

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

**31.12.2016 TARİHİNDE SONA  
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FAALİYET RAPORU**

# AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2016 YILI 12 AYLIK FAALİYET RAPORU

**Raporun Dönemi** : 01.01.2016 – 31.12.2016

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

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

### **Şirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri**

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

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

Şubemiz Bulunmamaktadır.

**Telefon No** : 0212 344 12 88

**Faks No** : 0212 344 12 86

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

### **Şirketin Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri**

<b>Yönetim Kurulu</b>	<b>Görevi</b>	
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Başkan	12.05.2015 -
Çağla ÖZTÜRK	Üye	12.05.2015 -
Çiğdem ÖZTÜRK	Üye	12.05.2015 -
Derya KAYA	Üye	12.05.2015 -
Saliha SASA	Üye	12.05.2015 -

Yönetim Kurulu üyeleri 3 yıllık bir süre için seçilmişlerdir.

### **Denetim Kurulu**

Bağımsız Denetim Şirketi : Arkan Ergin Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

### **Denetimden Sorumlu Komite**

Saliha SASA	Başkan
Derya KAYA	Üye

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Derya KAYA	Başkan
Saliha SASA	Üye
Sevim BUDAK	Üye

### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Saliha SASA	Başkan
Derya KAYA	Üye

### **Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı**

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket esas sözleşmesinin 14'nci maddesinde belirtilen yetkilere sahiptir. Esas Sözleşmemizin 23.maddesi denetçilerin niteliklerini ve görevlerini Türk Ticaret Kanunu 353-357.maddeleri çerçevesinde yapacaklarını belirtmektedir.

### **Şirketimiz Ortaklık Yapısı (\*)**

31.12.2016 tarihi itibariyle Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir;

	<b>Oran</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
	<b>(%)</b>	
Galip Öztürk	11,80	8.500.000
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	49,76	35.825.674
Diğer Ortaklar	38,44	27.674.326
<b>Toplam Sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>72.000.000</b>

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

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

Şirket kayıtlı sermaye tavanı 360 milyon TL çıkarılmış(ödenmiş) sermayesi ise 72.000.000 TL'dir.

<b>Ortakların Unvanı</b>	<b>Pay Grubu</b>	<b>Pay Tutarı</b>	<b>Sermayeye Oranı</b>
Galip Öztürk	B	8.500.000.-TL	%11,80
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	B	35.825.674.-TL	%49,76

### **İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin A Grubu payları imtiyazlı pay olup, 6.000 TL nominal değerli imtiyazlı payı bulunmaktadır. İmtiyazlı pay sahibi ise Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU'dur.

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

### **Yönetim Organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler**

#### **Yönetim Kurulu**

Fatma Öztürk GÜMÜŞSU	Başkan
Çağla ÖZTÜRK	Üye
Çiğdem ÖZTÜRK	Üye
Saliha SASA	Üye
Derya KAYA	Üye

## **İdari Faaliyetler ve Sonuç**

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir. Şirketimiz genel müdürlük görevine 09.09.2014 tarihinde asaleten Can DİŞLİ atanmıştır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 8 kişidir (31.12.2015: 7 kişi).

<b><u>Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar</u></b>	<b><u>01.01.-31.12.2016</u></b>	<b><u>01.01.-31.12.2015</u></b>
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar(*)	346.815.-TL	431.322.-TL
İşten Çıkarılma nedeniyle Sağlanan Faydalar	-	-
Diğer Uzun Vadeli Faydalar	-	-
<b><u>Toplam</u></b>	<b><u>346.815.-TL</u></b>	<b><u>431.322.-TL</u></b>

(\*) 31.12.2016 tarihi itibarı ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 109.602 TL huzur hakkı bulunmaktadır. (31.12.2015: 104.782 TL).

Prim, ikramiye veya kar payı gibi sağlanmış menfaat bulunmamaktadır.

## **Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız**

Şirketimiz İştiraki veya Bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

## **İşletmenin performansını etkileyen ana etmenler, işletmenin faaliyette bulunduğu çevrede meydana gelen önemli değişiklikler, işletmenin bu değişikliklere karşı uyguladığı politikalar, işletmenin performansını güçlendirmek için uyguladığı yatırım ve temettü politikası**

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

Amerika'da faizlerin yükseliş trendine girmiş olmasının yanında yurt içinde yaşanan terör saldırıları ekonomi üzerinde baskıyı artırmıştır. Kısa vadede doların yüksek seyretmesi ve enflasyon oranlarına yansımış olması faizler üzerinde baskıyı artırmaktadır. Dolayısı ile her yıl ortalama %4-5 arası ekonomik büyüme gerçekleşmiş bir ülke olan Türkiye 2017 yılı için ekonomik anlamda daha durgun ve sert geçeceği gözlenmektedir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörünün yatırım aracı olma özelliği sürmektedir. Ekonomimiz yavaşlama dönemine girse de gayrimenkul sektörü görece diğer sektörler nazaran daha dirençli olduğunu faizlerin hızla yükselmeye başlaması halinde bu sektör çok daha olumsuz etkileneceğini aksi takdirde kısa vadeli durgunluk döneminden sonra hızlı bir toparlanmaya gireceğini düşünmekteyiz.

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

Türk ekonomisi gibi inşaat sektörü ve tüm alt bileşenleri geleceğe yönelik büyük bir potansiyel taşımakta olup söz konusu potansiyeli hayata geçirmek isteyen kurum, kuruluş, yatırımcılar olmak üzere tüm menfaat sahipleri açısından önemli bir değer ifade etmektedir.

