması ve kira geliri elde edememesidir.

Şirketin, portföyüne aldığı sermaye piyasası araçlarından dolayı piyasalarda yaşanması muhtemel dalgalanmalardan etkilenme riski bulunmaktadır.

Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye’de ise ekonomik, politik, sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay senedi piyasası satış baskısı altında kalabilir.

Şirketin maruz kaldığı diğer riskler de; Sermaye Risk Yönetimi, Kredi Riski, Likidite Riski, Piyasa Riski dir. Bu risk faktörlerine izahnamenin 5. Bölümünde “Risk Faktörleri” altında açıklanmıştır.

Şirket BIST Alt Pazar’da işlem görmektedir. Şirket BIST’de dahil olduğu Gayrimenkul Sektöründe faaliyet göstermekte olup, portföyünde bulunan gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir. Türkiye’de faaliyet gösteren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şirketleri içerisinde portföyünde şehirlerarası otobüs terminalleri bulunan tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirketin faaliyet gösterdiği gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründeki diğer şirketlerle yapılan kıyaslama aşağıda yer almaktadır.

GYO Sektörünün Konsolide Olmayan Aktif Büyüklüğü ve Piyasa Değeri Kıyaslaması;

2020 yılsonu itibariyle gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren 33 adet şirketin yaklaşık olarak toplam sermaye büyüklüğü 12,8 milyar TL, aktif büyüklük-

		lerinin toplamı 98,2 milyar TL 'dir. 2019 yılsonunda sektörün piyasa değeri 24,8 milyar TL iken, 2020 yılsonu itibariyle %105 oranında büyüyerek 50,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sektörde aktif büyüklükleri dikkate alındığında 27. sırada yer alırken, piyasa değerleri incelendiğinde 28. sırada yer almaktadır.
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	Şirketin, Samsun ilinde yer alan ve sahibi olduğu üç adet şehirlerarası otobüs terminalinin kiraya verilmesinde karşılaşılabilecek herhangi bir belirsizlik bulunmamaktadır. Mevcut durum itibariyle otogarların bulundukları bölgede tek olması sebebiyle gayrimenkullerin değerlerinde ya da kira gelirlerinde bir düşüş beklenmemektedir. Önümüzdeki dönemlerde kira gelirlerinde, yıllık (TÜFE+ÜFE) toplamının yarısı oranında artış beklenmektedir. İstanbul ili Şişli İlçesinde bulunan Metrocity iş merkezi ise konumu itibariyle merkezi ve değerli bir bölgede bulunmaktadır. Bu sebeple kira gelirlerinde bir düşüş öngörülmemektedir. Şirket, toplam 720 m2 kullanım alanı olan Metrocity iş merkezinde bulunan 17. katın 300 m2'lik kısmını şirket merkezi olarak kullanmaktadır. İlerleyen dönemlerde söz konusu kullanım alanının artması ya da azalması sebebiyle kira gelirlerinde kısmi bir azalış veya artışın meydana gelebileceği öngörülmektedir. Ancak yakın vadede böyle bir beklenti bulunmamaktadır. Türkiye ekonomisi 2020 yılında yeni yeni iyileşmeye başlarken, Kovid-19 salgını ile hassas bir dönemde karşılaştı. 2020 yılının ilk iki ayında büyüme trendini yakalayan Türkiye ekonomisi, Mart ayının ikinci yarısından itibaren Kovid-19'un etkilerini hissetmeye başladı. Sektörde süre gelen kampanyaların yanı sıra, bu dönem içerisinde TCMB'ye paralel olarak 0,79'a kadar gerileyen konut kredisi faiz oranları, tapu harcı düzenlemeleri, ilk kez konut alacaklara devlet desteğinin artması, konut kredisi peşinat oranlarının % 10'a düşürülmesi, Korona virüsü nedeniyle konut hesaplarına getirilen ödeme kolaylığı ve yapılan diğer düzenlemeler, 3 senenin ardından ilk kez hayata

		geçen gayrimenkul sertifikaları sektör tarafından yakından takip edildi Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1.499.316 oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışı konut satışları %72,4 artarak 573.337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925.979 oldu. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından hesaplanan Konut Fiyat Endeksi, 2021 Ocak ayında bir önceki aya göre %1,8 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %30,4 seviyelerinde yükseliş göstermiştir.
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	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. Avgyo, Batum/Gürcistan' da yer alan 54 adet gayrimenkulü Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ne satmıştır. Avgyo bu satıştan kaynaklanan 10.048.220 GEL alacak tutarını 26 Temmuz 2017 tarihinde bağlı ortaklığının sermayesine ilave etmiştir. Şirket 03 Mart 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Gürcistan'da kurulmuş olan 11.063.710 Gel sermayeli Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketine ait payların tamamını 21.919.835 TL bedel ile 13 Nisan 2020 tarihinde satın almış olup Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketine %100 oranında iştirak edilmiştir. Avgyo' nun 6 Mayıs 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile yine hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC' nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında birleşmesine karar verilmiştir. Söz konusu birleşmenin tescil işlemleri 5 Haziran 2020 tarihinde tamamlanmıştır. 22.06.2020 tarihinde Avgyo'nun bağlı ortaklığı olan Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC şirketinin ünvanı Joy Hotel Batumi

		Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC olarak değiştirilmiştir.
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	15.03.2021 tarihi itibarıyla Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş. Şirket sermayesinde 14.440.967 TL, Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 8.699.631 TL nominal değerli paya sahiptir. Sermaye ve oy hakkı içinde, Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş.'nin doğrudan payı % 12,94, Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin % 7,8 oranındadır. Bunlar dışında Şirket sermayesindeki payı doğrudan %5'i aşan pay sahibi bulunmamaktadır. Şirketin 9,300 TL nominal değerli A grubu imtiyazlı paylarının tamamının sahibi 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. Yönetim hakimiyeti, A grubu imtiyazlı paylardan kaynaklanmakta olup bu payların tamamı Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU'ya aittir. Şirketin esas sözleşmesinin 14. maddesi gereği, 5 kişiden oluşan 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.
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirketin dönen varlıkları 2018 yılında 40,4 milyon TL iken 2019 yılında % 12 oranında artarak 45,2 milyon TL olmuştur. Bu artışta finansal yatırımlar ve diğer alacaklar kalemlerindeki yükselişler etkili olmuştur. Finansal yatırımlar tarafındaki artış BİST'te işlem gören hisse senetlerindeki artıştan kaynaklanmaktadır. Diğer alacaklardaki artış ise nemalandırmak amacıyla Viop teminatında bulunan nakit artışından kaynaklanmıştır. 2020 yılında ise dönen varlıklar 2019 yılına göre % 23 oranında gerileyerek 34,9 TL olarak

		gerçekleşmiştir. Bu gerilemede finansal yatırımlar kalemindeki düşüş etkili olmuştur. Finansal yatırımların gerilemesinde ise borçlanma araçları kalemindeki düşüş etkilidir. Duran varlıklar tarafında ise; Şirketin yapısı gereği yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi etkili olmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket' in Samsun, Antalya, İstanbul ve Gürcistan' daki gayrimenkul yatırımlarından oluşmaktadır. 2018 yılında 140,1 milyon TL olan duran varlıklar, 2019 yılında 162,2 milyon TL'ye, 2020 yılında ise 229,2 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu artışta rayiç değer artışlarının yanı sıra, Çarşamba okul binasının da bu kaleme eklenmesi etkili olmuştur. Kısa Vadeli Yükümlükler 2018 yılında 9,3 Milyon TL iken 2019 yılında 1,2 milyon TL'ye gerilemiştir. Bu gerilemede 2018 yılında 6,7 milyon TL olan kısa vadeli borçlanmaların 2019 yılında 302 bin TL'ye gerilemesi ve 2018 yılındaki 2 milyon TL'lik ortaklara borçlar kaleminin sıfırlanması etkili olmuştur. 2020 yılında ise kısa vadeli yükümlülükler 881 bin TL seviyesine gerilemiştir. Bu gerilemede 2019 yılında 302 bin TL olan kısa vadeli borçlanmaların sıfırlanması etkili olmuştur. Uzun Vadeli Yükümlülükler büyük ölçüde Şirketin bir yıldan uzun vadeli borçlarından oluşmakta olup, bu kalem 2018' de 384 bin TL iken 2019 yılında uzun vadeli borçlanmaların sıfırlanması ile 36 bin TL' ye gerilemiştir. Uzun vadeli yükümlülükler 2020 yılında ise 361 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışta diğer borçlar ile kıdem tazminatı karşılığı kalemleri etkili olmuştur. Şirket özkaynakları 2018 yılında 170,8 Milyon TL iken, 2019 yılında % 21 oranında artmış ve 206,1 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı itibariyle ise Şirketin Özkaynakları 2019 yılına göre % 28 oranında artarak 262,9 Milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynaklardaki değişimlerde Şirketin o dönemdeki karlılığı etkili olmaktadır.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.

B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Yoktur.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in 360.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 111.600.000 TL tutarındaki mevcut sermayesi; 111.600.000 TL nakit karşılığı olmak üzere 223.200.000 TL'ye artırılabacaktır. Artırılan 111.600.000 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden paylar halka arz edilecektir. Nakit karşılığı yapılan artırımda; (A) grubu pay sahiplerine (A) grubu, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu pay olmak üzere, ortakların her biri artan sermayeye paralel olarak sahip oldukları payların %100'ü oranında yeni pay alabilecektir. A grubu payların ISIN kodu TREAVRY00025, B grubu payların ISIN kodu TRAAVRSY91Q2' dur. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için halka arz 2 (iki) iş günü süreyle "Borsada Satış" yöntemiyle nominal değer altında olmamak üzere "BİAŞ" Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların satın alınmasına ilişkin olarak herhangi bir sınırlama mevcut değildir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamı ödenmiş pay sayısı 11.160.000.000 adettir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.
	Her bir payın nominal değeri	Her bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	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. Satışı yapılacak paylara; -Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md.19. TTK md 507), -Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507), -Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn md. 19), -Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn md. 18) -Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTKn md. 414, 415, 419, 425, 1527 SPN'n md 29,30) -Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTKn md. 407, 409, 417) -Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK Md.432, 434, 436) -Bilgi Alma Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437) -İnceleme Ve Denetleme Hakkı (TTK md. 437), -İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445,451, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn md. 18,20) -Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412,420 439 ile SPKn md. 27) -Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPK'n md 24) -Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md.438,439) -Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27) sağlanacaktır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Yoktur.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Mevcut durum itibarıyla Şirket paylarının %99,99'u halka açık pay statüsündedir ve BİST'de işlem görmektedir. Sermaye artırım kapsamında ihraç edilecek paylar BİST onayından sonra borsada Alt Pazar' da işlem görecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirketin Esas Sözleşmesinin 34. ve 35. maddelerinde karın dağıtımı hususu belirlenmiştir. Kar Dağıtım Politikası; 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 indirime konu edilebilir. Şirket finansal tablolarındaki net dönem ve geçmiş yıl zararlarının uygun öz sermaye kalemleri ile mahsup edilmesine yönelik mahsup işleminin, ilgili yıl genel kurul toplantısında kar dağıtımına ilişkin gündem maddesinin görüşülmesinden önce karara bağlanması zorunludur.

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

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

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

6) SPK mevzuatı ile belirlenen asgari temettü tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde belirlenecek tarihlerde nakit olarak dağıtılır. Asgari temettü tutarından daha fazla kar dağıtımına karar verilmesi halinde kalan tutar, ortaklığın sermaye yapısını ve piyasa değerini

olumsuz yönde etkilemeyecek oranda nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi dağıtımı şeklinde yapılabilir.

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

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

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

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

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

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

13) Şirket, ortaklarına temettü avansı dağıtmaz.

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

15) Kâr dağıtımına ilişkin yönetim kurulu önerisi, şekli ve içeriği Kurulca belirlenen kâr dağıtım tablosu ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. Kâr dağıtım

	tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanır. 16) İlgili mevzuat hükümleri ile şirketin esas sözleşmesinde uyumsuzluk olduğunda ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde uygulama yapılır. 17) Şirket huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına yönetim kurulu üyelerine personeline ve 3. kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz. Bu madde ile ilgili yönetim kurulu kararı alınırken ana sözleşme ilgili maddeye göre hareket edilir. 18) Yönetici ve çalışanlara kar payı dağıtımını söz konusu olması halinde bunun miktarı ve ödeme şekli Yönetim Kurulu'nca 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.
--	---

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Şirket, portföyünde bulunan gayrimenkullerinden kira geliri elde etmektedir. Ayrıca Şirket, sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Gayrimenkul yatırımlarına, ticari gayrimenkul projelerine, kiracıların likiditesine ve ödeme kabiliyetine, gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin ve ruhsatların alınmaması ya da tabi olunan yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerdeki değişiklikler, GYO statüsünde değişiklik,
-----	---	--

	gayrimenkul değerleme sistemine, gayrimenkul değerlerinin değişkenliğine, gayrimenkul piyasasındaki veri eksikliğine, teminat kapsamına girmeyen zararlara maruz kalınabilmesine, GYO'lara tanınan kurumlar vergisi istisnasının kaldırılmasına, sermaye risk yönetimine, kredi, likidite, piyasa, kur ve faiz oranına ilişkin risklere, maruz kalmaktadır. Şirket portföyünde bulunan sermaye piyasası araçları nedeniyle riske maruz kalmaktadır. Sermaye piyasalarındaki aşağı yönlü riskler, sermaye piyasası araçlarının değerini düşürmekte, bu da şirketin portföyünü azaltmaktadır. Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemeleri varsayımsal değerler üzerinden kurulmakta, kesinlik arz etmemektedir. Gayrimenkuller likiditeye çevrilmesi zamana yayılan yatırımlardır. Gayrimenkullerin değerleri ve elde edilecek kira gelirleri yapılan sözleşmelerle taahhüt altına alınmış olsa dahi, talebe, global ekonomik koşullarla, belirli bir bölgedeki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırımlara göre değişkenlik göstermektedir. Şirketin faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü tüketicilerin harcama eğilimleri ve yatırım yapma isteğinden doğrudan doğruya etkilenmektedir. Genel ekonomik beklentilerin olumsuz yönde oluşması proje geliştirme aşamasında belirsizlik yaratmakta, özellikle ekonomik büyümedeki yavaşlama sektörde devam eden ve planlanan yatırımların ertelenmesine neden olmaktadır. Bunun yanında şirketin faaliyet gösterdiği sektör siyasi gelişmeler nedeniyle de birçok riske maruz kalmaktadır. Şirketin gelirlerini ağırlıklı olarak sermaye piyasası araçlarından elde etmesi nedeniyle Şirket sermaye piyasalarındaki gelişmelerden de doğrudan etkilenmektedir. Global konjonktürle beraber ülke ekonomisine ilişkin olası öngörülemez durumlar; bireylerin gelir seviyesi ve satın alma gücü değişimleri, konut alma eğilimini geriletmektedir. Sektörle ilgili düzenlemeler de risk oluşturmaktadır. Bu düzenlemeler kapsamında KDV oranları ve vergi düzenlemeleri, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskân yasaları ve yönetmelikleri ve benzeri faktörler yer almaktadır. Ülke geneli yüksek deprem riski
--	--

		altındadır. Diğer doğal afetler (Yangın, su basması vb.) de bu risklere eklenebilir. Küresel risk algısındaki değişimler gelişmekte olan ülke piyasalarında sermaye hareketlerinde dalgalanmalara neden olmaktadır.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraççının payları halka açık bir piyasada işlem gördüğünden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir. Payların değeri alım fiyatının altına düşebilir. Bu yatırımdan beklenen getiri alternatif getirilerin altında kalabilir. Halka arz sonuçlandıktan sonra, İhraççının A grubu pay sahipleri Ortaklık yönetimine hakim olmaya devam edecektir ve bu pay sahiplerinin menfaatleri diğer pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir. İhraççı, ana sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine temettü ödemeyebilir. İhraççı ve pay sahipleri tarafından ileride yapılacak pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir. Şirket faaliyetlerinden dolayı yukarıda belirtilenlerin haricinde, Türkiye’deki siyasi ve ekonomik risklerden de etkilenebildiği gibi, kredi, piyasa ve likidite gibi dışsal riskler haricinde, Şirket süreçleri, çalışanları, teknoloji ve altyapı gibi çeşitli sebeplerden oluşabilecek doğrudan ve dolaylı riskleri ifade eden ve yasal düzenleyicilerin zorunluluklarından oluşan operasyonel riskler de söz konusu olabilmektedir.

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Tahmini ihraç maliyetlerinin toplamı 524.400 TL düşüldükten sonra, sermaye artırımını sonucunda sağlanacak tahmini nakit girişi yaklaşık 111.075.600 TL’dir. Tahmini ihraç maliyetleri aşağıdaki gibidir Kurul ücreti : 223.200 TL MKK : 5.580 TL BIST Kotasyon: 33.480 TL Rekabet Kurumu: 44.640 TL Aracı Kurum’a Ödenecek Tutar: 150.000 TL + 7.500 TL BSMV Tescil İlan Giderleri: 10.000 TL Diğer Masraflar: 50.000 TL Toplam: 524.400 TL İhraç Edilecek Pay Başına Maliyet : 0,005 TL Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet
-----	---	--

		ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Sermaye artırımını sonucunda sağlanacak tahmini net gelir 111.075.600 TL'dir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48-1) Yatırımlar ve faaliyetlere ilişkin esasları çerçevesinde bedelli sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yeri aşağıda detaylandırılmıştır;; Şirket, sermaye artırımını ile elde edilecek fonun tamamını Edirne ili Merkez ilçesi Kirişhane Mahallesi Soğukkuyu mevkiinde 2261 ada 16 parsel de kayıtlı 19.532,00 m2'lik arsa üzerinde yapımı planlanan "Metro Hotel Apartments" projesi için kullanmayı planlamaktadır. Arsanın mülkiyeti Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş. (Metro Otelcilik)' ne ait olup projenin kat karşılığı olarak gerçekleştirilmesi hususunda AVGYO ve METRO OTELCİLİK arasında Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır . Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile tapuya şerh işlemi AVGYO tarafınca gerçekleştirilmiştir. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin 27.01.2021 tarihli fizibilite raporunda projenin inşaat maliyeti 198.712.600 TL olarak belirtilmiştir. Sermaye artırımından elde edilecek fonun tamamı "Metro Hotel Apartments" projesi için kullanılacak olup kalan maliyet tutarı öncelikle AVGYO'nun iç kaynaklarından ve gerek görülmesi halinde dış kaynak temini ile karşılanacaktır.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Şirket'in çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 111.600.000TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 Kuruş itibari değerinde 11.160.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip nakden ödenmiştir. Bedelli artırılan sermayenin mevcut çıkarılmış sermayeye oranı %100' dir. Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır. Sermaye artırımını sonucu ihraç edilecek sermaye karşılığında (A) grubu pay sahiplerine (A) grubu, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu pay verilecektir. Buna göre ortakların her biri artan sermayeye paralel olarak sahip oldukları payların (%100) oranında yeni pay alabilecektir. Mevcut ortaklar için yeni pay alma kullanım süresi 15

		(onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların satın alınmasına ilişkin olarak herhangi bir sınırlama mevcut değildir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 (iki) iş günü süreyle "Borsada Satış" yöntemiyle nominal değerinin altında olmamak üzere "BİST" Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır. Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde BİST'te işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemlerini yürüten borsa üyesi Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe özel banka hesabına yatırılacaktır. Pay bedelleri İş Bankası A.Ş. Altunizade Şubesi nezdinde bulunan TR27 0006 4000 0011 3900 0872 53 IBAN numaralı hesaba yatırılacaktır. Yeni pay alma hakkı kullanımına ilişkin sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla kamuya duyurulacaktır. SPK dışında halka arz öncesinde onay alınması gereken başka bir makam bulunmamaktadır.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Payların halka arzından şirketimiz sermaye, halka arza aracılık eden Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 150.000 TL + BSMV aracılık komisyonu elde edecek olup bunlar dışında herhangi bir menfaat bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı: Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yoktur.