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

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

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

b) Birinci Temettü: Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'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 dağıtım ile ilgili mevzuatların ve SPK ilke kararlarının herhangi bir yaptırımını mevcut ise, dağıtım yapılacak karda bu hususlar ayrıca dikkate alınır.

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

6) SPK mevzuatı ile belirlenen asgari temettü tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde belirlenecek tarihlere nakit olarak dağıtılır. Asgari temettü tutarından daha fazla kar dağıtımına karar verilmesi

halinde kalan tutar, ortaklığın sermaye yapısını ve piyasa değerini olumsuz yönde etkilemeyecek oranda nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi dağıtımı şeklinde yapılabilir.

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

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

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

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

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

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

13) Şirket, ortaklarına temettü avansı dağıtmaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte verileceği Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından hükme bağlanır. olup, kar dağıtımı konusunda politikası bulunmaktadır. Şirketimizin, 12 Temmuz 2016 Tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında

Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri uyarınca düzenlenen bilanço'ya göre oluşan mevcut dönem karının Yasal Kayıtlara göre zarar çıkması sebebiyle kar dağıtımı yapılmamış geçmiş yıl zararları hesabına kaydedilmesi konusunda karar alınmıştır.

### **İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları**

İşletme finansman ihtiyacını büyük oranda iç kaynaklardan karşılamaktadır. Buna bağlı olarak Şirketimizin ana finansman kaynağı kendi özsermayesi olup gerek görülmesi halinde gayrimenkul alımında banka kredisi kullanılmaktadır. Şirketimizin Riskin erken saptanma komitesi mevcut olup, karşılaşılabilecek muhtemel riskler komite tarafından tespit edilmeye çalışılmaktadır.

### **Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak diğer hususlar**

Yoktur

### **YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ**

2006 yılında inşa edilen Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminal Binası, toplam 4 kattan oluşmaktadır ve 19.200,- m2 kapalı alana sahiptir. Terminal binasına ek olarak, 4386 m2 Hususi Araç ve Minibüs Otopark Alanı, 5234 m2 yeşil alan ve 33.195 m2 Terminal Otobüs Giriş Kapısı, Otobüs Yanaşma, Otobüs Park Alanından oluşmaktadır. Ayrıca yine otogar kompleksini içinde 2 adet 95'er m2 kapalı alanı bulunan Market + Akaryakıt İstasyon Binası bulunmaktadır. Söz konusu mülke ilişkin Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından hazırlanan 30.12.2016 tarihli değerlendirme raporunda Samsun İlkadım Otogarı için bulunan Yıl sonu değeri 42.500.000 TL+KDV, Samsun İlkadım Otogarında bulunan bir nolu akaryakıt istasyonu için bulunan yıl sonu değeri 1.750.000 TL+KDV, Samsun İlkadım Otogarında bulunan iki nolu akaryakıt istasyonu için bulunan yıl sonu değeri 4.725.000 TL+KDV olarak çıkmıştır. Hazırlanan değerlendirme raporları ile Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminal için bulunan toplam değer 48.975.000 TL+KDV'dir. Gayrimenkul mevcut kiracısı Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.'dir. Gayrimenkul'ün içinde bulunan Akaryakıt istasyonları ise Mepepet Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Ticaret A.Ş.'ye 01.01.2015 tarihinden itibaren kiralanmıştır. Yusuf Ziya Yılmaz Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 01.09.2016 tarihinden itibaren Anadolu Terminal Hizmetleri A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.

### **SAMSUN ÇARŞAMBA OTOGARI**

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

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 30.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun Çarşamba Otogarı ve tamamlayıcı unsurlarının toplam değeri 13.050.000 TL+KDV'dir. Gayrimenkul Aybir Gıda Sanayi İnşaat Ticaret Ltd. Şti'ye kiralanmıştır.

### **SAMSUN-HAVZA OTOBÜS TERMİNALİ**

Üzerinde Samsun – Havza Terminali'nin konumlandığı değerlendirme konusu gayrimenkul 10.312,44 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış 2 katlı betonarme otogar binası vasıfındadır. Samsun – Havza Terminali, toplam 3.953,-m2 kapalı alana sahiptir. Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 26.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan Samsun – Havza Terminali'nin toplam değeri 8.300.000 TL+KDV'dir. Gayrimenkul Şimşir Tur Terminal İşletmeciliği AŞ'ye kiralanmıştır.

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

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

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 30.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan 187 nolu bağımsız bölüm için değer 19.500.000 TL+KDV'dir.

187 nolu bağımsız bölümün Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. tarafından 470 m<sup>2</sup>'lik kısmı kiralanmıştır. Kalan 250m<sup>2</sup>'lik bölüm Şirketimiz Genel Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

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

Antalya İli Alanya Bölgesi Türkler Mahallesi Kargıçiftliği mevkiinde yer almaktadır. Parsel üzerinde 21 adet blok olup, 19 blokta 4 adet, 2 blokta ise 6 adet olmak üzere toplam 88 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Taşınmazın bulunduğu D Blok 1 bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmakta olup, zemin katta 2 adet mesken, 1. normal katta 2 adet çatı katı bağlantılı dubleks daire olmak üzere toplam 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1 ve 3 nolu bağımsız bölümler blok girişine göre sol tarafta, merdiven çıkışına göre solda konumlanmıştır.

Çatı Katı Dubleks Dairelerde, 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +balkon+ teras bulunmaktadır.Zemin Kat Dublekslerde 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +2balkon bulunmaktadır.Dış kapısı ahşap görünümlü çelik, iç kapılar amerikan kapıdır. Tüm zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Mutfak dolapları membran olup tezgahı granittir. Banyoda duşakabin, dolaplı lavabo ve klozet bulunmaktadır. Tavanlarda plastik boya kullanılmıştır. Pencereleer pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 26.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır. D Blok 1 nolu bağımsız bölüm 200.000 TL+KDV, D blok 3 nolu bağımsız bölüm 225.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir. D blok'ta yer alan daireler Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'ye 1 yıllığına kiralanmıştır.

### **ANTALYA/ALANYA R-1 VE R-3 NOLU MESKENLER**

Antalya İli Alanya Bölgesi Türkler Mahallesi Kargıçiftliği mevkiinde yer almaktadır. Parsel üzerinde 21 adet blok olup, 19 blokta 4 adet, 2 blokta ise 6 adet olmak üzere toplam 88 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Taşınmazın bulunduğu R Blok 1 bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmakta olup, zemin katta 2 adet mesken, 1. normal katta 2 adet çatı katı bağlantılı dubleks daire olmak üzere toplam 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1 ve 3 nolu bağımsız bölümler blok girişine göre sol tarafta, merdiven çıkışına göre solda konumlanmıştır.

Çatı Katı Dubleks Dairelerde, 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +balkon+ teras bulunmaktadır.Zemin Kat Dublekslerde 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +2balkon bulunmaktadır.Dış kapısı ahşap görünümlü çelik, iç kapılar amerikan kapıdır. Tüm zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Mutfak dolapları membran olup tezgahı granittir. Banyoda duşakabin, dolaplı lavabo ve klozet bulunmaktadır. Tavanlarda plastik boya kullanılmıştır. Pencereleer pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 26.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır. R Blok 1 nolu bağımsız bölüm 200.000 TL+KDV, R blok 3 nolu bağımsız bölüm 225.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir. R blok'ta yer alan daireler Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'ye 1 yıllığına kiralanmıştır.

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

İstanbul ili Arnavutköy ilçesi Deliyunus Köyü Türkmen mezarlığı mevkiinde bulunan 261 ve 944 nolu parsellerden oluşmaktadır. 261 nolu parsel 11.534,42 m<sup>2</sup> 944 nolu parsel 17.227 m<sup>2</sup>'dir.

261 nolu parsel üzerinde 5 adet 4 odalı tek katlı her biri yaklaşık brüt 80m<sup>2</sup> alanlı eski otel yapısı, 1 adet 40 m<sup>2</sup> alanlı trafo yapısı, 1 adet zemin+1 normal katlı yaklaşık 80m<sup>2</sup>+80m<sup>2</sup> olmak üzere toplam yaklaşık brüt 160m<sup>2</sup> alanlı restoran binası bulunmaktadır. Tüm yapılar atıl durumdadır ve ekonomik olarak kullanılabilir durumda değildirler.

944 nolu parsel üzerinde 1 adet zemin+3 normal katlı 130m<sup>2</sup> x 4 olmak üzere yaklaşık brüt 520m<sup>2</sup> alanlı kule



binası bulunmaktadır. 1 adet tek katlı yaklaşık 115m2 brüt alana sahip restoran amaçlı yapı bulunmaktadır. 2 adet tek katlı ahır yapısı bulunmakta olup yaklaşık brüt 14m2 ve 17m2 alanlara sahiptir. Bu yapılar boş olarak durmakta kullanılmamaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 30.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri 261 nolu parsel için 6.200.000 TL+KDV. 944 nolu parsel için 1.760.000 TL+KDV'dir.

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

Portföyümüzde halihazırda Büyükdere Caddesi, Metrocity İş Merkezi, C Blok No:171 Kat:5 Daire:16 Şişli/Levent/İSTANBUL posta adresinde, tapuda İstanbul İli, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel numarasında kayıtlı, 24.277,71 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış Metrocity İş Merkezi'nin C Blok 5'nci katında yer alan 316 numaralı bağımsız bölüm yer almaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün konumlandığı Metrocity İş Merkezi, Metrocity AVM Kompleksi içerisinde, İstanbul'un en önemli ve prestijli Merkezi İş Alanı olarak gelişme göstermiş Büyükdere Caddesi üzerinde, Levent-Maslak aksında yer almaktadır.

Çok yakın çevresinde Zincirlikuyu Mezarlığı, Kanyon AVM, İş Kuleler Plaza, Yapı Kredi Plaza ve Sabancı İş Merkezi bulunmaktadır.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Makro Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından 30.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır. Değerleme raporu ile bulunan toplam değeri 4.250.000 TL+KDV.'dir. Gayrimenkul Park Türk Otopark Yatırımları A.Ş.'ye 08.10.2015 tarihinde kiralanmıştır.

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

Gürcistan Batum ilinde Metro Atlas Georgia A.Ş. tarafından Batum, Mtsvane Kucha Blv No:1 adresinde bulunan 3452 m2'lik arsa üzerinde yapımına başlanılan rezidans projesinin 3., 4. ve 2.katların alımı için anlaşmaya varılmıştır. Rezidans projesinin inşaatı devam etmektedir.Projenin 2016 yılı içerisinde tamamlanması beklenmektedir. 2., 3. Ve 4. Katlardan 18'er daire bulunmakta olup, toplamda 54 daire satın alınmıştır. Liudmila Zinchenko'ya hazırlattırılan değerlendirme raporunda 3.kat için 1.957.850 USD, 4.kat için 2.000.000 USD, 2.Kat için 1.915.000 USD bedel hesaplanmıştır.