E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut ortaklar için sulanma etkisi pay başına - 0,6801 TL (% 28,87)' dir. <table border="1"> <tr> <th></th><th>Sermaye Artırımı Öncesi</th><th>Sermaye Artırımı Sonrası</th></tr> <tr> <td>Özkaynaklar</td><td>262.871.001</td><td>373.946.601*</td></tr> <tr> <td>Ödenmiş Sermaye</td><td>111.600.000</td><td>223.200.000</td></tr> <tr> <td>Pay başı defter değeri</td><td>2,3555</td><td>1,6754</td></tr> <tr> <td>Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (TL)</td><td></td><td>=2,3555-1,6754 =0,6801</td></tr> <tr> <td>Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (%)</td><td></td><td>=0,6851/2,3555 =%28,87</td></tr> </table> *Halka arz maliyetinin 524.400 olacağı varsayılmıştır. Mevcut hissedarların yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda, kullanılmayan payların tamamının BIST birincil piyasada nominal değerden aşağı olmamak üzere payların Borsa fiyatından satılacak olması nedeniyle sulanma etkisi önceden tam olarak hesaplanamamaktadır.		Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası	Özkaynaklar	262.871.001	373.946.601*	Ödenmiş Sermaye	111.600.000	223.200.000	Pay başı defter değeri	2,3555	1,6754	Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (TL)		=2,3555-1,6754 =0,6801	Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (%)		=0,6851/2,3555 =%28,87
	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası																		
Özkaynaklar	262.871.001	373.946.601*																		
Ödenmiş Sermaye	111.600.000	223.200.000																		
Pay başı defter değeri	2,3555	1,6754																		
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (TL)		=2,3555-1,6754 =0,6801																		
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (%)		=0,6851/2,3555 =%28,87																		
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.																		

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisi	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
1 Ocak - 31 Aralık 2020	Reform Bağımsız Denetim A.Ş.	Kavacık Mahallesi Özbek Sokak Me Plaza No:10 Kat:5 34810 Kavacık/İstanbul	Ceyhun GÖNEN	TÜRMOB (Türkiye SMMM ve Yeminli MM Odaları Birliği),
1 Ocak - 31 Aralık 2019				ISMMMO (İstanbul Serbest Muh.Mali Müş.Odası)
1 Ocak - 31 Aralık 2018				KGK (Kamu Gözetimi Muh. ve Denetim Standartları Kurumu)

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

2018 yılı finansal tablolarını denetlemek üzere Reform Bağımsız Denetim A.Ş. ile anlaşılmıştır. 2019 yılı hesap dönemi için Reform Bağımsız Denetim A.Ş. ile anlaşılmış olup, sorumlu ortak baş denetçi olarak denetim kuruluşu tarafından Fazlı ÇİLİNGİR görevlendirilmiştir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirketin konsolide olmayan finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim ve inceleme raporları www.avrasyagyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır.

Temel konsolide bilanço büyüklüklerine ve seçilmiş konsolide gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.

	<i>Konsolide Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018</i>	<i>Konsolide Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019</i>	<i>Konsolide Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020</i>
Dönen Varlıklar	40.414.603	45.184.209	34.889.229
Nakit ve nakit benzerleri	763.097	1.825.725	143.248
Finansal Yatırımlar	33.739.154	37.496.364	14.399.200
Ticari Alacaklar	725.024	446.136	4.655.734
Diğer Alacaklar	864.998	5.256.744	12.653.457
Stoklar	-	-	2.845.125
Peşin Ödenmiş Giderler	4.242.888	63.936	86.129
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	79.442	95.304	106.336
Duran Varlıklar	140.076.763	162.217.889	229.223.822
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	135.494.167	157.927.305	225.210.938
Maddi Duran Varlıklar	4.580.918	4.290.439	4.010.233
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.678	145	11
Diğer Alacaklar	-	-	2.640
Toplam Varlıklar	180.491.366	207.402.098	264.113.051
Kısa Vadeli Yükümlülükler	9.287.641	1.240.742	880.975
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım	-	-	-
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6.741.048	301.877	-
Ticari Borçlar	52.129	130.694	286.869
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17.108	21.796	14.725
Diğer Borçlar	2.238.267	464.072	401.293
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	-	128.040	-
Ertelenmiş Gelirler	61.292	31.134	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	177.797	163.129	178.088
Uzun Vadeli Yükümlülükler	384.157	36.184	361.075
Uzun Vadeli Borçlanmalar	303.335	-	-

Diğer borçlar	-	-	171.800
Uzun Vadeli Karşılıklar	80.822	36.184	189.275
Toplam Yükümlülükler	9.671.798	1.276.926	1.242.050
Özkaynaklar	170.819.568	206.125.172	262.871.001
Ödenmiş Sermaye	72.000.000	72.000.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler(İskontolar)	8.485.793	8.485.793	8.485.793
Kar/Zararda Yen. Sınıflandırılacak Br. Diğ. Kapsam. Gelir veya Giderler	6.047.626	7.377.033	11.796.075
<i>Yabancı Çevrim Farkları</i>	<i>6.047.626</i>	<i>7.377.033</i>	<i>11.796.075</i>
Kar/Zararda Yen. Sınıflandırılmayacak Br. Diğ. Kapsam. Gelir veya Giderler	290.195	330.713	219.340
<i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)</i>	<i>268.883</i>	<i>268.883</i>	<i>268.883</i>
<i>Tanımlan. Fayda Plan. Yen. Ölçüm Kazanç. / (Kayıpları)</i>	<i>21.312</i>	<i>61.830</i>	<i>(49.543)</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.302.448	1.519.822	2.497.919
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	70.130.521	82.476.132	115.433.714
Net Dönem Karı / Zararı	12.562.985	33.935.679	51.761.474
Toplam Kaynaklar	180.491.366	207.402.098	264.113.051

	Konsolide Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2018	Konsolide Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2019	Konsolide Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2020
Hasılat	7.648.099	9.924.109	10.135.333
Satışların Maliyeti (-)	-316.333	-626.971	-443.158
BRÜT KAR/(ZARAR)	7.331.766	9.297.138	9.692.175
Pazarlama Giderleri (-)	-42.185	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	-2.311.250	-2.858.985	-3.276.146
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14.567.353	29.857.560	46.826.909
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-5.192.416	-1.788.460	-1.474.477
Faaliyet Karı/(Zararı)	14.353.268	34.507.253	51.768.461
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	-	-
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı/(Zararı)	14.353.268	34.507.253	51.768.461
Finansman Gideri	-1.790.283	-571.574	-6.987
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	12.562.985	33.935.679	51.761.474
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)	12.562.985	33.935.679	51.761.474
Sürdürülen Faaliyetler	-	-	-

Dönem Karı/Zararı	12.562.985	33.935.679	51.761.474
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	<i>12.562.985</i>	<i>33.935.679</i>	<i>51.761.474</i>
Hisse Başına Kazanç	0,175	0,471	0,719
Diğer Kapsamlı Gelir/Gider;			
Kar veya Zararda Yen. Sınıflandırılmayacaklar	281.407	40.518	-111.373
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları</i>	<i>12.524</i>	<i>40.518</i>	<i>-111.373</i>
<i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları(Azalışları)</i>	<i>268.883</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Kar veya Zararda Yen. Sınıflandırılacaklar	6.047.626	1.329.407	4.419.042
<i>Yabancı Para Çevrim Farkları</i>	<i>6.047.626</i>	<i>1.329.407</i>	<i>4.419.042</i>
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	18.892.018	35.305.604	56.069.143
Ana Ortaklık Payları	18.892.018	35.305.604	56.069.143

31.12.2020 Tarihi İtibariyle Konsolide Portföy Yapısı

	Tutar (TL)	Oran (%)
Pay Toplamı	11.440.000	5,92
Borçlanma Araçları(ÖST)	2.959.200	1,53
Viop Teminat	7.949.897	4,11
Gayrimenkul Portföyü*	171.003.611	88,44
Ortaklık Toplam Değeri	193.352.708	100,00

*31.12.2020 tarihi itibarıyla Şirket' in gayrimenkul portföyü verilmiştir.

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	14.542.188	37.506.514	33.747.950
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	177.437.943	135.333.480	113.863.584
C	C İştirakler	Md.24/(b)	36.420.828	14.500.993	14.500.993
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	7.054	85.788
	Diğer Varlıklar		13.249.790	6.260.610	6.544.073

D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	241.650.749	193.608.651	168.742.388
E	Finansal borçlar	Md.31	-	301.877	7.044.383
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--	-
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	81.800	--	2.000.000
I	Özkaynaklar	Md.31	240.708.965	192.628.413	159.084.782
	Diğer kaynaklar		859.984	678.361	613.223
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	241.650.749	193.608.651	168.742.388
	Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
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)	-	-	8.796
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	14.500.993	14.500.993
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--	--
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	11.440.000	13.004.114	8.710.404
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	--	11.440.000	--	5.726.237
	- Vakıf Leasing	--	-	13.004.114	-
	- Merko Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	-	-	1.755.800
	- Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	-	-	1.228.367

	Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	Azami/Asgari Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	73,43%	69,90%	67,48%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	21,09%	26,86%	28,59%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	15,07%	7,49%	8,59%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	0,00%	0,16%	5,69%	≤%500

8	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md.24/(b)	0,01%	0,01%	0,01%	≤%10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)	-	-	-	-
	- Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	-	4,73%	0,00%	3,39%	≤%10
	- Vakıf Leasing	-	0,00%	6,72%	0,00%	≤%10
	- Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	0,73%	≤%10
	- Merko Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	1,04%	≤%10

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket, portföyünde bulunan gayrimenkullerinden kira geliri elde etmektedir. Ayrıca Şirket, sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Şirketin kira geliri elde ettiği gayrimenkullerle ilgili karşılaşması muhtemel riskler sahibi bulunduğu gayrimenkulün boş kalması ve kira geliri elde edememesidir.

Şirketin, portföyüne aldığı sermaye piyasası araçlarından dolayı mevcut piyasalarda yaşanması muhtemel dalgalanmalardan etkilenme riski bulunmaktadır.

Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye’de ise ekonomik, politik, sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay senedi piyasası satış baskısı altında kalabilir.

Şirket’in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket’i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket’in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket’in paylarının fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca borçlanma faizi ve döviz kuru hareketleri Şirket’in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Finansal performansın beklentilerin altında kalması nedeniyle de pay fiyatı düşebilir.

Dolayısıyla yurtiçi veya yurtdışı, ülke genelini etkileyen veya Sektör/Şirket’e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket’in pay fiyatında düşüş görülmesi ve yatırımcıların zarar etmesi söz konusu olabilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemeleri varsayımsal değerler üzerinden kurulmakta, kesinlik arz etmemektedir. Gayrimenkuller likiditeye çevrilmesi zamana yayılan yatırımlardır. Gayrimenkullerin değerleri ve elde edilecek kira gelirleri yapılan sözleşmelerle taahhüt altına alınmış olsa dahi, talebe, global ekonomik koşullarla, belirli bir bölgedeki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırımlara göre değişkenlik göstermektedir.

Şirketin faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü tüketicilerin harcama eğilimleri ve yatırım yapma isteğinden doğrudan doğruya etkilenmektedir. Genel ekonomik beklentilerin olumsuz

yönde oluşması proje geliştirme aşamasında belirsizlik yaratmakta, özellikle ekonomik büyümedeki yavaşlama sektöründe devam eden ve planlanan yatırımların ertelenmesine neden olmaktadır. Bunun yanında şirketin faaliyet gösterdiği sektör siyasi gelişmeler nedeniyle de birçok riske maruz kalmaktadır. Şirketin gelirlerini ağırlıklı olarak sermaye piyasası araçlarından elde etmesi nedeniyle Şirket sermaye piyasalarındaki gelişmelerden de doğrudan etkilenmektedir.

Global konjonktürle beraber ülke ekonomisine ilişkin olası öngörülemez durumlar; bireylerin gelir seviyesi ve satın alma gücü değişimleri, konut alma eğilimini geriletmektedir.

Sektörle ilgili düzenlemeler de risk oluşturmaktadır. KDV oranları ve vergi düzenlemeleri, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskân yasaları ve yönetmelikleri ve benzeri faktörler yer almaktadır. Ülke geneli yüksek deprem riski altındadır. Diğer doğal afetler (Yangın, su basması vb.) de bu risklere eklenebilir.

Küresel risk algısındaki değişimler gelişmekte olan ülke piyasalarında sermaye hareketlerinde dalgalanmalara neden olmaktadır.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Şirket payları BİST Alt Pazar' da işlem görmekte olup, ihraç edilecek paylar da aynı pazarda işlem görecektir. İhraççının payları Borsa'daki ikincil piyasada fiyat ve işlem hacmi oldukça dalgalı bir seyir izleyebilir. Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra, paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler. Ayrıca BİST'teki genel düşüş trendi payın işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz yönde etkileyebilir.

Ortaklığın sermayesinde, Ortaklığın yönetim kurulunu belirlemede etkili imtiyazlı paylar mevcuttur. Ana ortakların çıkarlarının azınlık pay sahiplerinin çıkarları ile çelişmesi durumunda verecekleri kararlar azınlık pay sahiplerini olumsuz şekilde etkileyebilir.

Şirket paylarından temettü kazancının elde edilip edilememesinden kaynaklanabilecek riskler mevcuttur. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre halka açık anonim ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede İhraççının gelecekte yatırımcılara kar payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmamaktadır.

5.4. Diğer riskler:

5.4.1. GYO Statüsünün ve Buna Bağlı Vergi Avantajlarının Kaybedilme Riski:

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO'lara uygulanacak vergi istisnalarından yararlanamayacaktır. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik Şirket'in mali durumunu etkileyebilir.

5.4.2. Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını arttırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye risk yönetimi hesaplanırken, borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, ödenmiş sermaye, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler ile geçmiş yıl kar / (zararları) içeren özkaynak kalemleri dikkate alınır.

Şirket, sermaye yeterliliğini borç / özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen kredileri, ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

İhraççının 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 dönemleri itibariyle Net Borç / Özkaynak oranı aşağıdaki gibidir.

(TL)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Toplam Borçlar	1.242.050	1.276.926	9.671.798
Nakit ve nakit benzerleri	-143.248	- 1.825.725	-763.097
Net Borç	1.098.802	-548.799	8.908.701
Toplam Özkaynak	262.871.001	206.125.172	170.819.568
Toplam Sermaye	263.969.803	205.576.373	179.728.269
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı (%)	0,42	-0,27	4,96

Kredi Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf için ortalama riski kısıtlayarak karşılamaya çalışmaktadır. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterilerinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterilerinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Şirket, kredi/alacaklarının tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili kredi/alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ayrıca finansal varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve finansal varlığın kayıtlı değerinin gerçeğe uygun değeri ile karşılaştırılması suretiyle test edilmektedir.

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Piyasa Riski

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin değerinde meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek durumlardır. Sermaye Piyasalarında ve ülke ekonomisinde yaşanabilecek dalgalanmalar sonucunda faiz oranlarında yaşanacak değişiklikler ve döviz kurlarında ortaya çıkabilecek artışlar, gerek pay piyasasında gerekse tahvil ve bono piyasalarında yükseliş veya düşüşlere yol açabilir. Şirket portföyünde bulunan paylar ve tahvil bonolar meydana gelebilecek bu fiyat değişimlerinden olumsuz etkilenecek piyasa riskine maruz kalmaktadır. Şirketin 31.12.2020 itibariyle finansal tablolarında kur riski

bulunmamaktadır. Ancak Yabancı para cinsinden yapılabilecek işlemler bu riskin doğmasına neden olabilecektir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 01.03.1996 tarihinde İstanbul Ticaret Siciline "Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanı ile 343593 sicil numarası ile tescil edilmiştir. Şirket 14.10.2010 tarihinde menkul kıymet yatırım ortaklığı statüsünden çıkmış ve faaliyet konusunu gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak düzenleyen esas sözleşme tadilleri ile unvan değişikliği yaparak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşümünü tamamlamıştır.

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı:

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi:	Büyükdere Cad.No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent/İSTANBUL
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü:	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası:	343593

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı ile 1 Mart 1996 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil ve 6 Mart 1996 tarih, 4714 Sayılı T. Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilerek süresiz olarak kurulmuştur.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Ticaret Unvanı	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Büyükdere Cd. No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent-Şişli/İSTANBUL
Telefon ve Faks Numaraları	+90 (212) 344 12 88 / +90 (212) 344 12 86
İnternet Adresi	www.avrasyagyo.com.tr

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Yoktur.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Yoktur.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

Bu kapsamda amaç ve faaliyet konusunu gerçekleştirmek üzere;

a. Sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, borsa para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden mevduat/katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler, bu kapsamda, Kurulun ödünç verme işlemlerine ilişkin düzenlemelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacak bir sözleşme ile herhangi bir anda portföylerindeki menkul kıymetlerin piyasa değerlerinin en fazla %25'i tutarındaki menkul kıymetlerini ödünç verebilirler, ödünç verme işlemi en fazla 90 işgünü süreyle yapılabilir, ortaklık portföyünden ödünç verme işlemi, ödünç verilen menkul kıymetlerin en az %100'ü karşılığında nakit veya devlet iç borçlanma senetlerinden oluşabilecek teminatın ortaklık adına saklayıcıda bloke edilmesi şartıyla yapılabilir, teminat tutarının ödünç verilen menkul kıymetlerin piyasa değerinin %80'inin altına düşmesi halinde ortaklık teminatın tamamlanmasını istemesi gereklidir, ortaklığın taraf olduğu ödünç verme sözleşmelerine, ortaklık lehine tek taraflı olarak sözleşmenin fesh edilebileceğine ilişkin bir hükmün konulması mecburidir,

b. Alım satım karı veya kira geliri elde etmek maksadıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir. Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir,

c. Mülkiyetlerini edinerek veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdetmek suretiyle alım satım karı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilir,

d. Kamu veya özel tüzel kişiliklerince veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilir,

- e. İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından onaylanmış gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilir,
- f. Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilir, devre mülk irtifakı kurabilir, sahip olduğu arsalar üzerinde ticari kar elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilir,
- g. Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, bu maddenin (e) bendinde anılan şartların sağlanması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilir,
- h. Kurul'ca uygun görülecek nitelikte teminata bağlanmış olmak kaydıyla, mülkiyetini edinme amacı olmaksızın veya kat irtifakı tesis edilmeksizin bu maddenin (e) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere sözleşme hükümleri çerçevesinde yatırım yapabilir,
- i. Bu maddenin (e) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere, müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilir,
- j. Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkulleri alıp satabilir, yabancı menkul kıymetlere yatırım yapabilir,
- k. Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilir ve bunları tekrar kiraya verebilir,
- l. Risklerine karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemler yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri alabilir,
- m. Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edebilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir, n. Şirket, edinilen gayrimenkuller üzerinde gerekli olduğunda ipotek tesis edebilir. Gerçekleştirdiği projelerin teminatı olarak ipotek verebilir, sınırlı ayni haklar tesis edebilir, kredi temini amacıyla portföydeki varlıkları rehnedebilir,
- o. Şirket, münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek maksadıyla gerçekleştireceği projenin inşaat işlerinin yürütülebilmesini sağlamak üzere bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir, p. Şirket, huzur hakkı, ücret, karpayı gibi faaliyetin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ve Denetçileri'ne, personeline veya yöneticilerine herhangi bir menfaat sağlayamaz,
- q. Şirket amaç konu ve faaliyetini gerçekleştirebilmek için, gayrimenkuller üzerinde her çeşit iltizami ve tasarruflı muamelelerde bulunabilir, bunları başkalarına devir ve ferağ edebilir ve bunların tapuya şerhlerini ve tescillerini yapabilir. Şirket adına kayıtlı gayrimenkuller ile ilgili olarak tapu ve kadastro daireleri ile tüm kurum ve kuruluşlar nezdinde cins tashihi, ifraz, tevhid, taksim, parselasyon ile ilgili her nevi muamele ve tasarrufları gerçekleştirebilir, şirket amaç ve faaliyetlerini gerçekleştirmeye yönelik kamu kurum ve kuruluşları ile belediyelere bila bedelle terk ve hibe edebilir, yeşil alana, yola terk işlemleri yapabilir, ayrıca ferağlarını verebilir.

r. Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler.

Şirketin 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait faaliyet gelirlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir.

	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020- 31.12.2020	%	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2019- 31.12.2019	%	Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2018- 31.12.2018	%
Kira Gelirleri	10.135.333	100,00	9.924.109	100,00	7.648.099	100,00
Hasılat*	10.135.333	100,00	9.924.109	100,00	7.648.099	100,00
Esas Faal. Diğer Gelirler*	46.826.909		29.857.560		14.567.353	
Esas Faal. Diğer Giderler*	-1.474.477		-1.788.460		-5.192.416	

Şirketin yıllar itibarıyla hasılat kalemleri incelendiğinde; hasılat kaleminin tamamı kira gelirlerinden oluşmakta olup, kira gelirleri 2018 yılında 7,6 Milyon TL iken 2019 yılında %30 artışla 9,9 Milyon TL ve 2020 yılında ise % 2 oranında artışla 10,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Maliyetler tarafında ise 2018 yılında 316.333 TL olan maliyetler, 2019 yılında 626.971 TL, 2020 yılında 443.158 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Maliyetler kaleminde yıllar içerisinde gerçekleşen artışta emlak vergisi ve ekspertiz giderleri etkili olmuştur.

Genel Yönetim Giderleri 2018 yılında 2,3 milyon TL, 2018 yıllarında 2,9 milyon TL, 2020 yılında ise 3,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin gelir/gider kalemlerinde kira gelirlerinin yanı sıra, esas faaliyetlerden diğer gelir/gider kalemlerinin de önemli etkisi bulunmaktadır. Esas faaliyetlerden diğer gelirler; faiz, aidat geliri, menkul kıymet değer artışı, hisse senedi alım-satım karı ve yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme artışları gibi kalemlerden oluşmaktadır. Esas faaliyetlerden diğer gelirler 2018 yılında 14,6 milyon TL iken, 2019 yılında 29,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışta 2018 yılında 1,1 milyon TL olan hisse senedi alım-satım karının 2019 yılında 8,6 milyon TL'ye yükselmesi ve 2018 yılında 6,3 milyon TL olan yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışının 2019 yılında 12,6 milyon TL olması etkili olmuştur. 2020 yılında ise esas faaliyetlerden diğer gelir 46,8 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu artışta 2019 yılında 12,6 milyon TL'lik yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışının, 2020 yılında 40,4 milyon TL'ye yükselmesi etkili olmuştur.

Esas faaliyetlerden diğer giderler; menkul kıymet değer düşüşü, hisse senedi alım-satım zararı gibi kalemlerden oluşmaktadır. Esas faaliyetlerden diğer giderler 2018 yılında 5,2 milyon TL iken, 2019 yılında 1,8 milyon TL'ye gerilemiştir. Bu düşüşte menkul kıymet değer düşüklüğü ve hisse senedi alım-satım zararı etkili olmuştur. 2020 yılında ise esas faaliyetlerden diğer giderler 1,5 milyon TL'ye gerilemiştir. Bu düşüşte de menkul kıymet reeskont gideri ve şüpheli ticari alacak karşılığı kalemlerindeki gerilemeler etkili olmuştur.

Bunlar neticesinde Şirketin esas faaliyet karı 2018 yılında 14,4 milyon TL iken, 2019 yılında % 140 oranında artarak 34,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılında ise esas faaliyet karı % 50 oranında artarak 51,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Net karlılıkta ise 2018 yılında kar rakamı 12,6 milyon TL iken, 2019 yılında % 170 oranında artarak 33,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılında ise net kar % 52 oranında artarak 51,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe faaliyet göstermekte olup, portföyünde bulunan gayrimenkullardan kira geliri elde etmektedir. Türkiye’de faaliyet gösteren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şirketleri içerisinde portföyünde şehirlerarası otobüs terminalleri bulunan tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirketin faaliyet gösterdiği gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründeki diğer şirketlerle yapılan kıyaslama aşağıda yer almaktadır.

GYO Sektörünün Konsolide Olmayan Aktif Büyüklüğü ve Piyasa Değeri Kıyaslaması;

31.12.2020 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren 33 adet şirketin yaklaşık olarak toplam sermaye büyüklüğü 12,8 milyar TL, aktif büyüklüklerinin toplamı 98,2 milyar TL dir. 2019 yılsonunda sektörün piyasa değeri 24,8 milyar TL iken, 2020 yılsonu itibarıyla % 105 oranında büyüyerek 50,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2020 tarihi itibarıyla Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sektörde çıkarılmış sermaye büyüklüklerine göre 24., aktif büyüklüklerine göre 27. ve piyasa değerlerine göre 28. sırada yer almaktadır.

	Ortaklığın Unvanı	Çıkarılmış Sermaye 31.12.2020 (TL)	Aktif Toplamı 31.12.2020 (TL)	Piyasa Değeri 31.12.2020 (TL)
1	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL Y.O.	3.800.000.000,00	28.644.290.000,00	8.132.000.000,00
2	TORUNLAR GAYRİMENKUL Y.O.	1.000.000.000,00	13.714.787.000,00	3.900.000.000,00
3	HALK GAYRİMENKUL Y.O.	970.000.000,00	3.514.726.080,00	3.113.700.000,00
4	İŞ GAYRİMENKUL Y.O.	958.750.000,00	5.225.405.467,00	2.435.225.000,00
5	SİNPAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	873.193.431,32	5.806.556.401,00	3.649.948.542,92
6	KİLER GAYRİMENKUL Y.O.	620.000.000,00	1.852.128.000,00	1.556.200.000,00
7	AKİŞ GAYRİMENKUL Y.O.	554.699.850,00	6.104.877.531,00	1.547.612.581,50
8	VAKIF GAYRİMENKUL Y.O.	460.000.000,00	2.928.981.416,00	1.665.200.000,00
9	ÖZAK GAYRİMENKUL Y.O.	364.000.000,00	5.875.357.220,00	1.856.400.000,00
10	DOĞUŞ GAYRİMENKUL Y.O.	332.007.786,00	1.963.246.567,00	2.712.503.611,62
11	NUROL GAYRİMENKUL Y.O.	295.000.000,00	1.640.071.662,00	2.150.550.000,00

12	PEKER GAYRİMENKUL Y.O.	253.000.000,00	508.144.908,00	660.330.000,00
13	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL Y.O.	250.000.000,00	465.314.478,00	555.000.000,00
14	REYSAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	246.000.001,00	2.886.660.759,00	1.340.700.005,45
15	YEŞİL GAYRİMENKUL Y.O.	235.115.706,01	2.033.990.607,00	324.459.674,29
16	ATAKULE GAYRİMENKUL Y.O.	231.000.000,00	528.413.783,00	582.120.000,00
17	AKFEN GAYRİMENKUL Y.O.	184.000.000,00	2.903.964.639,00	894.240.000,00
18	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL Y.O.	161.280.000,00	2.234.541.646,00	2.004.710.400,00
19	DENİZ GAYRİMENKUL Y.O.	150.000.000,00	1.053.516.529,00	513.000.000,00
20	MİSTRAL GAYRİMENKUL Y.O.	134.219.462,34	264.684.696,00	632.173.667,62
21	MARTI GAYRİMENKUL Y.O.	110.000.000,00	921.286.648,00	302.500.000,00
22	PERA GAYRİMENKUL Y.O.	89.100.000,00	126.230.164,00	155.925.000,00
23	PANORA GAYRİMENKUL Y.O.	87.000.000,00	958.329.423,00	531.570.000,00
24	AVRASYA GAYRİMENKUL Y.O.	72.000.000,00	264.113.051,00	188.640.000,00
25	KÖRFEZ GAYRİMENKUL Y.O.	66.000.000,00	166.389.870,00	382.800.000,00
26	ALARKO GAYRİMENKUL Y.O.	64.400.000,00	1.827.244.961,00	1.684.704.000,00
27	SERVET GAYRİMENKUL Y.O.	52.000.000,00	2.663.369.710,00	4.076.800.000,00
28	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL Y.O.	40.000.000,00	97.400.240,00	178.000.000,00
29	AKMERKEZ GAYRİMENKUL Y.O.	37.264.000,00	265.747.122,00	2.399.428.960,00
30	TREND GAYRİMENKUL Y.O.	30.000.000,00	69.362.217,00	377.100.000,00
31	ATA GAYRİMENKUL Y.O.	23.750.000,00	86.955.492,00	130.862.500,00
32	İDEALİST GAYRİMENKUL Y.O.	10.000.000,00	29.915.302,00	68.000.000,00
33	TSKB GAYRİMENKUL Y.O.	500.000,00	603.049.652,00	2.875.000,00
TOPLAM		12.754.280.236,67	98.229.053.241,00	50.705.278.943,40

İhraççı' nın sektördeki avantajları:

1. Türkiye'de faaliyet gösteren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şirketleri içerisinde portföyünde şehirlerarası otobüs terminalleri bulunan tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.
2. Gayrimenkul portföyünü yurt içi ve yurt dışı yatırımlarla çeşitlendirmiş ve bu sayede olası riskleri dağıtmıştır.
3. Şirket' in düşük finansal borçluluğu, olası finansal dalgalanmalara karşı Şirket'in daha güçlü kalmasını sağlayabilmektedir.

İhraççı' nın sektördeki dezavantajları

Şirketin gelir/gider kalemlerinde kira gelirlerinin yanı sıra, esas faaliyetlerden diğer gelir/gider kalemlerinin de önemli etkisi bulunmaktadır. Esas faaliyetlerden diğer gelirler; faiz, aidat geliri, menkul kıymet değer artışı, hisse senedi alım-satım karı ve yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme artışları gibi kalemlerden oluşmaktadır. Dolayısıyla esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler Şirket'in karlılığını etkileyebilmektedir. Öte yandan İzahname' de bulunması gereken tüm dönemler itibarıyla bu kalem nette Şirket karlılığı açısından pozitif etki yapmıştır.

31.12.2020 tarihli Gayrimenkul Portföy Dökümü

- Samsun çarşamba otogari
- Yusuf Ziya Yılmaz Samsun şehirlerarası otobüs terminali

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro Men A Blok No: 171
K: 7 34390 Levent / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 340933 / Z. Kay. No: 105 005 6920
Mersis No: 340 500 559 219 0019
www.metroyatirim.com.tr

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro Men A Blok
No: 171 K: 7 34390 Levent / İSTANBUL
Eğilim Kurumlar V.D. 8/4 005 2771
Tic. Sic. No: 358936 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

- Samsun-Havza otobüs terminali
- İstanbul Metrocity A Blok 17. Katta bulunan 187 nolu bölüm
- İstanbul Metrocity C Blok 5. Kat 316 nolu bölüm
- Antalya / Alanya Gökay sitesi d blok d.1
- Antalya / Alanya Gökay sitesi d blok d.3
- Antalya / Alanya Gökay sitesi r blok d.1
- Antalya / Alanya Gökay sitesi r blok d.3
- İstanbul ili Arnavutköy ilçesi Deliyunus köyü Türkmen mezarlığı mevkiinde bulunan 261 ve 944 nolu parseller
- Samsun ili Çarşamba ilçesi Kirazlıkçay mah. Yer alan okul binası ve arsası
- Samsun ili,İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 20 parselde bulunan Akaryakıt Servis İstasyonu
- Samsun ili,İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 18 parselde bulunan Akaryakıt Servis İstasyonu
- Gürcistan'da bulunan 108 adet rezidans nitelikli daire

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe yer almakta olup, esas faaliyetlerinden elde edilen hasılat gayrimenkuller üzerinden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Söz konusu gayrimenkul portföyünün büyüklük olarak ağırlığı Samsun'da bulunmakta olup, İstanbul, Antalya ve Gürcistan'da da çeşitli gayrimenkuller yer almaktadır. Şirket'in Gürcistan'da faaliyet gösteren Joy Hotel J.S.C adında bir bağlı ortağı bulunmaktadır.

Şirketin faaliyetlerinin dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> 01.01.2020-31.12.2020	%	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> 01.01.2019-31.12.2019	%	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> 01.01.2018-31.12.2018	%
Samsun	6.732.626	66,43	7.869.771	79,29	6.119.898	80,02
İstanbul	740.762	7,31	734.294	7,40	789.831	10,33
Antalya	147.100	1,45	147.100	1,48	139.808	1,83
Gürcistan Batum	2.514.845	24,81	1.174.163	11,83	592.062	7,74
Diğer	-	-	-	-	6.500	0,08
Kira Gelirleri	10.135.333	100,00	9.925.328	100,00	7.648.099	100,00
Net Satış Hasılatı*	10.135.333	100,00	9.925.328	100,00	7.648.099	100,00

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İşbu İzahname'nin 7.1.1 ve 7.2'de sayılan faaliyetlerine ilişkin bilgilerin, ortaklığa ve faaliyet gösterdiği sektöre ilişkin riskler ile ilgili olan 5. Bölümünde detayları ile belirtilen doğabilecek olası riskler Şirket'in faaliyetlerini etkileme ihtimali vardır.

Şirket'in faaliyet konusu gereği mevcut projelerine ait binaların sel, deprem, fırtına gibi doğal afetlerin yanında iç karışıklık, terör ve savaş gibi olağanüstü hal durumlarından etkilenme riski bulunmaktadır. Bu konularda risk analizlerine göre uygun sigorta poliçeleri ile binaların değer kaybına karşı korunması sağlanmakta ancak kira ve satış gelirleri açısından bakıldığında faaliyet gelir kaybı riski bulunmaktadır.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

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. Şirket, Lech ve Maria Kaczynski Sokak No:1A Batum/Gürcistan adresinde yer alan 54 adet gayrimenkulü bağlı ortaklığı Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ne satmıştır. Şirket bu satıştan kaynaklanan 10.048.220 GEL alacak tutarını 26 Temmuz 2017 tarihinde bağlı ortaklığının sermayesine ilave etmiştir.

Şirket 03 Mart 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Gürcistan'da kurulmuş olan 11.063.710 Gel sermayeli Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketine ait payların tamamını 21.919.835 TL bedel ile 13 Nisan 2020 tarihinde satın almış olup Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketine %100 oranında iştirak edilmiştir.

Şirket' in 6 Mayıs 2020 tarih ve 2020/19 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile yine hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC' nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında

birleşmesine karar verilmiştir. Söz konusu birleşmenin tescil işlemleri 5 Haziran 2020 tarihinde tamamlanmıştır.