### **Hesap döneminin kapanmasından ilgili finansal tabloların görüşüleceği Genel Kurul toplantı tarihine kadar geçen sürede meydana gelen önemli olaylar.**

Yoktur

### **İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler**

Şirketimiz gayrimenkul araştırmalarına devam etmekte olup karlı gayrimenkul fırsatlarına yatırım yapmayı hedeflemektedir.

### **Yapılan Araştırma ve geliştirme faaliyetleri**

Şirketimizin mevcut geliştirme faaliyeti bulunmamakta olup, araştırma faaliyeti gayrimenkul fırsatlarını araştırma kapsamında devam etmektedir.

### **Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklik ve nedenleri**

Şirket dönem içerisinde anasözleşme tadili yapmamıştır.

### **Varsa, çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı**

Yoktur

### **İşletmenin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi**

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

### **Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmıyorsa ne ölçüde gerçekleştirildiği**

Şirketimizin yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

### **İşletmenin üretim birimlerinin nitelikleri, kapasite kullanım oranları ve bunlardaki gelişmeler genel kapasite kullanım oranı, faaliyet konusu mal ve hizmet üretimindeki gelişmeler, miktar, kalite, sürüm ve fiyatların geçmiş dönem rakamlarıyla karşılaştırmalarını içeren açıklamalar**

Şirketimiz portföyünde yer alan Metrocity A Blok 17.kat, Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali, Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali, Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali, Metrocity C Blok K:5 D:16, Antalya ili Alanya ilçesi Gökay Sitesi D blok 1 ve 3 nolu daireler ile R blokta bulunan 1 ve 3 numaralı daireler kiraya verilmiştir.

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

	<b><u>31.12.2016</u></b>
<b><u>İktisadi Kıymetin Cinsi</u></b>	
Metrocity İş Merkezi 187 Nolu Bağımsız Bölüm (470 m2’lik kısmı) (Tamamı 720 m2’dir)	621.950
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	4.067.796
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali Akaryakıt istasyonu 2 adet	130.000
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	552.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	480.000
Metrocity C Blok D.16	90.000
Antalya/Alanya D Blok 1 nolu Bağımsız Bölüm	30.000
Antalya/Alanya D Blok 3 nolu Bağımsız Bölüm	30.000
Antalya/Alanya R Blok 1 nolu Bağımsız Bölüm	30.000
Antalya/Alanya R Blok 3 nolu Bağımsız Bölüm	30.000

Gösterilen kira gelirleri KDV hariç tutar olup, para birimi Türk Lirası’dır.

### **Bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolar**

<b>Cari Oran</b>	<b>: 13,090</b>
<b>Toplam Borç / Aktif</b>	<b>: 0,0349</b>
<b>Kısa Vadeli Borç / Pasif</b>	<b>: 0,0116</b>
<b>Uzun Vadeli Borç / Pasif</b>	<b>: 0,0233</b>
<b>Kısa Vadeli Borç / Toplam Borç</b>	<b>: 0,3329</b>
<b>Dönen Varlık / Aktif Toplamı</b>	<b>: 0,1519</b>
<b>Net Dönem Karı / Aktif Toplamı</b>	<b>: 0,0312</b>
<b>Net Dönem Karı / Özsermaye</b>	<b>: 0,0324</b>

### **İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler**

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
<b>VARLIKLAR</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		
Nakit ve Nakit Benzerleri	100.405	254.966
Finansal Yatırımlar	7.982.281	6.688.590
<i>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</i>	7.982.281	6.688.590
<i>Alım Satım Amaçlı Elde Tutulan Finansal Varlıklar</i>	7.982.281	6.688.590
Ticari Alacaklar	3.803.606	4.258.472
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3.525.801	3.827.043
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	277.805	431.429
Diğer Alacaklar	8.044.846	12.721.318
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8.023.862	12.692.801
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	20.984	28.517
Peşin Ödenmiş Giderler	64.452	60.217
- <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	--	--
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	64.452	60.217
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	24.757	27.379
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>20.020.347</b>	<b>24.010.942</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	--	--
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>20.020.347</b>	<b>24.010.942</b>
<b>Duran Varlıklar</b>		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	94.760.000	96.315.000
Maddi Duran Varlıklar	5.041.742	5.185.926
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14.872	22.880
Peşin Ödenmiş Giderler	11.961.199	8.052.134
- <i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	11.961.199	8.052.134
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>	<b>111.777.813</b>	<b>109.575.940</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>131.798.160</b>	<b>133.586.882</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısmı	1.091.554	891.576
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>	<i>1.091.554</i>	<i>891.576</i>
<i>Banka Kredileri</i>	<i>1.091.554</i>	<i>891.576</i>
Ticari Borçlar	130.703	1.962.575
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	--	<i>1.849.323</i>
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>130.703</i>	<i>113.252</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.506	32.576
Diğer Borçlar	190.504	244.059
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>190.504</i>	<i>244.059</i>
Ertelenmiş Gelirler	50.000	50.000
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>50.000</i>	<i>50.000</i>
Kısa Vadeli Karşılıkları	35.226	32.960
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>21.526</i>	<i>19.260</i>
- <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>13.700</i>	<i>13.700</i>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.529.493</b>	<b>3.213.746</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3.004.969	4.101.621
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>	<i>3.004.969</i>	<i>4.101.621</i>
<i>Banka Kredileri</i>	<i>3.004.969</i>	<i>4.101.621</i>
Ticari Borçlar	--	3.143.523
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	--	<i>3.143.523</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar	60.587	42.949
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>60.587</i>	<i>42.949</i>
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>3.065.556</b>	<b>7.288.093</b>
<b>Özkaynaklar</b>		
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	127.203.111	123.085.043
Ödenmiş Sermaye	72.000.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	8.485.793	8.485.793
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(895)	(2.859)
<i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları</i>	<i>(895)</i>	<i>(2.859)</i>
- <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları</i>	<i>(895)</i>	<i>(2.859)</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	564.255	564.255
<i>Yasal Yedekler</i>	<i>564.255</i>	<i>564.255</i>
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	42.037.854	33.154.779
Net Dönem Karı/Zararı	4.116.104	8.883.075
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	--	--
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>127.203.111</b>	<b>123.085.043</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>131.798.160</b>	<b>133.586.882</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT**  
**KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	<i>Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2016</i>	<i>Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2015</i>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>		
Hasılat	6.399.074	8.342.521
Satışların Maliyeti (-)	(336.750)	(2.441.334)
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>	<b>6.062.324</b>	<b>5.901.187</b>
Pazarlama Giderleri (-)	(15.942)	(22.076)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.961.955)	(2.063.005)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.958.184	2.119.302
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(423.391)	(88.827)
<b>FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>	<b>5.619.220</b>	<b>5.846.581</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	5.715.386	9.363.436
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(6.426.375)	(5.454.563)
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>	<b>4.908.231</b>	<b>9.755.454</b>
Finansman Gideri	(792.127)	(872.379)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>	<b>4.116.104</b>	<b>8.883.075</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)</b>	--	--
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	--	--
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>	<b>4.116.104</b>	<b>8.883.075</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>	--	--
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>4.116.104</b>	<b>8.883.075</b>
<b>Dönem Kar/Zararının Dağılımı</b>		
Azınlık Payları	--	--
Ana Ortaklık Payları	<b>4.116.104</b>	<b>8.883.075</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir/gider</b>		
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>1.964</b>	<b>(190)</b>
--Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları(-)	1.964	(190)
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>	--	--
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>	<b>1.964</b>	<b>(190)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER</b>	<b>4.118.068</b>	<b>8.882.885</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİRİN DAĞILIMI</b>		
Azınlık Payları	--	--
Ana Ortaklık Payları	<b>4.118.068</b>	<b>8.882.885</b>
<b>Hisse Başına Kazanç</b>	<b>0,057</b>	<b>0,123</b>