Gürcistan'da kurulu bağlı ortaklık olan Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'nin unvanı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC olarak değiştirilmiştir.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	12 Aylık Kira Tutarı (TL)
Otobüs Terminali ve 2 adet Akaryakıt İstasyonu	2011	51.836	Samsun / İlkadım	79.030.000	Kira	Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş., Mepet Metro Petrol ve Tesisler San.Tic.A.Ş.	2020-2021	6.600.000
Otobüs Terminali	2011	5.112	Samsun/ Çarşamba	19.500.000	Kira	Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	2020-2021	840.000
Otobüs Terminali	2011	10.312	Samsun / Havza	12.250.000	Kira	Şimşir Tur Terminal İşletmeciliği A.Ş.	2020-2021	762.708
Mesken	2014	142	Antalya / Alanya/ R3 Blok	550.000	Kira	Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	2020-2021	36.775
Mesken	2014	150	Antalya / Alanya/R1 Blok	550.000	Kira	Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	2020-2021	36.775
Mesken	2014	142	Antalya / Alanya/D3 Blok	550.000	Kira	Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	2020-2021	36.775
Mesken	2014	150	Antalya / Alanya/D1 Blok	550.000	Kira	Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	2020-2021	36.775
Mesken	2014	240	İstanbul / Şişli	4.361.233	Kira	-	-	-
İşyeri (*)	2010	720	İstanbul / Şişli	21.673.004	Şirket Merkezi ve Kira	Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş., Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş., Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	2020-2021	662.400
Okul	2019	7.815	Samsun/ Çarşamba	14.000.000	Kira	Çarşamba Vefa Eğitim Öğretim Kurumları Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti	2020-2021	Değişen aylık cironun %20 si üzerinden hesaplanır.
İşyeri ve Arsası	2014	28.811	İstanbul/ Arnavutköy(944 ve 261 parseller)	24.600.000	Kira	CNR Group Teknoloji Sağlık ve Turizm A.Ş.	2020-2027	Değişen aylık cironun %15 i üzerinden hesaplanır.
Mesken	2015-2016	2.607	Gürcistan/ Batum(A/B Bloklar)	30.703.085	Kira	Metro Europhia Hotel Batumi Jsc	2020-2021	168.750\$
Mesken	2020	2.491	Gürcistan/ Batum(C/D Bloklar)	27.011.915	Kira	Metro Europhia Hotel Batumi Jsc	2020-2021	112.500 \$

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Otobüs Terminali	2011	65.560.000	30.12.2020 ÖZEL 2020-1373	Yatırım Amaçlı	9.060.000
Akaryakıt İstasyonu	2011	5.170.000	30.12.2020 ÖZEL 2020-1370	Yatırım Amaçlı	170.000
Akaryakıt İstasyonu	2011	8.300.000	30.12.2020 ÖZEL 2020-1369	Yatırım Amaçlı	5.800.000
Otobüs Terminali	2011	19.500.000	30.12.2020 NET ÖZEL 2020-1371	Yatırım Amaçlı	3.300.000
Otobüs Terminali	2011	12.250.000	30.12.2020 NET ÖZEL 2020-1372	Yatırım Amaçlı	1.250.000
Mesken	2014	2.200.000	30.12.2020 NET ÖZEL 2020-1376	Yatırım Amaçlı	850.000
İşyeri	2010	23.000.000	30.12.2020 NET ÖZEL 2020-1377	Yatırım Amaçlı	2.000.000
Okul	2019	14.000.000	30.12.2020 NET ÖZEL 2020-1368	Yatırım Amaçlı	1.650.000
Arsa	2014	24.600.000	30.12.2020 NET ÖZEL 2020-1374/1375	Yatırım Amaçlı	15.450.000
Mesken	2015/2016-2020	54.207.327	14.12.2020 ÖZEL 2020/1268	Yatırım Amaçlı	1.034.284
Mesken	2014	4.250.000	30.12.2020 NET ÖZEL 2020-1377	Yatırım Amaçlı	500.000

9.2. Maddi Olmayan Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

	<i>Konsolide Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018</i>	<i>Konsolide Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019</i>	<i>Konsolide Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020</i>
Dönen Varlıklar	40.414.603	45.184.209	34.889.229
Nakit ve nakit benzerleri	763.097	1.825.725	143.248
Finansal Yatırımlar	33.739.154	37.496.364	14.399.200
Ticari Alacaklar	725.024	446.136	4.655.734
Diğer Alacaklar	864.998	5.256.744	12.653.457
Stoklar	-	-	2.845.125
Peşin Ödenmiş Giderler	4.242.888	63.936	86.129
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varl.	79.442	95.304	106.336
Duran Varlıklar	140.076.763	162.217.889	229.223.822
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	135.494.167	157.927.305	225.210.938
Maddi Duran Varlıklar	4.580.918	4.290.439	4.010.233
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.678	145	11
Diğer Alacaklar	-	-	2.640
Toplam Varlıklar	180.491.366	207.402.098	264.113.051
Kısa Vadeli Yükümlülükler	9.287.641	1.240.742	880.975
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım	-	-	-
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6.741.048	301.877	-
Ticari Borçlar	52.129	130.694	286.869
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17.108	21.796	14.725
Diğer Borçlar	2.238.267	464.072	401.293

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	-	128.040	-
Ertelenmiş Gelirler	61.292	31.134	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	177.797	163.129	178.088
Uzun Vadeli Yükümlülükler	384.157	36.184	361.075
Uzun Vadeli Borçlanmalar	303.335	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	80.822	36.184	189.275
Diğer borçlar	-	-	171.800
Toplam Yükümlülükler	9.671.798	1.276.926	1.242.050
Özkaynaklar	170.819.568	206.125.172	262.871.001
Ödenmiş Sermaye	72.000.000	72.000.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler(İskontolar)	8.485.793	8.485.793	8.485.793
Kar/Zararda Yen. Sınıflandırılacak Br. Diğ. Kapsam. Gelir veya Giderler	6.047.626	7.377.033	11.796.075
<i>Yabancı Çevrim Farkları</i>	<i>6.047.626</i>	<i>7.377.033</i>	<i>11.796.075</i>
Kar/Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Bir. Diğ. Kapsam. Gelir veya Giderler	290.195	330.713	219.340
<i>Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)</i>	<i>268.883</i>	<i>268.883</i>	<i>268.883</i>
<i>Tanımlan. Fayda Plan. Yen. Ölçüm Kazanç. / (Kayıpları)</i>	<i>21.312</i>	<i>61.830</i>	<i>(49.543)</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.302.448	1.519.822	2.497.919
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	70.130.521	82.476.132	115.433.714
Net Dönem Karı / Zararı	12.562.985	33.935.679	51.761.474
Toplam Kaynaklar	180.491.366	207.402.098	264.113.051

Şirketin dönen varlıkları 2018 yılında 40,4 milyon TL iken 2019 yılında % 12 oranında artarak 45,2 milyon TL olmuştur. Bu artışta finansal yatırımlar ve diğer alacaklar kalemlerindeki yükselişler etkili olmuştur. Finansal yatırımlar tarafındaki artış BİST'te işlem göre hisse senetlerindeki artıştan kaynaklanmaktadır. 2018 yılında finansal yatırım olarak BİST te işlem gören net tutar 8,7 milyon TL iken 2019 yılında 13 milyon TL olmuştur. 2019 yılı itibariyle bu senetlerin tamamı ilişkili olmayan taraflara ait hisse senetleridir. Diğer alacaklardaki artış ise nemalandırmak amacıyla Viop teminatında bulunan nakit artışından kaynaklanmıştır. 2018 yılında Viop teminatındaki nakit 639 bin TL iken, 2019 yılında 5 milyon TL olmuştur. Öte yandan 2019 yılında peşin ödenmiş giderlerde gerileme olmuştur. 2018 yılında 4.180.000 TL tutarında sipariş avansı Samsun'da yer alan gayrimenkulün Şirket ile Tozmaz İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. arasında imzalanan gayrimenkul satış sözleşmesi ve bu sözleşmeye ek protokol kapsamında satın alınması amacıyla yapılan ödemelerden kaynaklanmaktadır. 2019 yılında bu kalem sıfırlanmıştır.

2020 yılında ise dönen varlıklar 2019 yılına göre % 23 oranında gerileyerek 34,9 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu gerilemede finansal yatırımlar kalemindeki düşüş etkili olmuştur. 2019 yılında 37,5 milyon TL olan finansal yatırımlar, 2020 yılında 14,4 milyon TL olmuştur. Finansal yatırımların gerilemesinde ise borçlanma araçları kalemindeki düşüş etkilidir. 2019 yılında 24,5 milyon TL olan bu kalem, 2020 yılında 3 milyon TL' ye gerilemiştir. Öte yandan

2020 yılında ticari alacaklar ve diğer alacaklar kalemlerinde artış gerçekleşmiştir. Ticari alacaklardaki artışta ilişkili taraflardan alacakların 413 bin TL' den 4,2 milyon TL' ye yükselmesi etkilidir. Diğer alacaklardaki artışta ise VİOP teminatları ve ilişkili taraflardan diğer alacaklar etkili olmuştur. 2019 yılında 7 bin TL olan ilişkili taraflardan diğer alacaklar 2020 yılında 4,7 milyon TL' ye yükselmiştir ve tamamı Metro Atlas Georgia JSC' den alacak olup, bu şirkete yıllık %11 faiz oranı üzerinden kullandırılan fonlardan kaynaklanmıştır.

Duran varlıklar tarafında ise; Şirketin yapısı gereği yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi etkili olmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket' in Samsun, Antalya, İstanbul ve Gürcistan' daki gayrimenkul yatırımlarından oluşmaktadır. 2018 yılında 140,1 milyon TL olan duran varlıklar, 2019 yılında 162,2 milyon TL'ye, 2020 yılında ise 229,2 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu artışta rayiç değer artışlarının yanı sıra, Çarşamba okul binasının da bu kaleme eklenmesi etkili olmuştur.

Bunun sonucunda toplam varlıklar 2018 yılında 180,5 milyon TL iken, 2019 yılında 207,4 milyon TL, 2020 yılında 264,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Kısa Vadeli Yükümlükler 2018 yılında 9,3 Milyon TL iken 2019 yılında 1,2 milyon TL'ye gerilemiştir. Bu gerilemede 2018 yılında 6,7 milyon TL olan kısa vadeli borçlanmaların 2019 yılında 302 bin TL'ye gerilemesi ve 2018 yılındaki 2 milyon TL'lik ortaklara borçlar kaleminin sıfırlanması etkili olmuştur. 2020 yılında ise kısa vadeli yükümlülükler 881 bin TL seviyesine gerilemiştir. Bu gerilemede 2019 yılında 302 bin TL olan kısa vadeli borçlanmaların sıfırlanması etkili olmuştur.

Uzun Vadeli Yükümlülükler büyük ölçüde Şirketin bir yıldan uzun vadeli borçlarından oluşmakta olup, bu kalem 2018' de 384 bin TL iken 2019 yılında uzun vadeli borçlanmaların sıfırlanması ile 36 bin TL' ye gerilemiştir. Uzun vadeli yükümlülükler 2020 yılında ise 361 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışta diğer borçlar ile kıdem tazminatı karşılığı kalemleri etkili olmuştur.

Şirket özkaynakları 2018 yılında 170,8 Milyon TL iken, 2019 yılında % 21 oranında artmış ve 206,1 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı itibariyle ise Şirketin Özkaynakları 2019 yılına göre % 28 oranında artarak 262,9 Milyon TL'ye yükselmiştir. Özkaynaklardaki değişimlerde Şirketin o dönemdeki karlılığı etkili olmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirketin faaliyetleri, küresel ve Türkiye piyasalarındaki gelişmeler ve beklentiler ile yatırım trendleri, para hareketleri ve bu gelişmelerin Şirket' in yatırım yaptığı finansal enstrümanların değerleri üzerindeki etkilerine göre değişkenlik gösterebilmektedir. Finansal tablo dönemleri itibariyle şirketin faaliyet sonuçları; Likidite, Kaldıraç, Verimlilik ve Karlılık oranları ile aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Likidite Oranları; işletmenin likiditesi açısından dönen varlıkların ne oranda güvenli olduğunu gösteren oranlardır. İşletmenin likidite durumunu, vadesi gelen borçları ödeme

gücünü; beklenmedik piyasa şartlarında ve ekonomik durumlarda işletmenin faaliyetlerini sürdürebilme yetisini gösteren bu oranlar işletmeye borç verenler açısından çok önemlidir.

Kaldıraç Oranları; işletmenin kaynak yapısını gösterir ve işletmenin varlıklarının hangi kaynaklarla ne oranlarda karşılandığını görebilmemizi sağlar. Bu oranlar ile işletmenin uzun vadeli borçları ödeme gücü gibi mali yapı durumu hakkında fikir sahibi olabiliriz..

Verimlilik Oranları; işletmelerin faaliyetlerinde kullandıkları varlıkları ne ölçüde etkin kullandıklarını göstermektedir. Etkinlik oranları, verimlilik oranları veya devir hızları adlarıyla da kullanılan bu oranlar, likidite oranlarının yorumlanmasına da yardımcı olurlar. Örneğin, alacaklarını kolayca nakite dönüştüremeyen bir işletme cari oranı yüksek olsa bile, nakit yaratma gücündeki problemler yüzünden işletme borçlarını ödemede zorluklar yaşayabilir.

Karlılık Oranları; şirketin gerek bir bütün olarak tüm faaliyetlerinde karlı çalışıp çalışmadığını, gerekse her temel faaliyetinin verimliliğinin ölçülüp yorumlanmasında kullanılan oranlardır.

	2018	2019	2020
Likidite Oranları			
Cari Oran	4,35	36,42	39,60
Likidite Oranı	4,34	36,34	39,48
Nakit Oranı	3,71	31,69	16,51
Kaldıraç Oranları			
Borç/Aktifler Oranı	5,36	0,62	0,47
Borç/Özsermaye Oranı	5,66	0,62	0,47
Özsermaye Çarpanı	1,06	1,01	1,00
Verimlilik Oranları			
Alacak Devir Hızı	10,55	22,4	2,18
Alacakların Ortalama Tahsil Süresi	34,60	16,41	167,67
Ticari Borçların Devir Hızı	6,07	4,80	1,54
Karlılık Oranı			
Brüt Kar Marjı	95,86	93,68	95,63
Net Kar Marjı	164,26	341,95	510,70
Esas Faaliyet Kar Marjı	187,67	347,71	510,77

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirketin 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait faaliyet gelirlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir.

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> 01.01.2020-31.12.2020	%	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> 01.01.2019-31.12.2019	%	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> 01.01.2018-31.12.2018	%
Kira Gelirleri	10.135.333	100,00	9.924.109	100,00	7.648.099	100,00
Hasılat*	10.135.300	100,00	9.924.109	100,00	7.648.099	100,00
Esas Faal. Diğer Gelirler**	46.826.909		29.857.560		14.567.353	

**Şirketin yıllar itibariyle hasılat kalemleri incelendiğinde; hasılat kaleminin tamamı kira gelirlerinden oluşmakta olup, kira gelirleri 2018 yılında 7,6 Milyon TL iken 2019 yılında %30 artışla 9,9 Milyon TL'ye 2020 yılı itibariyle ise % 2 artışla 10,1 Milyon TL'ye yükselmiştir.*

***Şirketin gelir/gider kalemlerinde kira gelirlerinin yanı sıra, esas faaliyetlerden diğer gelir/gider kalemlerinin de önemli etkisi bulunmaktadır. Esas faaliyetlerden diğer gelirler; faiz, aidat geliri, menkul kıymet değer artışı, hisse senedi alım-satım karı ve yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme artışları gibi kalemlerden oluşmaktadır. Esas faaliyetlerden diğer gelirler 2018 yılında 14,6 milyon TL iken, 2019 yılında 29,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu artışta 2018 yılında 1,1 milyon TL olan hisse senedi alım-satım karının 2019 yılında 8,6 milyon TL'ye yükselmesi ve 2018 yılında 6,3 milyon TL olan yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışının 2019 yılında 12,6 milyon TL olması etkili olmuştur. 2020 yılında ise esas faaliyetlerden diğer gelir 46,8 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu artışta 2019 yılında 12,6 milyon TL'lik yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışının, 2020 yılında 40,4 milyon TL'ye yükselmesi etkili olmuştur.*

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Türkiye ekonomisi 2020 yılında yeni yeni iyileşmeye başlarken, Kovid-19 salgını ile hassas bir dönemde karşılaştı. 2020 yılının ilk iki ayında büyüme trendini yakalayan Türkiye ekonomisi, Mart ayının ikinci yarısından itibaren Kovid-19'un etkilerini hissetmeye başladı. Sektörde süre gelen kampanyaların yanı sıra, bu dönem içerisinde TCMB'ye paralel olarak 0,79'a kadar gerileyen konut kredisi faiz oranları, tapu harcı düzenlemeleri, ilk kez konut alacaklara devlet desteğinin artması, konut kredisi peşinat oranlarının % 10'a düşürülmesi, Korona virüsü nedeniyle konut hesaplarına getirilen ödeme kolaylığı ve yapılan diğer düzenlemeler, 3 senenin ardından ilk kez hayata geçen gayrimenkul sertifikaları sektör tarafından yakından takip edildi.

IMF "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunun Ekim ayında açıkladığı güncellemesinde, 2020 yılı küresel ekonomik aktiveye ilişkin daralma tahminini %4,4'e revize etmiştir. Kuruluş 2021 yılı için büyüme tahminini %5,2'ye çekerken, yeni bir salgının büyümeyi azaltabileceğine dikkat çekmiştir. Kuruluş, Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminlerinde değişiklik yapmamış, Türkiye ekonomisinin 2020 yılında %5 daraldıktan sonra önümüzdeki yıl aynı oranında büyüyeceğini öngörmüştür.

Merkez Bankası 2020 Eylül toplantısında politika faizini 200 puan artırarak % 10,25'e, Kasım toplantısında 475 baz puan artırarak %15,00'e ve Aralık toplantısında 200 baz puanlık faiz artışına giderek politika faizini %17,00'ye yükseltti. 2019 yılının sonunda %11,84 düzeyinde gerçekleşen enflasyon, 2020 yılında %14,60 olarak gerçekleşti.

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1,499,316 oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışı konut satışları %72,4 artarak 573.337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925.979 oldu. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından hesaplanan Konut Fiyat Endeksi, 2021 Ocak ayında bir önceki aya göre %1,8 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %30,4 seviyelerinde yükseliş göstermiştir.

Global tarafta 2021 yılında aşı dağıtım ve uygulamalarına ilişkin gelişmeler, Kovid-19'un mutasyona uğrayıp uğramayacağı ve mutasyon oluşması durumunda mevcut aşılardan etkili olup olmayacağı piyasalar tarafından takip edilecek. Aşı uygulamalarının başlaması sonrası

ekonomilerde toparlanmanın güçleneceği beklentisiyle 2021’ de Global risk alma iştahının güçlü kalması beklenebilir.

2021 yılında enflasyon ve faizlerin düşüşe geçeceği beklentisiyle Gayrimenkul sektörü için bu yılın olumlu geçmesinin beklendiği söylenebilir. Ayrıca Korona salgını sonrasında Global ekonomilerdeki muhtemel toparlanma havası da Türk ekonomisine pozitif etki yapabilir. ABD Merkez Bankası FED’ in faizleri bu yıl yatay tutacağı ya da aşağı yönde revize edeceği beklentisi de, gelişmekte olan ülkelere para akışını artıracak olumlu bir gelişme olarak öne çıkabilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörü, hesap verilebilir ve denetlenebilir kurumsal yapılarından dolayı ekonomik gelişmedeki denge unsuru olmaları, sermayenin tabana şeffaf bir şekilde yayılmasındaki rolü ve yabancı yatırımcılar için cazip yatırım aracı olmaları nedeniyle ekonomimiz için itici güç olmaya devam etmiştir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

31.12.2020 Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	880.975
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	880.975
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	361.075
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	361.075
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.242.050
Özkaynaklar	262.871.001
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	72.000.000
Yasal yedekler	-
Diğer yedekler	-
TOPLAM KAYNAKLAR	264.113.051
31.12.2020 Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)
A. Nakit	143.248
B. Nakit Benzerleri	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	14.399.200
D. Likidite (A+B+C)	14.542.448
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımı	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	-
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-14.542.448
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-14.542.448

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

İşletme sermayesi beyanı:

Açıklama/Dönem	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Dönen Varlıklar	34.889.229	45.184.209	40.414.603
Kısa Vadeli Yük.	880.975	1.240.742	9.287.641
Net İşletme Ser.	34.008.254	43.943.467	31.126.962

Şirket' in 31.12.2018 tarihi itibarıyla dönen varlıklar toplamı 40.414.603-TL, kısa vadeli yükümlülükleri toplamı ise 9.287.641 TL'dir. Şirket'in aynı tarih itibarıyla net işletme sermayesi 31.126.962 -TL'dir.

Şirket' in 31.12.2019 tarihi itibarıyla dönen varlıklar toplamı 45.184.209-TL, kısa vadeli yükümlülükleri toplamı ise 1.240.742 TL'dir. Şirket'in aynı tarih itibarıyla net işletme sermayesi 43.943.467-TL'dir.

31.12.2020 tarihi itibarıyla ise dönen varlıklar toplamı 34.889.229-TL, kısa vadeli yükümlülükleri toplamı ise 880.975-TL olup, Şirket'in aynı tarih itibarıyla net işletme sermayesi 34.008.254 -TL olup, Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacı bulunmamaktadır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkulleri ağırlıklı olarak Samsun'da bulunan otogar ve arsalar oluşturmakta olup, İstanbul ve Antalya'da da gayrimenkulleri bulunmaktadır. Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller ağırlıklı olarak Samsun ili sınırları içinde bulunan üç adet Otogar ve diğer gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Sahibi olunan gayrimenkullerden Samsun, İstanbul ve Antalya ili sınırı içinde bulunan taşınmazların piyasa değerleri enflasyon ve emlak piyasasında yaşanan hareketliliğe paralel hareket etmektedir. Piyasa değerlerini artıran etkenler taşınmazların bulundukları konumlardır.

Şirket gayrimenkul araştırmalarına devam etmekte olup karlı gayrimenkul fırsatlarına yatırım yapmayı hedeflemektedir. Şirketimiz Gürcistan'da kurulmuş olan 100 GEL (Gürcistan Lirası) sermayeli Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'ni 06 Ocak 2017 tarihinde satın almış olup %100 oranında iştirak etmiştir.

Şirket 03 Mart 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Gürcistan'da kurulmuş olan 11.063.710 Gel sermayeli Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketine ait payların tamamını 21.919.835 TL bedel ile 13 Nisan 2020 tarihinde satın almış olup Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC şirketine %100 oranında iştirak edilmiştir.

Şirket' in 6 Mayıs 2020 tarih ve 2020/19 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım J.S.C ile yine hisselerinin tamamına sahip olduğu Gürcistan'da kurulu Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC' nin, Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım JSC unvanı altında birleşmesine karar verilmiştir. Söz konusu birleşmenin tescil işlemleri 5 Haziran 2020 tarihinde tamamlanmıştır.

Gürcistan'da kurulu bağlı ortaklık olan Metro Avrasya Gürcistan Gayrimenkul Yatırım Şirketi'nin unvanı Joy Hotel Batumi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı JSC olarak değiştirilmiştir.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5. bölümünde ortaklığa ve bulunduğu sektöre ilişkin riskler ile ilgili bölümde belirtilen doğabilecek olası riskler dışında, ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, yükümlülükler veya olaylar yoktur.

13. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

13.2.İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

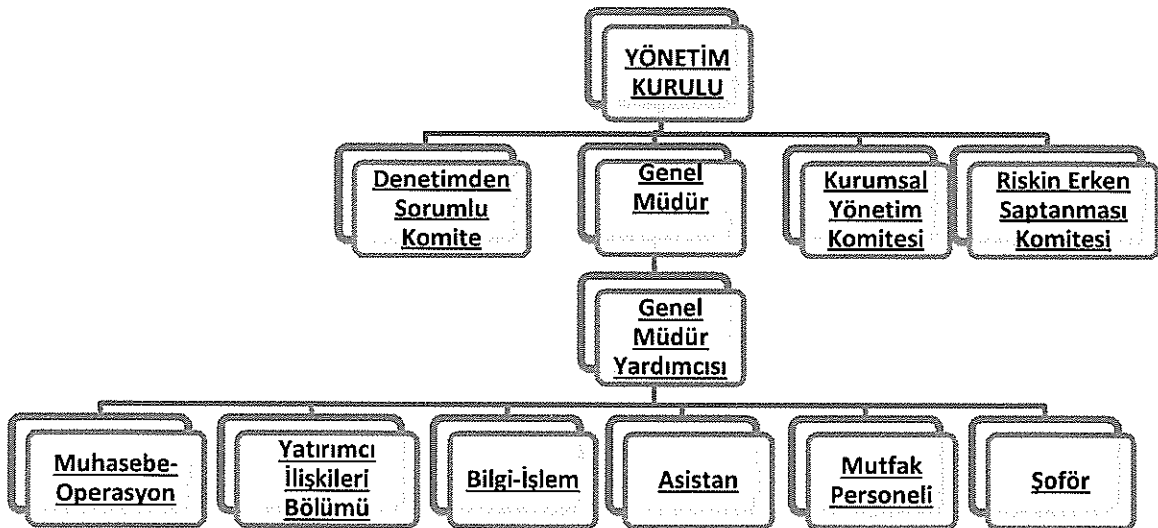
Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi*	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Yönetim Kurulu Başkanı	Büyükdere cad. No:171 K:17 1.levent/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl/2 Yıl 3 Ay	9.300	0,01
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Büyükdere cad. No:171 K:17 1.levent/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl/2 Yıl 3 Ay	-	-
Çağla ÖZTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	Büyükdere cad. No:171 K:17 1.levent/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 2 Yıl 3 Ay	-	-
Saliha SASA	Yönetim Kurulu Üyesi(Bağımsız)	Büyükdere cad. No:171 K:17 1.levent/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi(Bağımsız)	3 Yıl/2 Yıl 3 Ay	-	-
Hüseyin BÜRGE**	Yönetim Kurulu Üyesi(Bağımsız)	Büyükdere cad. No:171 K:17 1.levent/İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi(Bağımsız)	-	-	-

*04/06/2020 Genel Kurul toplantısında seçilmişlerdir.

**01.07.2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile seçilmiştir.

Mevcut yönetim kurulu üyelerimizin Şirketimiz dışında yürütmekte oldukları görevleri hakkında bilgi aşağıda verilmiştir.

Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU

Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Yönetim Kurulu Başkanı,
Vanbes Besicilik Sanayi ve Tic.A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkanı,
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkanı,
Metro Ticari Mali Yatırımlar Holding A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkanı,
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi,
Metro Travel Seyahat Organizasyon A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkanı,
Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Tic.A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi,
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Galip Öztürk Turizm Yatırımları A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkanı
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Ticaret A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi,

Çağla ÖZTÜRK

Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkanı,
Metro Portföy Yönetimi A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkanı,
Metro Maden Pazarlama ve Dağıtım Hizmetleri A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkanı,
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Yönetim Kurulu Üyesi,

Metro Ticari Mali Yatırımlar Holding A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi,
Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş. - Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Metro Travel Seyahat Organizasyon A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi,
Metro Turizm Seyahat Organizaasyon ve Ticaret A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi,

Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU

Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. -Yönetim Kurulu Başkanı,
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş – Yönetim Kurulu Üyesi
Galip Öztürk Turizm Yatırımları A.Ş. - Yönetim Kurulu Üyesi

Hüseyin BÜRGE

Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş.- Yönetim Kurulu Üyesi
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Yönetim Kurulu Üyesi

Saliha SASA

SASA Hukuk Bürosu - Avukat

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
İsmail ERTEN	Genel Müdür	-	-	-
Ceren DEŞEN	Genel Müdür Yardımcısı	Muhasebe	-	-

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Şirket son 5 yıl içinde kurulmamıştır.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU, Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Çağla ÖZTÜRK ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU kardeşlerdir. Galip ÖZTÜRK, Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU, Çağla ÖZTÜRK ve Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU'nun babalarıdır.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU – Yönetim Kurulu Başkanı

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

Ticaret A.Ş., Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Tic.A.Ş. ve Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır

Çağla ÖZTÜRK – Yönetim Kurulu Üyesi

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

Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU – Yönetim Kurulu Üyesi

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

Saliha SASA – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

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

Hüseyin BÜRGE – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

1955 yılında Kırıkkale'de doğan Hüseyin BÜRGE, orta ve lise eğitimini Edirne İmam Hatip Lisesinde tamamladı. Yüksek öğrenimini İstanbul Yüksek İslam Enstitüsünde tamamladı. Uzun yıllar öğretmenlik yapmış, siyasetin içinde bulunmuş, Belediye Başkanlığı ve Milletvekilliği yapmıştır. Halen Sivil Toplum kuruluşlarında aktif görevler icra etmektedir. Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş. ve Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

İsmail ERTEN – Genel Müdür

Akdeniz Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi İç Mimar ve Çevre Tasarım Bölümünden mezun olduktan sonra sırasıyla, Aytur & ZR İnşaat'ta şantiye şefi, Mersin Turizm & İnşaat'ta inçe işler şefi Metro İnşaat'ta -Mimar olarak görev yapmıştır. İyi seviyede Rusça, Orta seviyede İngilizce ve Gürcüce dil bilgisi sahiptir.

Ceren DEŞEN – Genel Müdür Yardımcısı

Finansal kariyerine 03.09.2013 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de başlamış olup, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 09.11.2016 tarihinde Genel Müdür Yardımcılığı görevine başlamıştır.Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'de ve Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi olarak görevini sürdürmektedir.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son beş yılda herhangi bir zamanda idari, yönetim ve denetim organlarında bulunduğu tüm kuruluş ve şirketlerin unvanları	Son beş yılda herhangi bir zamanda idari, yönetim ve denetim organlarında bulunduğu tüm kuruluş ve şirketlerdeki son durum	Son beş yılda herhangi bir zamanda idari, yönetim ve denetim organlarında bulunduğu tüm kuruluş ve şirketlerdeki sermaye payı
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	YÖNETİCİ	Yönetim Kurulu Başkanı	Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Devam Ediyor	3 ADET
				Mepet Metro Petrol Ve Tesisleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Devam Ediyor	1 ADET
				Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Devam Ediyor	9.304,65 ADET
				Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Devam Ediyor	50.000.000 ADET %100
				Galip Öztürk Turizm Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Devam Ediyor	0
				Metro Ticari Ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı Devam Ediyor	0
				Sampi Gıda Üretim Pazarlama Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Devam Ediyor	0
				Vanet Gıda Sanayi İç Ve Dış Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi Devam Ediyor	0
				Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı Devam Ediyor	0
				Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Devam Ediyor	0
				Vanbes Besicilik Sanayi ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı Devam Ediyor	0
				Metro Travel Seyahat Organizasyon A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı Devam Ediyor	0
				Ercan Asistans Danışmanlık Ve Ticaret A.Ş.	Eski Yönetim Kurulu Üyesi	0
				Atlas Konaklama Hizmetleri Turizm Ve Otelcilik A.Ş.	Eski Yönetim Kurulu Üyesi	0
				Elit Otelcilik Turizm San.Ve Pet.Ürn.Tic.Lt.Şti	ORTAK	%25
				Miranda Otel İşletmeciliği Turizm Ve Ticaret A.Ş.	Eski Yönetim Kurulu Üyesi	0
				Avrasya Petrol Ve Turistik Tesisler Yatırımları A.Ş.	Eski Yönetim Kurulu Üyesi	30.000 ADET İMTİYAZLI PAY %0,07
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	YÖNETİCİ	Yönetim Kurulu Üyesi	Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	0
				Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	0

				Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Eski)	0
				Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Devam Ediyor	0
				Galip Öztürk Turizm Yatırımları A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	0
Çağla ÖZTÜRK	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	YÖNETİCİ	Yönetim Kurulu Üyesi	Mepet Metro Petrol Ve Tesisleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı Devam Ediyor	1 ADET
				Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı Devam Ediyor	0
				Metro Maden Pazarlama Ve Dağıtım Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı Devam Ediyor	0
				Metro Grup Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı Devam Ediyor	0
				Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Devam Ediyor	0
				Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Devam Ediyor	0
				Vanet Gıda Sanayi İç ve Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Devam Ediyor	0
				Metro Travel Seyahat Organizasyon A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı Devam Ediyor	0
				Metro Ticari Ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Devam Ediyor	0
				Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Devam Ediyor	0
				Galip Öztürk Turizm Yatırımları A.Ş.	Eski Yönetim Kurulu Üyesi	0
				Metro Uluslararası Seyahat Ve Turizm Ticaret A.Ş.	Eski Yönetim Kurulu Üyesi	0
Saliha SASA	YÖNETİM KURULU ÜYESİ (BAĞIMSIZ)	YÖNETİCİ	Yönetim Kurulu Üyesi	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Devam Ediyor	1 ADET
Hüseyin BÜRGE	YÖNETİM KURULU ÜYESİ (BAĞIMSIZ)	YÖNETİCİ	-	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Devam Ediyor	0
				Mepet Metro Petrol Ve Tesisleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Devam Ediyor	0
				Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Devam Ediyor	0
İsmail ERTEN	GENEL MÜDÜR	YÖNETİCİ	GENEL MÜDÜR	-	-	0

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi: Büyükdere Cad. Metro City A Blok No: 171
K: 12 34330 Levent / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 343303 Z. Kay. No: 105 005 6920
Mersis No: 010 50 00 200 0019
www.metroyatirim.com.tr

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi: Büyükdere Cad. Metro City A Blok No: 171
K: 12 34330 Levent / İSTANBUL
Bölge: Kurumlar V/D 834 005 3771
Tic. Sic. No: 343303 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Katılan / Davacı / Müşteki	Sanık / Şüpheli / Davalı	Mahkeme	Dosya No	Konu	Son Durum
SİBEL POLAT	ÇAĞLA ÖZTÜRK	BEYKOZ 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	2018/401	MANEVİ TAZMİNAT	Yargılama Devam Ediyor.
YILMAZ KÖKSAL	ÇAĞLA ÖZTÜRK	ADANA 2. İCRA CEZA MAHKEMESİ	2018/396	İİK. 89/1. MADDESİNE İTİRAZA ŞİKAYET	Beraat Hükmü verilmiştir.
MUSTAFA ÇALIŞKAN	ÇAĞLA ÖZTÜRK	ADANA 3. İCRA CEZA MAHKEMESİ	2018/386	İİK. 89/1. MADDESİNE İTİRAZA ŞİKAYET	Beraat Hükmü verilmiştir.
BAŞ PETROL TURZ. GIDA TARIM ÜR. SAN VE TİC. A.Ş.	ÇAĞLA ÖZTÜRK	DENİZLİ 1. İCRA CEZA MAHKEMESİ	2018/319	İİK. 89/1. MADDESİNE İTİRAZA ŞİKAYET	Yargılama Devam Ediyor.
BAŞ PETROL TURZ. GIDA TARIM ÜR. SAN VE TİC. A.Ş.	FATMA ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	DENİZLİ 1. İCRA CEZA MAHKEMESİ	2018/319	İİK. 89/1. MADDESİNE İTİRAZA ŞİKAYET	Yargılama Devam Ediyor.
ZEKERİYA DİLSİZOĞLU	ÇİĞDEM ÖZTÜRK PULATOĞLU	İSTANBUL 12. SULH HUKUK MAHKEMESİ	2018/888	KOMŞULUK HUKUKUNDAN KAYNAKLANAN TAZMİNAT DAVASI	Yargılama Devam Ediyor.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Etiler Cad. Metro City Plaza
Kat: 7 34330 Levent / İSTANBUL
Tic.Sic.No: 343593 / 2 Kuvvetl. No: 105 035 6920
Mersis No: TR 507 009 200 0019
www.metroyatirim.com.tr

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Etiler Cad. Metro City Plaza
Kat: 7 34330 Levent / İSTANBUL
Etiler Yatırım Kurumlar V.D 862 035 3773
Tic. Sic. No: 343593 www.metroyatirim.com.tr
www.metroyatirim.com.tr

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

1 Ocak – 31.12.2020 tarihleri arasında üst düzey yönetime sağlanan faydalar toplamı 436.384.- TL dir. Bu tutarın içerisinde 243.576.- TL huzur hakkı bulunmaktadır.

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Şirket Yönetim Kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personellerine emekli aylığı ya da kıdem tazminatı için herhangi bir fon hesaplamamış veya ayırmamıştır. Yasal düzenlemeler çerçevesinde ücretli üst düzey yöneticiler için kıdem tazminat karşılığı hesaplanmakta olup TMS düzenlemeleri uyarınca 2020 yılında 189.275.-TL'lik kıdem tazminatı hesaplanmıştır.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / Kalan Süre 2 Yıl 3 Ay
Çiğdem ÖZTÜRK PULATOĞLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / Kalan Süre 2 Yıl 3 Ay
Çağla ÖZTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / Kalan Süre 2 Yıl 3 Ay
Saliha SASA	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / Kalan Süre 2 Yıl 3 Ay
Hüseyin BÜRGE	-	-
İsmail ERTEN	Genel Müdür	Süresiz

16.2 Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi:

Yoktur.