**Üst yönetimde yıl içinde yapılan değişiklikler ve halen görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesi**

**Şirketin Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri**

<b>Yönetim Kurulu</b>	<b>Görevi</b>
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Başkan
Çağla ÖZTÜRK	Üye
Çiğdem ÖZTÜRK	Üye
Saliha SASA	Üye
Derya KAYA	Üye

**Üst Yönetim**

Şirketimiz genel müdürlük görevine 09.09.2014 tarihinde asaleten Can DİŞLİ atanmıştır.

**Personel ve işçi hareketleri, toplu sözleşme uygulamaları, personel ve işçive sağlanan hak ve menfaatler**

Şirkette personel ve işçi hareketleri ile toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Şirketin 31.12.2016 tarihi itibariyle 8 personeli mevcuttur. Personele maaş + yemek ücreti verilmekte olup, iş kanununda yer alan sosyal haklardan doğum izni, ölüm izni, evlilik izni ve yıllık izin verilmektedir. Bunun dışında sağlanan herhangi bir hak bulunmamaktadır.

**Yıl içinde yapılan bağışlar hakkında bilgiler**

Dönem içinde yapılmış bağış bulunmamaktadır.

**Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi**

Şirket İstanbul ili sınırları içinde faaliyet göstermekte olup, merkez dışı örgütü bulunmamaktadır.

**Genel Kurul**

Şirketimiz Yönetim Kurulu 14.06.2016 tarihli toplantısında 2015 yılına ait olağan genel kurul toplantısının 12 Temmuz 2016 tarihinde yapılmasına karar verilmiş olup Genel Kurul toplantısı çağrısına ilişkin duyurular yapılmış olup, Olağan Genel Kurul Toplantımız 12 Temmuz 2016 tarihinde yapılmıştır.

**PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2016 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2015 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	8.082.686	6.943.556
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	111.762.941	101.500.926
<b>C</b>	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		11.952.533	25.142.400
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>131.798.160</b>	<b>133.586.882</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md.31	4.096.523	4.993.197
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	Md.31	127.203.111	123.085.043
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		498.526	5.508.642
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>131.798.160</b>	<b>133.586.882</b>

**PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ(devamı)**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2016 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2015 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli/vadesiz mevduat / Özel cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	-	-
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(c)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(d)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı <b>Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.</b>	Md.22/(l)	1.558.930	1.173.577
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı <b>Vanet Gıda İç ve Dış Ticaret A.Ş.</b>	Md.22/(l)	582.500	-
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı <b>Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.</b>	Md.22/(l)	5.840.822	5.443.488



	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>1</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	10%	0,00	0,00
<b>2</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a), (b)	50%	84,80%	75,98%
<b>3</b>	Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	50%	6,13%	5,20%
<b>4</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	49%	0,00%	0,00%
<b>5</b>	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Md.24/(c)	20%	0,00%	0,00%
<b>6</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1 (a)	10%	0,00%	0,00%
<b>7</b>	Borçlanma Sınırı	Md.31	500%	3,11%	3,74%
<b>8</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / Katılma hesabı	Md.24/(b)	10%	0,00%	0,00%
<b>9</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı <b>Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.</b>	Md.22(1)	10%	1,18%	0,88%
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı <b>Vanet Gıda İç ve Dış Ticaret A.Ş.</b>	Md.22(1)	10%	0,44	0,00%
	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı <b>Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.</b>	Md.22(1)	10%	4,43%	4,07%

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

### 1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

### BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

#### 2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

##### *Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi*

*Ceren DEŞEN*

**Tel:** 0 212 344 12 88

**E-Posta Adresi :** cdesen@avrasyagyo.com.tr, info@avrasyagyo.com.tr

##### *Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlisi*

*Murat AKALP*

**Tel:** 0 212 344 12 88

**E-Posta Adresi :** murat.akalp@avrasyagyo.com.tr ; info@avrasyagyo.com.tr

**İletişim Adresi :** Büyükdere Cad.No:171 Metrocity A Blok K:17

1.Levent/Şişli/İSTANBUL

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.