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro Yatırım Bldi.
No: 171 6/17 34330 Levent / BEŞİKTÜŞ / İSTANBUL
Tic.Sic.No: 343303 Z.Kayıtlı No: 005 005 6920
Mersis No: 017 000 009 200 0019
www.avrasya.com.tr

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro Yatırım Bldi.
No: 171 6/17 34330 Levent / BEŞİKTÜŞ / İSTANBUL
Sicil Sicil Kurumlar V.D 894 005 3771
Tic. Sic. No: 352936 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Denetimden Sorumlu Komite

Saliha SASA	Başkan
Hüseyin BÜRGE	Üye

Denetimden Sorumlu Komite Görev ve Sorumlulukları: Ortaklığın muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim firmasının belirlenmesi ve bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulur. Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem mali tabloların, izlenen muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak kontrollerini yapar, bağımsız denetçinin görüşlerini alır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Hüseyin BÜRGE	Başkan
Saliha SASA	Üye
Ceren DEŞEN	Üye

Kurumsal Yönetim Komite Görev ve Sorumlulukları: Kurumsal yönetim ilkelerinin Şirkette uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen olumsuzlukları tespit eder ve uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

Yatırımcı ilişkileri çerçevesinde Pay Sahipleri ile İlişkiler Biriminin sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki çalışmalarını gözetir. “Aday Gösterme Komitesi” ve “Ücret Komitesi” nin görevlerini Kurumsal Yönetim Komitesi yürütür.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Saliha SASA	Başkan
Hüseyin BÜRGE	Üye

Riskin Erken Saptanması Komite Görev ve Sorumlulukları: Şirketin karşılaşması muhtemel risklerinin tespiti, yapılmakta olan yatırımlar ya da mevcut yatırımlara ilişkin karşılaşılmaması muhtemel risklerin belirlenmesi ve önlenmesinin temini açısından gerekli çalışmalarını yapar ve yönetim kuruluna rapor eder. Riskin erken saptanması komitesi en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak yönetim kuruluna sunulur.

16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Şirket, SPK’n Kurumsal Yönetim Tebliği’ ne göre Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanması açısından 3. Grupta değerlendirilmektedir. Kurulca yayımlanan kurumsal yönetim ilkelerine uyum sağlamaktadır. Her mali tablo döneminde düzenli olarak Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum raporunu düzenleyerek, söz konusu raporu, faaliyet raporunun içerisinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda ve Şirket web sitesinde yayımlamaktadır.

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro Yatırım Blok
Kat: 34330 Levent / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 343513 / M. V. D. 105 005 691
Mersis No: 016 201 599 230 0019
www.metroyatirim.com.tr

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro Yatırım Blok
Kat: 34330 Levent / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 343513 / M. V. D. 105 005 691
Mersis No: 016 201 599 230 0019
www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin yöneticisi hakkında bilgi:

Yatırımcı İlişkiler Bölümü yöneticisi Ceren Deşen, finansal kariyerine 03.09.2013 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de başlamış olup, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 09.11.2016 tarihinde Genel Müdür Yardımcılığı görevine başlamıştır. Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'de ve Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi olarak görevini sürdürmektedir. Kendisi Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 lisansına sahiptir.

16.6. Kurul düzenlemeleri uyarınca ihraççının sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesinde ve kurumsal yönetim uygulamalarında koordinasyonu sağlayan görevli personelin adı, soyadı ve iletişim bilgileri ve sermaye piyasası faaliyet lisanslarının türü:

Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi; Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,

Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı ve sözlü bilgi taleplerini Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan edilen bilgiler çerçevesinde sınırlı kalmak kaydı ile yanıtlamak,

Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,

Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek gibi görevleri yürütmektedir.

Ceren DEŞEN Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi Yöneticisi
Murat AKALP Pay Sahipleri İle İlişkiler Birim Görevlisi

İrtibat Telefon : 0212 344 12 88 e-mail: cdesen@avrasyagyo.com.tr
İrtibat Faks : 0212 344 12 86 murat.akalp@avrasyagyo.com.tr

Yatırımcı ilişkileri bölüm yöneticisi 10.01.2017 tarihinde atanmış olup SPF Düzey 3 Lisansına sahiptir.

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

Şirketin 31.12.2020 tarihi itibariyle personel sayısı 9 kişidir. Şirketin gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle üretim bölümünde yer alan personeli bulunmamaktadır. Tüm personeli idari bölümde görev yapmaktadır.

	2018	2019	2020
Personel Sayısı	8	8	9

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City 780K
Kat: 34330 Levent - BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Tic.Sic.No: 343593 Z.Tic.Sic.No: 105 035 692
Mersis No: 0155300000000000019
www.avrasyagyo.com.tr

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City 780K
Kat: 71 Kat: 17 34330 Levent - BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Bölge: Kurumlar V.D.855 005 4771
Tic. Sic. No: 268936 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

18. ANA PAY SAHIPLERİ

18.1. Son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı			
	Son Genel Kurul Toplantısı Tarihi İtibariyle 04/06/2020		Son Durum İtibariyle 23/03/2021	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş.	13.148.605	18,26	14.440.967	12,94
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	7.939.095	11,03	8.699.631	7,80
Diğer	50.912.300	70,71	88.459.402	79,26
TOPLAM	72.000.000	100.00	111.600.000*	100.00

*Şirket 24.02.2021 tarihinde % 55 oranında bedelsiz sermaye artırımına gitmiş ve ödenmiş sermaye 72.000.000 TL' den 111.600.000 TL' ye çıkarılmıştır.

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı			
	Son Genel Kurul Toplantısı Tarihi İtibariyle 19/04/2019		Son Durum İtibariyle 23/03/2021	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.*	10.956.299	15,22	12.033.181	10,78
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU**	7.945.095	11,03	8.708.931	7,80
Diğer	53.098.606	73,75	90.857.888	81,42
TOPLAM	72.000.000	100.00	111.600.000	100,00

* Metro Avrasya Investment Georgia A.Ş. 'nin % 83,3267 oranında payları Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. 'ye aittir.

** Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ' nin tamamı ve Şirketin A grubu imtiyazlı payları Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU'ya aittir.

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü(Kimin sahip olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Hamiline	Yönetim Kurulu Aday Gösterme (Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU)	0,01	9.300	0,01
B	Hamiline	İmtiyaz Yok	0,01	111.590.700	99,99
TOPLAM:				111.600.000	100,00

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Şirketimiz A Gbubu 9.300-TL toplam nominal tutarlı imtiyazlı payları Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU'ya aittir. İmtiyazlı payların Yönetim Kuruluna Aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 3 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından seçilir

Yönetim hâkimiyeti gücünün kötüye kullanılmasını engellemek için TTK hükümleri dışında alınmış bir tedbir yoktur. Ancak Şirket yönetimimizce, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkeleri" nde yer alan uygulamalar ve ilkelere tam uyum benimsenmiştir. Bu kapsamda Şirketimiz faaliyetlerini yürürlükte bulunan yasal düzenlemelere ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan kurumsal yönetim ilkelerine uygun olarak yürütmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Şirket Yönetim Kurulunca gerekli kararlar alınarak, pay sahiplerinin hakları, kamunun aydınlatılması, şeffaflığın sağlanması ve pay sahipleri ile ilişkiler konularında gerekli düzenlemeleri gerçekleştirmiştir. Ayrıca zaman içerisinde bu hususlarda Sermaye Piyasası Kurulu'nun yapacağı düzenlemelere de uyum sağlayacaktır.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle sona eren dönemlerdeki ilişkili kişi bilgileri aşağıdaki gibidir:

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI			
<u>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</u>	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırım A.Ş.	229.385	417.992	58.572
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	274.499	-	66.313
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	4.030.500	-	563.727
Metro Euphoria Hotel Batumi	661	-	-
Alacaklar reeskontu	-306.120	-4.844	-12.683
Toplam :	4.228.925	413.148	675.929
<u>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</u>	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	68.836
Fatma Öztürk Gümüşü	-	7.054	16.952
Metro Atlas Georgia JSC*	4.674.967	-	-
Toplam :	4.674.967	7.054	85.788

* 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.

<u>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</u>	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Metro Avrasya Investment JSC	36.694	10.303	1.168
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	13.722	5.611	9.444
Atlas Yazılım A.Ş.	41	26	-
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	25.169	61.048	-
Metro Atlas Georgia JSC	4.548	-	-
Metro Turizm Seyahat Organizasyon Tic. A.Ş.	-	5.571	-
Avrasya Software JSC	6.160	-	-
Borçlar reeskontu	-1.134	-1.147	-165
Toplam :	85.200	81.412	10.447
<u>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</u>	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
Galip Öztürk	-	-	2.000.000
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	81.800	-	-
Toplam :	81.800	-	2.000.000

<u>İlişkili Taraflardan Müsteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler</u>	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisleri Yatırımları A.Ş.	-	61.292	61.292
Mepet Metro Petrol Tesisleri San. ve Tic. A.Ş.	-	7.208	-
Euphoria Hotel Batumi	-	59.540	-
Toplam :	-	128.040	61.292

<u>İlişkili Taraflardan Alımlar</u>	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	122.348	153.390	107.234
- Diğer	30.833	52.535	-
- Danışmanlık Gideri	90.000	90.000	90.000
- Komisyon Gideri	1.465	10.855	17.234
Atlas Yazılım ve Bilişim Hizmetleri Tic. A.Ş.	84.701	48.633	34.958
- Maddi Duran Varlık Alımı	-	6.163	0
- Hizmet Alımı	84.701	42.470	34.958
Metro Portföy Yönetimi A.Ş. (Hizmet Alımı)	168.132	98.850	27.030
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Tic. A.Ş. (Diğer)	-	1.433	0
Asya Software JSC (Maddi Duran Varlık Alımı)	21.919.835		
Metro Atlas Georgia-JSC (Hizmet Alımı)	4.574		
Metro Avrasya Investment Georgia-JSC (Hizmet Alımı)	25.722		
Metro Euphoria Hotel Batumi (Hizmet Alımı)	2.862.962		
Toplam :	25.188.274	302.336	169.222

<u>İlişkili Taraflara Satışlar</u>	31.12.2020	Satışlar içindeki Payı (%)	31.12.2019	Satışlar içindeki Payı (%)	31.12.2018	Satışlar içindeki Payı (%)
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	263.500	2,60	282.400	2,85	337.500	4,41
- Kira	263.500	2,60	282.400	2,85	337.500	4,41
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	5.712.450	56,36	5.308.443	53,49	4.650.617	60,81
- Kira	5.541.333	54,67	5.281.356	53,22	4.623.729	60,46
- Adat	171.117	1,69	27.087	0,27	26.888	0,35
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	132.250	1,30	143.600	1,45	237.036	3,10
- Kira	132.250	1,30	143.600	1,45	168.200	2,20
- Temettü	-	-	-	-	68.836	0,90
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.	288.588	2,85	170.731	1,72	165.735	2,17
- Kira	275.700	2,72	160.200	1,61	157.000	2,05
- Adat	12.888	0,13	10.531	0,11	8.735	0,11
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.	155.693	1,54	512.221	5,16	168.598	2,20
- Kira	147.102	1,45	147.100	1,48	139.808	1,83
- Adat	8.591	0,08	79.243	0,80	28.790	0,38
- Yansıtma	-	-	285.878	2,88	0	0,00
Metro Atlas Georgia JSC	194.703	1,92	-	-	592.062	7,74
- Kira	-	-	-	-	592.062	7,74
-Faiz	194.703	1,92				
Metro Euphoria Hotel Batumi JSC	2.460.658	24,28	-	-	-	-
- Kira	2.460.658	24,28	-	-	-	-
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	133.458	1,32	149.387	1,51	113.923	1,49
- Kira	133.458	1,32	149.387	1,51	113.923	1,49
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	135.393	1,34	158.907	1,60	97.541	1,28
- Kira	135.393	1,34	158.907	1,60	97.541	1,28
Toplam :	9.476.693	93,50	6.725.689	67,70	6.363.012	83,20

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Ofis: Çarşı Cad. Metrocity 15/17
Kat: 17 34330 Levent / Beşiktaş / İstanbul
Tic.Sic.No: 343302 Z.Kayıtlı No: 105 005 6047
Mersis No: 010 500 000 000 0019
www.metroyatirim.com.tr

59

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Ofis: Eyüpsöğüt Cad. Metrocity 15/17
Kat: 17 34330 Levent / Beşiktaş / İstanbul
Boğaziçi Kurumlar V.D. 874 000 3771
Tic. Sic. No: 343302 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraçının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI						
	31.12.2020	Net Satış Hasılatı İçindeki Payı(%)	31.12.2019	Net Satış Hasılatı İçindeki Payı(%)	31.12.2018	Net Satış Hasılatı İçindeki Payı(%)
İlişkili Taraflara Satışlar						
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	263.500	2,60	282.400	2,85	337.500	4,41
Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.	5.712.450	56,36	5.308.443	53,49	4.650.617	60,81
Atlas Menkul Kıymetler YO	132.250	1,30	143.600	1,45	237.036	3,10
Mepet Metro Petrol ve Tesisleri Sa. Tic. A.Ş.	288.588	2,85	170.731	1,72	165.735	2,17
Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yat. A.Ş.	155.693	1,54	512.221	5,16	168.598	2,20
Metro Atlas Georgia JSC	194.703	1,92	0	-	592.062	7,74
Metro Europhia Hotel Batumi JSC	2.460.658	24,28	0	-	0	-
Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş.	133.458	1,32	149.387	1,51	113.923	1,49
Metro Portföy Yönetimi A.Ş.	135.393	1,34	158.907	1,60	97.541	1,28
İlişkili Taraf Satış Gelirleri	9.476.693	93,50	6.725.689	67,77	6.363.012	83,20
Diğer	658.640	6,50	3.198.420	32,23	1.285.087	16,80
Toplam Hasılat	10.135.333	100	9.924.109	100	7.648.099	100

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirketin çıkarılmış sermayesi 111.600.000 TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 Kuruş itibari değerinde 11.160.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip nakden ödenmiştir.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 360.000.000 TL'dir.

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

	01.01.2018-31.12.2018	
	Dönem Başı	Dönem Sonu
Fiili Dolaşımdaki Pay Sayısı	71.993.036,87	71.993.099,76
Toplam Pay Sayısı	72.000.000,00	72.000.000,00

	01.01.2019-31.12.2019	
	Dönem Başı	Dönem Sonu
Fiili Dolaşımdaki Pay Sayısı	71.993.098,87	71.993.098,87
Toplam Pay Sayısı	72.000.000,00	72.000.000,00

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkos: Büyükdere Cad. Metro Yatırım A/Ş Blok No: 171
K:17 34330 Levent - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 273993 Z.K. No: 195 035 692
Mersis No: 010 500 558 200 0019
www.metroyatirim.com.tr

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkos: Büyükdere Cad. Metro Yatırım A/Ş Blok No: 171
K:17 34330 Levent - İSTANBUL
Etiler İşletme Kurumları VD 854 005 3471
Tic. Sic. No: 273993 www.metroyatirim.com.tr
www.metroyatirim.com.tr

	01.01.2020-31.12.2020	
	Dönem Başı	Dönem Sonu
Fiili Dolaşımdaki Pay Sayısı	71.993.098,87	62.736.667,62
Toplam Pay Sayısı	72.000.000,00	72.000.000,00

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

20.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Son durum itibariyle şirketin paylarının %99,99'lık kısmı borsada işlem görmekte olup, paylar BİAŞ Alt Pazar' da işlem görmektedir.

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı hali hazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in esas sözleşmesi ve Yönetim İç yönergesi, Şirket'in kurumsal web sitesinde (www.avrasyagyo.com.tr) yer almaktadır. Ayrıca Kamuyu Aydınlatma Platformunda (www.kap.gov.tr) yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirketin Esas Sözleşmesi'nin 5. Maddesinde Amaç ve Faaliyet Konusu düzenlenmiştir.

AVRASYA MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City 5 Blok
Kat: 34330 Levent - BEŞİKÖZ / İSTANBUL
Tic.Sic.No: 343593 / M.Kurumlar V.D. 851 026 3771
Mersis No: 34050050000000000000000000
www.avrasyagyo.com.tr

“Madde 5: 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 ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklara yatırım yapmak ve Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmak üzere kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.”

Ayrıca esas sözleşmenin 6. Maddesinde şirketin Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları düzenlenmiştir.

MADDE 6. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

Bu kapsamda amaç ve faaliyet konusunu gerçekleştirmek üzere;

- Sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, borsa para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden mevduat/katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler, bu kapsamda, Kurulun ödünç verme işlemlerine ilişkin düzenlemelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacak bir sözleşme ile herhangi bir anda portföylerindeki menkul kıymetlerin piyasa değerlerinin en fazla %25'i tutarındaki menkul kıymetlerini ödünç verebilirler, ödünç verme işlemi en fazla 90 işgünü süreyle yapılabilir, ortaklık portföyünden ödünç verme işlemi, ödünç verilen menkul kıymetlerin en az %100'ü karşılığında nakit veya devlet iç borçlanma senetlerinden oluşabilecek teminatın ortaklık adına saklayıcıda bloke edilmesi şartıyla yapılabilir, teminat tutarının ödünç verilen menkul kıymetlerin piyasa değerinin %80'inin altına düşmesi halinde ortaklık teminatın tamamlanmasını istemesi gereklidir, ortaklığın taraf olduğu ödünç verme sözleşmelerine, ortaklık lehine tek taraflı olarak sözleşmenin fesh edilebileceğine ilişkin bir hükmün konulması mecburidir,
- Alım satım karı veya kira geliri elde etmek maksadıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir. Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanıma ihtiyaç duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir,
- Mülkiyetlerini edinerek veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdetmek suretiyle alım satım karı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilir,
- Kamu veya özel tüzel kişiliklerince veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilir,
- İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından onaylanmış gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilir, gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilir, devre mülk irtifakı kurabilir, sahip olduğu arsalar üzerinde ticari kar elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilir,

- f. Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap- İşlet- Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, bu maddenin (e) bendinde anılan şartların sağlanması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilir,
- g. Kurul'ca uygun görülecek nitelikte teminata bağlanmış olmak kaydıyla, mülkiyetini edinme amacı olmaksızın veya kat irtifakı tesis edilmeksizin bu maddenin (e) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere sözleşme hükümleri çerçevesinde yatırım yapabilir,
- h. Bu maddenin (e) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere, müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilir,
- i. Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkulleri alıp satabilir, yabancı menkul kıymetlere yatırım yapabilir,
- j. Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilir ve bunları tekrar kiraya verebilir,
- k. Risklerine karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemler yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri alabilir,
- l. Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edebilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir,
- m. Şirket, edinilen gayrimenkuller üzerinde gerekli olduğunda ipotek tesis edebilir. Gerçekleştirdiği projelerin teminatı olarak ipotek verebilir, sınırlı ayni haklar tesis edebilir, kredi temini amacıyla portföydeki varlıkları rehnedebilir,
- n. Şirket, münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek maksadıyla gerçekleştireceği projenin inşaat işlerinin yürütülebilmesini sağlamak üzere bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir,
- o. Şirket, huzur hakkı, ücret, karpayı gibi faaliyetin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ve Denetçileri'ne, personeline veya yöneticilerine herhangi bir menfaat sağlayamaz,
- p. Şirket amaç konu ve faaliyetini gerçekleştirebilmek için, gayrimenkuller üzerinde her çeşit iltizami ve tasarruflı muamelelerde bulunabilir, bunları başkalarına devir ve ferağ edebilir ve bunların tapuya şerhlerini ve tescillerini yapabilir. Şirket adına kayıtlı gayrimenkuller ile ilgili olarak tapu ve kadastro daireleri ile tüm kurum ve kuruluşlar nezdinde cins tashihi, ifraz, tevhid, taksim, parselasyon ile ilgili her nevi muamele ve tasarrufları gerçekleştirebilir, şirket amaç ve faaliyetlerini gerçekleştirmeye yönelik kamu kurum ve kuruluşları ile belediyelere bila bedelle terk ve hibe edebilir, yeşil alana, yola terk işlemleri yapabilir, ayrıca ferağlarını verebilir.
- q. Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler.
- r. Şirket, Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat toplayamaz ve mevduat toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz,
- s. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde izin verilen işlemler dışında ticari , sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamaz,
- t. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde izin verilen yatırım alanları ile sınırlı olmak üzere kendi adına portföy işletmeciliği faaliyeti dışında sermaye piyasası faaliyetinde bulunamaz,
- u. Hiç bir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendisi üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edipemez. Ancak yürütülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istinam edilen personel kapsam dışındadır.

- v. Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez. Ancak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde izin verilen işletmecilik faaliyetleri nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilmez.
- w. Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- x. Kredi veremez, Kurulun Finansal raporlamaya ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ilişkili taraflarıyla herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç alacak ilişkisine giremezler.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Görev süresi" başlıklı 14. maddesi çerçevesinde; Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 5 üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

(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.

Görev süresi sona eren Yönetim Kurulu Üyeleri ve Bağımsız Üyeler, yeniden Yönetim Kurulu Üyeliği'ne ve Bağımsız Üyeliğe seçilebilirler. Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmış bir kişi, yönetim kuruluna bağımsız üye olarak atanamaz.

Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda ve bağımsız üyeler yönünden de kurumsal yönetim ilkelerinde aranan şartları da dikkate almak kaydıyla belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Şirket esas sözleşmesinin “Yönetim Kuruluna Seçilme Şartı” başlıklı 15. maddesi çerçevesinde; Yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve bağımsız üyeler yönünden de ayrıca kurumsal yönetim ilkelerinde belirlenmiş olan şartları taşımaları gerekir.

Şirket esas sözleşmesinin “Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Taksimi” başlıklı 20. maddesi çerçevesinde; Yönetim ve temsil işleri yönetim kurulu üyelerinin yapacakları toplantıda belirlenen şekilde taksim olunur.

Türk Ticaret Kanunu'nun yönetim kurulu başkanına toplantıya davet ve yönetim kurulu üyelerinin bilgi alma taleplerine ilişkin olarak getirmiş olduğu yetkiler bakımından yönetim kurulu başkan vekili de yetkilidir.

Yönetim kurulu uygun göreceği ve mevzuatla düzenlenen konularda kendi üyeleri ve/veya üyesi olmayan kişilerden oluşan danışma, koordinasyon ve benzeri nitelikte komiteler veya alt komiteler oluşturabilir.

Komitelerin Başkan ve üyelerinin seçilme, görev süresi, toplantı düzenleme, çalışma ve raporlama esasları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Yönetim Kurulu tarafından tayin edilir, düzenlenir, değiştirilir.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Esas Sözleşmenin 14.maddesinde imtiyazlı paylara ilişkin bilgi yer almakta olup;

(A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında (A) Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

(B) Grubu payların herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Şirket esas sözleşmesinin 9. maddesinde de belirtilen; Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin 26.maddesinde belirtilmiştir. Buna göre;

Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının

oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurul toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurul toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 ve 416 ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından, asgari unsurları belirlenecek olan bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağırılır. Olağanüstü genel kurul, Türk Ticaret Kanunu ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar. Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri saklıdır.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağırılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu'nun 414 üncü maddesi; genel kurula katılacak pay sahipleri ile ilgili olarak ise Türk Ticaret Kanunu'nun 415 inci maddesi uygulanır.

20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesinin 8. ve 9. maddelerinde de belirtildiği üzere yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir.

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Mülkiyeti Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.' ye ait olan arsa üzerinde Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş.'nin bağlı ortağı olduğu Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. ve Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin finansörlüğünde Otel, Dükkan ve Ticari Bağımsız bölüm projesinin, arsa sahibi ve finansörler arasında imzalanacak üçlü bir protokole yer alan şartlar dâhilinde ve hasılat paylaşımı hükümleri çerçevesinde yapılması uygulamasından vazgeçilmesine ve söz konusu projenin "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmak suretiyle yürütülmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda, Edirne ili, Merkez ilçesi, Kirişhane Mahallesinde yer alan 19.532 m2 büyüklüğündeki 2261 ada 16 numaralı parsel arsa üzerinde "otel-ofis-dükkan" alanlarından oluşacak "Metro Hotel Apartments" projesinin geliştirilmesi amacıyla, Arsa Maliki Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri A.Ş ile 24.02.2021 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" yapılmış olup tapu şerhi işlemi gerçekleştirilmiştir.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

İzahnamede yer verilmesi gereken finansal tablolara ve bunlara ilişkin denetim raporlarına KAP (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.avrasyagyo.com.tr) ulaşılabilir.

21.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisi
1 Ocak - 31 Aralık 2020 1 Ocak - 31 Aralık 2019 1 Ocak - 31 Aralık 2018	Reform Bağımsız Denetim A.Ş.	Kavacık Mahallesi Özbek Sokak Me Plaza No:10 Kat:5 34810 Kavacık/İstanbul	Ceyhun GÖNEN (Olumlu Görüş)

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro Çarşı Kat:6
K:12 Kat:6 1. LEVENT/İSTANBUL
Tic.Sic.No: 343333 Z/V.D. 165 035 69.
Mersis No: 010 000 000 200 0019
www.avrasyagyo.com.tr

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro Çarşı Kat:6
No:11 Kat:7 34330 Levent/İSTANBUL
Eğilim Yatırımlar V.D. 894 006 3/71
Tic. Sic. No: 29336 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin 34. ve 35. maddelerinde Kar Dağıtımına ilişkin hususlar belirlenmiştir.

Şirketin 24 Eylül 2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında onaylanan ve her olağan genel kurulda değiştirilmeden bilgi verilen kar dağıtım politikası aşağıdaki şekildedir.;

Kar Dağıtım Politikası:

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'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) İkinci Temettü: Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu

kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

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

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

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

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

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

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

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

7) Şirket tarafından çıkarılacak hisse senetlerinin tamamı hamiline olup hisse başına düşen kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Kar Payının, pay sahiplerine hangi tarihte verileceği Yönetim

Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından hükme bağlanır. Ancak kar payının en geç 5. ayın sonuna kadar ödenmesine özen gösterilir.

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

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

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

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

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

13) Şirket, ortaklarına temettü avansı dağıtmaz.

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

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

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

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

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

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

(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.

A grubu payların ISIN kodu TREAVRY00025, B grubu payların ISIN kodu RAAVRSY91Q2'dur.

a. İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

b. İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur.

c. Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket payları, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır: Halka arz edilecek payların sağladığı haklar:

Kardan pay alma hakkı (SPKn md.19, TTK md 507), tasfiyeden pay alma hakkı (TTK md 507), bedelsiz pay edinme hakkı (SPKn md.19), yeni pay alma hakkı (TTKmd 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn md. 18), Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK md. 414,415,419,425,1527 SPKn md 29,30), Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı (TTKn md. 407,409,417), Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK Md.432,434,436), Bilgi Alma Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437), İnceleme ve Denetleme hakkı (TTK md 437), İptal Davası Açma Hakkı (TT TTK md. 445,451, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn md. 18,20), Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412,420 439 ile SPKn md. 27), Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPK'n md 24), Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md.438,439), Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27)

Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn madde 19 ve TTK madde 507):

Her pay sahibi, kanun ve esas sözleşme hükümlerine göre pay sahiplerine dağıtılması kararlaştırılmış net dönem kârına, payı oranında katılma hakkını haizdir. Kardan pay alma

hakkı, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak kardan pay alma hakkını ifade eder.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19'uncu maddesi hükmü ve SPK'nın II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği ("**Kar Payı Tebliği**") uyarınca;

- ✓ Halka açık ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kâr dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.
- ✓ Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kâr payı ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.
- ✓ Halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- ✓ Kar Payı Tebliği'nde öngörülen esaslara uyulmak şartıyla; kar payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karar bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.
- ✓ İhraççı, mevcut durum itibarıyla, Şirket esas sözleşmesinin 14. Maddesinde yer alan kar dağıtımına ilişkin hükümlerini uygulamaktadır.

Ortaklar ve kâra katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Bedelsiz pay olarak dağıtılan kar paylarında zaman aşımı bulunmamaktadır.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507):

Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket' in mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara, payı oranında katılır.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn md. 19): SPKn. madde 19 uyarınca halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar dağıtım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için Sermaye Piyasası Kanunu madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği):

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkına haizdir. Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 29, 30, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527):

AVRASYA MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI
Merkez: Büyükdere Cad. İstanbul 34398, Kat: 10
K: 34398, 10. Kat, Büyükdere
Tic.Sic.No: 343983, Mersis: 343900343983400010
Muh. Sic. No: 343983, Tic. Sic. No: 343983
www.avrasya.com.tr

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A2 Blok
No: 101, Kat: 10, 34330 Levent - İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 334 006 6771
Tic. Sic. No: 334036 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı: (TTK madde 407,409,417)

Gündem, genel kurulu toplantıya çağıran tarafından belirlenir. Kanuni istisnalar saklı kalmak kaydıyla, gündemde bulunmayan konular genel kurulda müzakere edilemez ve karara bağlanamaz. (TTK md.413)

Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde (A) Grubu paylarının her biri 100.000.000 (Yüzmilyon) oy hakkına, (B) Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir. Bunun dışında (A) Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır. (Esas Sözleşme Md. 11)

Oy Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 30, TTK madde 434):

Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz. Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza etkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz. (TTK md. 436)

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK madde 437):

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket' in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket' in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket' in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451, Sermaye Piyasası Kanunu madde 18/6, 20/2):

Yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile

muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verildiğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 439, 531, 559):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket' in merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden Şirket' in feshine karar verilmesini isteyebilirler.

Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket' in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket' in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438):

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa

kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

Ortaklıktan çıkarma ve satma hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği):

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket' in oy haklarının Kurulca belirlenen orana (mevcut durumda %98) veya daha fazlasına ulaşması veya bu konumda iken ek pay alınması durumunda, hakim ortak açısından sahip oldukları payların imtiyazlı olup olmadığı dikkate alınmaksızın diğer pay sahiplerinin tamamını ortaklıktan çıkarma hakkı, diğer ortaklar açısından da paylarını hakim ortağa satma hakkı doğar.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 11.03.2021 tarihli ve 2021/08 sayılı kararı ile;

- Şirketin 111.600.000.-TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 360.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 111.600.000.-TL (%100 Bedelli) arttırılarak 223.200.000.-TL'ye yükseltilmesine,
- 111.600.000.-TL'lik artırılan sermayenin nominal değeri üzerinden (1 TL nominal değerli bir pay, 1 TL bedel karşılığında) rüçhan hakkı sahibi ortakların yüklenimine açılmasına, ve ortakların her birinin artan sermayeye paralel olarak sahip oldukları payların (%100) oranında yeni pay alabilmelerine,
- Sermaye arttırımı sonucu ihraç edilecek sermaye karşılığında hamiline yazılı kaydi pay çıkarılmasına, (A) grubu pay sahiplerine (A) grubu, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu pay verilmesine,
- Sermaye arttırımı nedeniyle ihraç edilecek payların şirket ortaklarına Sermaye Piyasası Kurulu'nun kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.' nin ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına
- Ortakların yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü mesai saati bitimi itibariyle sonra ermesine,
- Halka arz işlemlerinde Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den aracılık hizmeti alınmasına, bu amaçla gerekli sözleşmenin akdedilmesine,
- Yeni pay alma hakkı kullanım süresinin bitimi itibariyle kullanılmayan paylar olması halinde; kalan payların yeni pay alma haklarının sürenin bitimini takip eden 2 (iki) iş günü süreyle Borsanın ilgili pazarında ortaklık şartı aranmaksızın nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşacak fiyat üzerinden tasarruf sahiplerinin kullanımına açılmasına,
- Bedelli sermaye arttırım izni için gerekli izinleri almak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na ve ilgili sair tüm resmi kurum ve kuruluşlara başvurulmasına,
- Sermaye arttırım sürecinin başlatılması ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve ilgili kurumlardan alınacak izin için gerekli evrakların hazırlanması için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine,

karar verilmiştir.

AVRASYA GAYRİMEN-
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No: 71 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 345932 ZK: 26660 05 005 A
Borsis No: 010 050 558 200 0010
www.metroyatirim.com.tr

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City A Blok
No: 71 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Borsis No: 010 050 558 200 0010
Tic. Sic. No: 3336 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arz Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı sonrasında ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Nakit karşılığı artırılan sermaye karşılığı 111.600.000 TL nominal değerli pay ihraç edilecektir. Yapılacak olan sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, pay sahiplerinin sahibi oldukları A grubu paylara karşılık A grubu, B grubu paylara karşılık B grubu pay verilecektir. Yeni pay alma hakları 1 TL toplam nominal tutarlı pay için 1 TL fiyat üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar nominal değerinin altında olmamak üzere BİST Birincil pazarında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Kurul'ca onaylanmış izahname, Şirket tarafından teslim alınmasını takip eden 15 iş günü içinde ortaklığın internet sitesi, KAP'ta ve aracı kurum internet sitesinde ilan edilecektir. İzahnamenin ilanını takip eden 10 gün içinde yeni pay alma haklarının kullanımının başlatılması zorunludur. Yeni pay alma hakkına ilişkin süre 15 gündür. Yeni pay alma hakkı kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması durumunda izleyen işgünü akşamı sona erecektir. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri izahnamenin 24.1.10 (d) bölümünde belirtilmiştir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile ortaklığın internet sitesi, KAP'ta ve aracı kurum internet sitesinde ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma hakları 1 TL nominal değerli bir pay için 1 TL fiyat üzerinden kullanılacaktır. Yeni Pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında "Borsada Satış" yöntemi kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. İşlem yapmaya yetkili üye listesine www.borsaistanbul.com adresinden ulaşılabilir.

Pay bedelleri satış işlemlerini yürüten borsa üyesi Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe özel banka hesabına yatırılacaktır.

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkezi: Bayındırcı Cad. Metro Yatırım A.Ş. B Blok Kat: 17
647 00330 1. Levent / BEŞİKÖZ / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 293233 Z. Kay. No: 1650356
Mersis No: 010 500 069 200 0019
www.metroyatirim.com.tr

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkezi: Büyükdere Cad. Metro Yatırım A.Ş. B Blok Kat: 17
647 00330 Levent / BEŞİKÖZ / İSTANBUL
Boğaziçi Kurumlar V.D. 254 005 31
Tic. Sic. No: 358936 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Yeni pay alma hakkı kullanımına ilişkin sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ayrıca KAP' ta (www.kap.org.tr) ve Şirket internet adresi www.avrasyagyo.com.tr 'de ilan edilecektir.

Pay bedelleri Pay bedelleri İş Bankası A.Ş. Altunizade Şubesi nezdinde bulunan TR27 0006 4000 0011 3900 0872 53 IBAN numaralı hesaba yatırılacaktır

Hali hazırda aracı kurumlarda hesaplarında Şirket payı bulunan ve sermaye artırımına bu yolla katılan ortakların ödeyecekleri sermaye artırım bedelleri Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) tarafından özel hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların bedelleri, satış işlemlerini yürüten borsa üyesi Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe özel banka hesabına yatırılacaktır.

c) Başvuru yerleri:

Bu halka arzda pay almak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içerisinde Borsa'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Borsa'da işlem yapmaya yetkili kuruluşların adres ve telefonlarına ilişkin bilgi Borsa İstanbul (www.borsaistanbul.com), TSPB (www.tspb.org.tr) ve SPK'nın (www.spk.gov.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Aşağıdaki şartların oluşması durumunda halka arz iptal edilebilecektir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı esaslı olarak olumsuz etkileyecek ölçüde savaş hali, yangın, deprem, su baskını, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi ve/veya halka arza etki edebilecek tabii afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin İhraççı ve Yetkili Kuruluş'un halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- Ülke ekonomisini, ulusal veya uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, İhraççının faaliyet gösterdiği sektörü ya da Şirket'in mali bünyesini ciddi etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması,
- İhraççının yönetici ve/veya ortakları ile İhraççı hakkında payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ve İhraççı aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve icra takibi açılması.

Ayrıca, SFK'nın "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği"nin 24. Maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde

Merkezi: Büyükdere Cad. Metrocity AİSİGEM No: 17
Kat: 17 34330 Etiler/Şişli/İSTANBUL
Tic.Sic.No: 343593 Z.Kat: 17/199 9356-
Bersis No: 010 511 03 200 0019
E-Posta: aisigem@aisigem.com.tr

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Merkez: Büyükdere Cad. Metro Yatırım Binası
 No:171 Kat:7 34330 Levent / Şişli / İSTANBUL
 Telefon: 0212 349 99 00
 Tic. Sic. No: 270936 www.metroyatirim.com.tr
 info@metroyatirim.com.tr

yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı ve halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal SPK'ya bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerinde yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal SPK'ya bildirilir. Satış süreci, ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda SPK satış sürecinin durdurulmasına karar verebilir.

Yeni pay alma hakkı kullanımı ile satış başlayacak olup, satış başladıktan sonra iptal mümkün değildir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Ortaklar Şirket'te sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.

Borsa'da satılacak paylar için talep edilecek pay miktarı 1 TL nominal değerli paylar ve katları şeklinde olacaktır. Borsa'da asgari işlem tutarı 1 TL ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payları teslim yöntemi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca, hak kullanım işleminin yapıldığı gün içerisinde kayden teslim edilecektir.

23.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

23.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Ortakları yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yoktur.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde/....../.... ile/....../.... tarihleri/ilan edilecek tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 TL'den satışa sunulacaktır.