Dönem içerisinde 35 pay sahibi telefonla, Genel Kurul tarihi, kar payı dağıtımı yapıp yapılmayacağı, Gürcistan'da yapılan yatırım ile ilgili bilgi talebinde bulunmuştur. Pay sahipleri, şirketin Kamuyu Aydınlatma Platformuna yapmış olduğu açıklamalar çerçevesinde bu konularda bilgilendirilmiştir.

### **3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı**

Pay sahiplerinin talep ettikleri bilgiler kamuyu aydınlatma platformunda yapılan duyurular çerçevesinde paylaşılmaktadır. Şirketimize gelen bilgi taleplerinin tamamı telefon ile yapılmış olup yazılı talep olmamıştır.

Şirketimiz internet sitesinde pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikte herhangi bir bilgi yada açıklama bulunmamaktadır.

Şirket ana sözleşmesinde özel denetçi atanmasına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Dönem içerisinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

### **4. Genel Kurul Toplantıları**

Bu dönem içerisinde Şirket Olağan genel kurul toplantısı gerçekleştirmiştir. Yapılan genel kurul toplantısında asgari toplantı nisabı sağlanmıştır.

Genel kurul toplantısı fiziki katılım ve elektronik ortamla birlikte yapılmıştır. Toplantıya medya katılımı olmamıştır. Pay sahiplerine toplantı gündemleri Olağan Genel Kurul toplantısından önce Kamuyu Aydınlatma platformu, Şirket resmi internet sitesi ve Türkiye genelinde yayın yapan bir gazete aracılığıyla duyurulmuştur.

Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine soru sorma hakkı tanınmış ancak pay sahipleri tarafından herhangi bir soru sorulmamıştır. Pay sahiplerinin Yatırımcı İlişkiler Birimine yapmış oldukları yazılı başvuru olmamıştır. Genel kurul toplantı tutanağı Kamuyu Aydınlatma Platformu ve internet sitesinde yayınlanmaktadır.

Olağan genel kurul toplantısında, Divan teşekkülü, Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporunun okunmuş sayılması, Yönetim Kurulu Üyeliği seçimi, Yönetim Kurulu Üyelerinin aylık ücretlerinin belirlenmesi hakkında öneriler verilmiş verilen tüm öneriler kabul edilmiş ve genel kurulca görüşülerek karara bağlanmıştır.

Dönem içerisinde herhangi bir bağış ve yardım yapılmamıştır. Olağan genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi olarak bağış ve yardımlara ilişkin pay sahiplerine bilgi verilmiştir.

### **5. Oy Hakları ve Azlık Hakları**

Şirketimiz (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. Şirketimizin karşılıklı iştirak halinde olduğu herhangi bir şirket bulunmamaktadır. Azınlık payları yönetimde temsil edilmemektedir.

### **6. Kar Payı Hakkı**

Şirketin karına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Şirketin kar dağıtım politikası mevcut olup 24 Eylül 2014 tarihli olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve genel kurul toplantısında kabul edilerek değiştirilmiştir. Şirketimiz Kar Dağıtım politikası internet sitesinde yatırımcı bilgilendirme bölümünde yer almaktadır. Kar dağıtım politikasının son hali bu maddenin sonunda yer almaktadır. Şirket 2015 yılı dönem karını dağıtmamıştır.

## AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KAR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13) Şirket, ortaklarına temettü avansı dağıtmaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7. Payların Devri**

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**

### **8. Bilgilendirme Politikası**

Şirketimiz bilgilendirme politikası mevcut olup, [www.avrasyagvo.com.tr](http://www.avrasyagvo.com.tr) adresinde yer almaktadır. Ayrıca Kamuyu Aydınlatma Platformunda ilan edilmiştir. Bilgilendirme Politikasının yürütülmesinde sorumluluk Yatırımcı İlişkiler Birimindedir. Çalışanlarına ilişkin bilgi Bölüm I madde 2’de verilmiştir.

### **9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği**

Şirketimiz internet adresi [www.avrasyagvo.com.tr](http://www.avrasyagvo.com.tr) olup, internet sitemizde İngilizce dil seçeneği bulunmaktadır. İngilizce bölümünde tüm site içeriğinin çevrimi bulunmamakta olup çalışmalar sürmektedir. Web sitesinde Kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen hususlara yer verilmiştir.

### **10. Faaliyet Raporu**

Kurumsal yönetim ilkelerinde sayılan bilgilere faaliyet raporunda yer verilmektedir.