Yeni pay alma hakları Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığı (www.kap.org.tr) ile duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen ilk iş günü akşamı sona erecektir.

e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Yeni pay alma oranı %100' dir.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Yeni pay alma hakkına ilişkin süre 15 (on beş) gündür. Pay bedelleri Pay bedelleri İş Bankası A.Ş. Altunizade Şubesi nezdinde bulunan TR27 0006 4000 0011 3900 0872 53 IBAN numaralı hesaba yatırılacaktır. Hali hazırda aracı kurumlarda hesaplarında Şirket payı bulunan ve sermaye artırımına bu yolla katılan ortakların ödeyecekleri sermaye artırım bedelleri Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) tarafından özel hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların bedelleri, satış işlemlerini yürüten borsa üyesi Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından tahsil edildikçe özel banka hesabına yatırılacaktır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

- Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla
- Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri rüçhan (Yeni Pay Alma) hakkı kullanım süresi içinde söz konusu paylar üzerinde bulunan rüçhan haklarının alınıp satılması için Borsa tarafından belirlenecek süre içinde "R" özellik kodu ile rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasası'nda geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüçhan hakkı kupon pazarı açılış günü Yeni Pay Alma Hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarı'nın kapanış (son işlem) günü ise yeni pay alma hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5. iş günüdür. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar ise; 2 (iş günü süreyle nominal değerden düşük fiyatta olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahipleri satış duyurusu, Şirketimizin www.avrasyagyo.com.tr adresli, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.gov.tr adresli web sitelerinde ilan edilecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

İÇSEL BİLGİYE ULAŞANLAR		
ADI	SOYADI	GÖREVİ
Fatma	ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Avrasya GYO Yönetim Kurulu Başkanı
Çiğdem	ÖZTÜRK PULATOĞLU	Avrasya GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Çağla	ÖZTÜRK	Avrasya GYO Yönetim Kurulu Üyesi
Salih	SASA	Avrasya GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Hüseyin	BÜRGE	Avrasya GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
İsmail	ERTEN	Avrasya GYO Genel Müdür
Ceren	DEŞEN	Avrasya GYO Genel Müdür Yardımcısı
Hayati	ÜSTÜN	Danışman
Murat	AKALP	Avrasya GYO Muhasebe Sorumlusu
Can	DİŞLİ	Metro Portföy Yönetimi A.Ş. - Genel Müdür
Aykut	DAYLAN	Metro Portföy Yönetimi A.Ş. - Portföy Yöneticisi
Kani	PEKYAVAŞ	Metro Portföy Yönetimi A.Ş. - Muhasebe
Abdullah	AKSOY	Metro Portföy Yönetimi A.Ş. - Müfettiş
Mustafa Kemal	PESER	Metro Portföy Yönetimi A.Ş. - Fon Müdürü
Serhan	İÇER	Metro Yatırım - Yönetim Kurulu Üy. & Genel Md
Özgecan	FIRILDAK	Metro Yatırım - Genel Md. Yrd.
Yunus Polat	YAMAN	Metro Yatırım - Araştırma Md.
İbrahim	HASELÇİN	Avukat
Ayşe Hümay	YILDIZ	Avukat

Ece	BEYAZOĞLU	Avukat
Ahmet	PULATOĞLU	Avukat
Ahmet	AFKAN	SMM
Fazlı	ÇİLİNGİR	Reform Bağımsız Denetim A.Ş. - BĞM. DEN.
Ceyhun	GÖNEN	Reform Bağımsız Denetim A.Ş. - BĞM. DEN.
Mustafa	YILDIRAN	Reform Bağımsız Denetim A.Ş. - BĞM. DEN.
Zekeriya	TOPCU	Reform Bağımsız Denetim A.Ş. - BĞM. DEN.
Özlem	AYDOĞDU	Reform Bağımsız Denetim A.Ş. - BĞM. DEN.
Ömer	YAVŞANLI	Reform Bağımsız Denetim A.Ş. - BĞM. DEN.
Hüseyin	DİNÇER	Reform Bağımsız Denetim A.Ş. - BĞM. DEN.
Kubilay	VAROL	Reform Bağımsız Denetim A.Ş. - BĞM. DEN.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Yoktur.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Paylar yeni pay alma hakkının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerin altında kalmamak şartıyla BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşan fiyattan satılacaktır.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdıkları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Yeni pay alma hakları 1 TL toplam nominal tutarlı pay için 1 TL'lık fiyat üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değerin altında kalmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan 2 gün süreyle halka arz edilecektir. Satışta Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği"nde yer alan Borsa'da Satış yöntemi kullanılacaktır. Halka Arz Tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirketin Kurumsal İnternet Sitesinde (www.avrasyagyo.com.tr) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek kuruluş, Büyükdere Cd.No:171 Metrocity A.Blok K:17 1.Levent/Şişli/İSTANBUL adresinde bulunan Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'dir.

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ülkede gerçekleştirilmeyecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuş ise Konsorsiyum daki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	En İyi Gayret Aracılığı	-	-	111.600.000	111.600.000

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirketimiz ve Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasındaki aracılık sözleşmesi 08.03.2021 tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imza edilmiştir. Sözleşmenin konusu; Şirket' in 111.600.000 TL olan mevcut ödenmiş sermayesini, 223.200.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek olan 111.600.000 TL nominal bedelli payların sahiplerine sahip oldukları payların oranında satışında aracılık edilmesidir. Sözleşmeye göre, Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sermaye artırımını nedeniyle halka arz edilecek payların satışını "En İyi Gayret" yöntemi ile yapacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 (onbeş) gün olup, kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan paylar bu sürenin sonrasında Borsa İstanbul A.Ş.' nin Birincil Piyasası'nda 2 (iki) iş günü süre ile halka arz edilecektir.

Şirket Aracılık Hizmetleri karşılığında Metro Yatırım'a 150.000 TL+ BSMV aracılık hizmet bedelini ödeyecektir.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Payların halka arzından şirket sermaye, halka arza aracılık eden Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ise aracılık komisyonu elde edecektir. Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 150.000 TL+ BSMV aracılık komisyonu elde edecek olup, bunun dışında halka arzın başarısına bağlı herhangi bir ekonomik çıkar bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görme tarihleri:

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasalarda yatırımcılar arasında alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilen yeni payların borsada işlem görmesi için ilgili şartları (kotasyon kriterleri) taşımaları, ilgili Pazar listesine kayıt edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul kotuna alınmaları gerekir

Payları Borsa İstanbul kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri paylar, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edildiğinin Borsa İstanbul'a bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.

Şirketin payları AVGYO koduyla Borsa İstanbul Alt Pazar' da işlem görmektedir.

Sermaye artırımında ihraç edilen paylar, yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başladığı birinci gün itibarıyla MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayacaktır.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirketin B Grubu hamiline yazılı payları Borsa İstanbul Alt Pazar' da işlem görmektedir. İşlem Kodu AVGYO'dur. Sermaye artırımında ihraç edilecek ve borsada işlem görecekt payların tamamı B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşacaktır.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro Çarşı Blok No: 17 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 335992 Z. Kayıt No: 165118
Borsis No: 010 500 559 200 0015
www.avrasya.com.tr

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro Çarşı Blok No: 17 Kat: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Borsis Kurumlar V.D.854.000.377/1
Tic. Sic. No: 269936 www.metroyatirim.com.tr
info@metroyatirim.com.tr

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arzla ilgili olarak hesaplanmış olan muhtemel maliyetler aşağıda yer almaktadır.

Sermaye artırım miktarı	111.600.000 TL
SPK Ücreti	223.200 TL
Aracılık Hizmeti+BSMV	157.500 TL
Rekabet Kurumu	44.640 TL
MKK Hizmet Bedeli	5.580 TL
Borsa Kota Alma Ücreti	33.480 TL
İlan Tescil	10.000 TL
Diğer Masraflar*	2.000 TL
Toplam Maliyet	524.400 TL
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	111.075.600 TL
1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	111.600.000 TL
Pay Başına Düşen Maliyet	0,005 TL

*Diğer masraflar tahmini olarak yazılmıştır. Diğer masraflar arasında; izahnamenin yayımlandığı yerlerin tesciline ilişkin giderler, noter giderleri, işlemlerin gerçekleştirilmesi için operasyonel giderleri vb. giderler yer almaktadır.

Şirketin bu bedelli sermaye artırımından 111.075.600 TL net gelir elde edeceği öngörülmektedir.

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48-1) Yatırımlar ve faaliyetlere ilişkin esasları çerçevesinde Bedelli Sermaye Artırımından elde edilecek fonun kullanım yeri aşağıda detaylandırılmıştır;

Şirket, sermaye artırımı ile elde edilecek fonun tamamını Edirne ili Merkez ilçesi Kirişhane Mahallesi Soğukkuyu mevkiinde 2261 ada 16 parsel de kayıtlı 19.532,00 m2'lik arsa üzerinde yapımı planlanan "Metro Hotel Apartments" projesi için kullanmayı planlamaktadır. Arsanın mülkiyeti Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Tic. A.Ş. (Metro Otelcilik)' ne ait olup

projenin kat karşılığı olarak gerçekleştirilmesi hususunda AVGYO ve METRO OTELCİLİK arasında Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır . Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile tapuya şerh işlemi AVGYO tarafınca gerçekleştirilmiştir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin 27.01.2021 tarihli fizibilite raporunda projenin inşaat maliyeti 198.712.600 TL olarak belirtilmiştir. Sermaye artırımından elde edilecek fonun tamamı "Metro Hotel Apartments" projesi için kullanılacak olup kalan maliyet tutarı öncelikle AVGYO'nun iç kaynaklarından ve gerek görülmesi halinde dış kaynak temini ile karşılanacaktır.

28. SULANMA ETKİSİ

Halka arzın gerçekleşeceği birim pay fiyatı ile, halka arz sonrasındaki pay başına defter değeri arasındaki fark, pay başına sulanma etkisi olarak ifade edilmektedir.

Belirli varsayımlar ile yapılan bu açıklamalarda, beklenen veriler ile gerçek veriler arasında değişiklikler olması tahmini hesaplarda farklılıklara sebep olabilecektir.

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını tam olarak kullandıkları varsayımı ile 1 TL nominal değerli pay başına sermaye artırımını sonrasında tahmini sulanma etkisi:

	Bedelli Sermaye Artırım Öncesi	Bedelli Sermaye Artırım Sonrasında
Ödenmiş Sermaye	111.600.000 TL	223.200.000 TL
Halka Arz Fiyatı		1,00 TL
İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet		524.400 TL
Özkaynak	262.871.001 TL	373.946.601 TL
Pay Başına Defter Değeri	2,3555 TL	1,6754 TL
Nakit Girişi Tahmini		111.600.000 TL
Net Nakit Girişi Tahmini		111.075.600 TL
Mevcut Ortaklar için sulanma etkisi -TL		0,6801 TL
Mevcut Ortaklar için sulanma etkisi - %		28,87 %

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Mevcut hissedarların yeni pay alma haklarını kullanmamaları ve kullanılmayan payların tamamen Borsa İstanbul A.Ş. Birincil piyasada satılması durumunda dolaşımdaki pay miktarı satışı yapılan paylar miktarınca artacaktır.

Mevcut ortakların rüçhan haklarında herhangi bir kısıtlama yoktur. Bu nedenle mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisini hesaplanamamaktadır.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Yoktur.

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez Büyükdere Cad. Metro City - Kat: 17
K:17 34330 Levent - Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 343303 Z.K.V. No: 105 005 6017
Mersis No: 010 500 500 200 0019
www.avrasya.com.tr

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez Büyükdere Cad. Metro City - Kat: 17
No:171 K:17 34330 Levent - Şişli / İSTANBUL
Büyükdere Kurumlar M.D.55 Kat: 17
Tic. Sic. No: 343303 Z.K.V. No: 105 005 6017
www.metroyatirim.com.tr

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Aşağıda detaylı iletişim bilgileri bulunan bağımsız denetim şirketleri, Şirketin ilgili dönemlerdeki finansal tablolarına yönelik görüş açıklamış ve bu görüşlere izahnamenin 21.2 bölümünde yer verilmiştir.

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Baş Denetçisi
1 Ocak - 31 Aralık 2020 1 Ocak - 31 Aralık 2019 1 Ocak – 31 Aralık 2018	Reform Bağımsız Denetim A.Ş.	Kavacık Mahallesi Özbek Sokak Me Plaza No:10 Kat:5 34810 Kavacık/İstanbul	Ceyhun GÖNEN (Olumlu Görüş)

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

30.1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi, Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından

Sermaye şirketi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefi olup, kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Ancak, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü sürdürüldüğü sürece, bu ortaklıkların tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-d-4)

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılsın veya dağıtılmasın ortaklık bünyesinde %15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir.(KVK Md. 15/3) Bununla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir. (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, md 1/9-ç)

Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara kar payı olarak dağıtılması halinde, kar dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır. (Kurumlar vergisi 1 nolu genel tebliğ, bölüm:15.6.1)

Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından

Her ne kadar GVK'nın 94-6/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılsın dağıtılmasın gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiş ve bu oran %0 olarak belirlenmiş ise de; sonradan yürürlüğe giren ve halen yürürlükteki KVK'nın geçici 1. Maddesinin (1 nolu) fıkrasında yer alan 'bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden gelir vergisi kanununun 94. Mad uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz' hükmü nedeniyle, GVK'nın bahsedilen 94-6/a hükmünün uygulanması söz konusu değildir.

Kaldı ki, 5520 sayılı 15/2 mad. '... bu maddesinin 3. Fıkrası uyarınca vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar hariç olmak üzere ...' ibaresine yer verilmek suretiyle bu husus açık kanun hükmüne bağlanmıştır. Benzer hükme KVK'nın 30/3 mad yer verilmek suretiyle kar dağıtımında stopajsızlık dar mükellef kurumlar açısından da sağlanmıştır.

30.2. Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirmesi

Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirmesi

GVK'nın geçici 67. Mad. 1 nolu fıkrasına göre, 31.12.2015 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan hisse senedi alım satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için %0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. Geçici 67'nci maddenin 19'uncu fıkrasında 31.12.2015 olarak ifade edilen uygulanma süresi 6655 sayılı Kanun'un 2'nci maddesi ile 31.12.2020 olarak değiştirilmiştir.

Tevkifatın sorumlusu durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat takvim yılının 3'er aylık dönemleri itibariyle yapılmaktadır.

Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkan metodu esas alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacaktır. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar topluca dikkate alınmaktadır. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılıp kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul A.Ş.'de (BİST)'de işlem gören menkul kıymet yatırım ortaklığı dışındaki hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Tevkifata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK md 94 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde kurumlar vergisi mükelleflerince elden edilen alım satım kazançları da kurumlar vergisi matrahında dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiden mahsup edilebilecektir.

Hisse Senetleri Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

i) Gerçek Kişiler

a) Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. Maddesinin 1. Fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca, tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar

Kurulu'nca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran %15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan gayrimenkul yatırım ortaklıkları için aynı Kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır.(Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9)

Türkiye'de mukim (tam mükellef) gerçek kişiler tarafından gayrimenkul yatırım ortaklıklarından elde edilen kar payları, diğer anonim şirketlerden sağlanan kar payları gibi GVK'nın 22,85 ve 86. Maddelerinde yer alan şartlar dahilinde beyana tabidir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları 2020 yılı gelirleri için 49.000 TL'yi (GVK103 maddede yer alan gelir vergisi tarifesinin ikinci dilimi) aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kar payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2.fikrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. Maddesinin 2.fikrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kar paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde, bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmesi kar dağıtımı sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

b) Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar Mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır. (GVK, Md. 86/2) Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içerisinde Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine bildirilmesi gerekmektedir. (GVK, Md. 101/5)

ii) Kurumlar

a) Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetlerini Türkiye'deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan kar payı ödemeleri tevkifata tabi değildir. (KVK, Md. 15/2 ve Md. 30/3)

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdaki aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır. (KVK, Md. 5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, gayrimenkul yatırım fonları ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fonları ve ortaklıklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

b) Diğer Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30'uncu maddesi uyarınca, dar mükellefiyete tabi kurumların ticari ve zirai kazançları ile diğer kazanç ve iratları dışında kalan kazanç ve iratları, prensip itibarıyla Kurumlar Vergisi tevkifatına tabidir. Bununla birlikte yukarıda da belirtildiği üzere, dar mükellef kurumların Türkiye'de kurulu bir GYO'dan elde ettikleri kar payları maddenin (3). fıkrasında yer alan düzenleme uyarınca vergi tevkifatına tabi bulunmamaktadır.

Yine KVK'nın 30/(9)'uncu fıkrasında, bu maddeye göre vergisi tevkif suretiyle alınan kazanç ve iratlar için yıllık Kurumlar Vergisi beyannamesi verilmesinin veya başka kazanç veya iratlar için ihtiyari veya zorunlu olarak verilen yıllık Kurumlar Vergisi beyannamelerine bunların ithal edilmesinin ihtiyari olduğu belirtilmiştir. Ancak fıkranın devamında yatırım fonları ve ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar paylarının verilecek beyannamelere dahil edilmesi zorunlu kılınmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bünyesinde Kurumlar Vergisi'ne ve stopaja tabi olmadığı için sıfır vergi yükü ile dar mükellef kuruma intikal eden kar payları, söz konusu kurum mecburi veya ihtiyari olarak Kurumlar Vergisi beyannamesi vermek durumunda değilse beyana tabi olmayacak ve ilave bir vergi yüküne maruz kalmayacaktır. Eğer başka kazanç ve iratlar dolayısıyla mecburi veya ihtiyari olarak yıllık beyanname veriliyorsa, o takdirde bu beyannameye dahil edilecektir.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

Yoktur.

32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Büyükdere Caddesi No:171 Metrocity A Blok K:17 1. Levent / İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.avrasyagyoy.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) Şirketin izahnamede yer alması gereken son 3 döneme ait finansal tabloları

33.EKLER

Ek1-Avrasya GYO Esas Sözleşmesi

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metrocity A Blok No: 17
K: 17 34330 1. Levent / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 343333 / Kurumlar V.D. 354 006 377
M. / Sis. No: 116 57 359 200 0019
www.metrocitygyoy.com.tr

METRO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metrocity A Blok
No: 171 K: 17 34330 Levent - İSTANBUL
Büyükdere Kurumlar V.D. 354 006 377
Tic. Sic. No: 343333 / Kurumlar V.D. 354 006 377
www.metrocitygyoy.com.tr
info@metrocitygyoy.com.tr