## **BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ**

### **11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi**

Menfaat sahipleri; Şirketin, pay sahipleri, çalışanları, alacaklıları, müşterileri, tedarikçileri, çeşitli sivil toplum kuruluşlarını, devleti ve şirkete yatırım yapmayı düşünebilecek potansiyel tasarruf sahiplerini içermektedir. Menfaat sahiplerinin; şirketin yönetimi, finansal ve hukuki durumu ile ilgili olarak düzenli ve güvenilir bilgiye erişim ihtiyacı; çalışan personelimizce her an kaliteli bir şekilde yazılı ve/veya sözlü olarak karşılanmaktadır. Bunun dışında menfaat sahipleri şirket hakkındaki bilgileri mevzuat gereği kamuya yapılan açıklamalar aracılığı ile ve şirketin web sayfasından düzenli olarak öğrenebilmektedirler. Menfaat sahiplerinin şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesine veya Denetimden Sorumlu Komiteye iletebilmeleri hiçbir şekilde kısıtlanmamıştır. Menfaat sahipleriyle ilgili temel Şirket politikamız açık, dürüst, tutarlı iletişim esasına dayanır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı çerçevesinde faaliyetlerini etkileyebilecek tüm özel durumları, üçer aylık dönemler itibariyle finansal tablo ve raporları Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla kamuya açıklayarak menfaat sahiplerini bilgilendirmektedir.

Şirket menfaat sahiplerini kendilerini ilgilendiren konularda yetkili kişiler ve internet sitesi aracılığıyla da bilgilendirmektedir.

Menfaat Sahiplerinin Şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerine ilişkin bildirimleri Yatırımcı İlişkileri Bölümü takip edilir.

Şirket gayrimenkullerinin kiralama bedellerini değerlendirme raporları ile belirlemekte olup, gayrimenkul değerlendirme raporları Kamuyu aydınlatma platformunda ve [www.avrasyagvo.com.tr](http://www.avrasyagvo.com.tr) adresinde

yayınlanmaktadır. Menfaat sahipleri şirketimiz ana faaliyet konusu olan gayrimenkullere ilişkin en detaylı bilgiye bu değerlendirme raporlarından ulaşabilmektedir.

## **12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı**

Menfaat sahiplerinin yönetimi katılımı konusunda herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.

## **13. İnsan Kaynakları Politikası**

Şirketimizde herhangi bir insan kaynakları yönetimi oluşturulmamıştır ancak personel işlerinin takibi amaçlı 1 kişi tarafından bu görev yürütülmektedir. Buradaki amaç şirketin giderlerini azaltarak karlılığını artırmak olarak belirlenmiştir. Şirketimiz insan kaynakları yetkilisi olarak Murat AKALP atanmıştır. Çalışanlarımızdan ayrımcılık konusundan gelen bir şikayet yoktur.

## **14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk**

Şirketimiz personel işleri yönetmeliği ile çalışanlar için etik kurallar oluşturulmuş ancak kamuoyuna açıklanmamıştır. Şirketimizin destek olduğu ya da öncülük ettiği sosyal bir çalışma bulunmamakta olup kamuyu yönelik herhangi bir faaliyetimiz bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU**

### **15. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu**

Şirketimiz yönetim kurulu aşağıdaki gibidir. Şirket işleri ve yönetimi, genel kurul tarafından yönetim kurulu tarafından yürütülür.

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Ünvanı</b>	<b>İcracı Olup Olmadığı</b>	<b>Görev Süresi</b>
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı	3 Yıl
Çağla ÖZTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı	3 Yıl
Çiğdem ÖZTÜRK GÖBÜLÜK	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Değil	3 Yıl
Saliha SASA	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Değil	3 Yıl
Derya KAYA	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Değil	3 Yıl

Şirketimiz yapısı gereği yönetim kurulunda bağımsız üye bulunması zorunlu olup yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması belli kurallara bağlanmamış ve sınırlandırılmamıştır. Aday gösterme komitesi tarafından iki kişi bağımsız aday olarak gösterilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bağımsızlık beyanı aşağıda yer almaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran herhangi bir durum olmamıştır.

## **Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri:**

### **Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU – Yönetim Kurulu Başkanı**

Fatih Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi mezunu olan 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 Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan yardımcılığı görevini yürütmektedir.

### **Çağla ÖZTÜRK – Yönetim Kurulu Üyesi**

Çağla ÖZTÜRK Yüksek Öğrenimini Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesinde tamamlamıştır. Metro Ticari ve Mali Yatırım Holding A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş., Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Tic.A.Ş., Vanet Gıda San.İç ve Dış.Tic.A.Ş., Metro Travel Organizasyon Tic.A.Ş., Metro Maden Pazarlama ve Dağıtım Hizmetler A.Ş., Metro Grup Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Almanca ve İngilizce bilmektedir.

### **Çiğdem ÖZTÜRK GÖBÜLÜK– Yönetim Kurulu Üyesi**

Çiğdem ÖZTÜRK yüksek öğrenimini City University London Sosyal Bilimler Fakültesi Ekonomi ana dalında tamamlamıştır. Cass Business School Management Bölümünde Master yapmıştır. Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Tic.A.Ş., Metro Rent a Bus Otobüs Kiralama A.Ş., Metro Grup Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş. , Pita İkram ve Gıda Ürünleri Tic.A.Ş. ve Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanlığı, Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş., Vanet Gıda San.İç ve Dış Tic.A.Ş., Metro Travel Organizasyon Tic.A.Ş. ve Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı 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.

### **Derya KAYA – Yönetim Kurulu Üyesi ( Bağımsız )**

Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi mezunudur. 1996 -1997 yılları arasında Bumerang Menkul Değerler A.Ş.'de göreve başlamıştır. 1998-2006 yıllarında Bumerang Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Takas, operasyon muhasebe sorumlusu olarak görev yapmıştır. 2006-2010 yılları arasına Bumerang Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim kurulu Üyeliği, Finans Yönetmeni, İç kontrol sorumlusu, Kurumsal Yönetim Koordinatörü ve Pay Sahipleri ile ilişkiler sorumlusu görevlerini yürütmüştür. 2011-2013 yılları arasında Cosmos Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Kurumsal Yönetim Koordinatörü, Muhasebe Müdür, Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmüştür.



29/01/2014

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULUNA

**BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELİK BEYANI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ve eklerindeki Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği şartlarına haiz olduğumu kabul ve beyan ederim.

Saygılarımla ,

Derya KAYA



12/05/2015

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELİK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ve eklerindeki Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği şartlarına haiz olduğumu kabul ve beyan ederim.

Saygılarımla ,

Saliha SASA



## **16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

Şirketimiz Yönetim Kurulunun faaliyet esasları ana sözleşmesinin aşağıda belirtilen 14, 15,16, 19 ve 20.maddelerinde açıklanmıştır;

Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır.

Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvaffakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu salt çoğunlukla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkı tanınmamıştır.

Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

## **17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı**

### **Denetimden Sorumlu Komite**

Saliha SASA	Başkan
Derya KAYA	Üye

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Derya KAYA	Başkan
Saliha SASA	Üye
Sevim BUDAK GÜVEÇ	Üye

### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Saliha SASA	Başkan
Derya KAYA	Üye

Kurumsal Yönetim İlkelerine göre, oluşturulan komitelerin başkanlarının bağımsız üye olması, Denetimden sorumlu komite'nin en az iki üyesinin bağımsız üye olması zorunluluğu nedeniyle Sn.Saliha SASA Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığının yanı sıra Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığı ve Kurumsal Yönetimden Sorumlu Komite üyesi olarak görev almıştır. Sn.Derya KAYA'nın Kurumsal Yönetimden Sorumlu Komite Başkanı olarak seçilmiştir, Denetimden sorumlu komite'nin en az iki üyesinin bağımsız üye olması zorunluluğu nedeniyle Denetimden sorumlu komite üyesi olarak görev almış Riskin Erken Saptanması Komitesinde üye olarak görev yapmaktadır. Yatırımcı ilişkiler birimi yöneticisi Sevim BUDAK GÜVEÇ Kurumsal Yönetim komitesi üyesi olarak görev yapmaktadır. Sevim BUDAK GÜVEÇ 04/01/2016 tarihinde Yatırımcı İlişkileri Yöneticiliği ve Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliği görevinden ayrılmış olup, 09/01/2016 tarihinde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak görev yapmaya başlayan Ceren DEŞEN Kurumsal Yönetim Komitesi üyeliğine atanmıştır.

Denetimden sorumlu komite yılda en az dört kere toplanmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi yılda bir kere toplanmaktadır. Riskin erken saptanması komitesi 2016 yılında beş kez toplanmıştır. Komiteler hazırlamış oldukları raporlarını Yönetim Kurulu başkanlığına sunarlar.

### **18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması**

Yönetim Kurulu risk yönetimine ve iç denetime ilişkin faaliyetleri esas itibariyle ilgili Komiteler vasıtasıyla gözetir.

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak maksadıyla oluşturulacak Riskin Erken Tespiti Komitesine ilişkin görevler Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yürütülecektir. Ortaklığımızda temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir.

İç Denetime ilişkin faaliyetleri yönetmekte olan Denetim Komitesi ise; söz konusu fonksiyonu yerine getirirken Bağımsız Dış Denetim işlemlerini gerçekleştiren kuruluşların bulgularından faydalanmaktadır.

### **19. Şirketin Stratejik Hedefleri**

Şirket'imiz düşük risk optimal karlılık hedefi ile bir tarafta portföyünü istikrarlı bir şekilde büyütme hedeflerken, diğer tarafta ülkemize katma değer sağlayan yatırımları hayata geçirmeyi gaye edinmiştir.

#### **Stratejik Hedefler**

Şirket portföyünü, düzenli kira getirisi ve değer artışı ile yüksek kazançlar sağlayacak ticari gayrimenkullerden oluşturmayı ana yatırım politikası olarak benimsemiştir. Şirket yatırımlarını öncelikli olarak yurtiçinde gerçekleştirmeyi planlamakla birlikte, uygun yatırım fırsatlarının bulunması durumunda yurtdışında da başka projelerle ilgilenmeyi düşünebilir.

Şirket yatırımlarında yüksek risk-yüksek getiri yerine, düşük risk-optimal karlılığı ana ilke olarak belirlemiştir. Buna göre Şirket, risk içeren büyük konut projelerine kıyasla, devamlı kira getirisi mevcut, gayrimenkul projelerine öncelik vererek sürdürülebilir karlılık için çalışacaktır.

Ticari Gayrimenkul Yatırımları ile büyümeyi düşünen Şirket için, kısa vadeli hedefler arasında konut projelerine yatırım bulunmamaktadır. Ancak potansiyel karlılığı yüksek olan konut projeleri, Şirket'in belirli bir büyüklüğe ulaşması sonrasında uzun vadeli hedefleri içerisinde yer alabilir.

Yine Şirket'in düşük risk-optimal karlılık ilkesi gereği, yatırımlarının büyük bir bölümünü özkaynakları ile geri kalan kısmını ise banka kredileri ile finanse etmeyi planlamaktadır.

## **20. Mali Haklar**

Yönetim Kurulu üyelerine verilecek Huzur hakkı genel kurulca belirlenmektedir.

Genel kurul toplantısında yönetim kurulu üyelerine ayrı ayrı belirlenmek üzere aylık net 5.000 TL'ye kadar huzur hakkının yönetim kurulu kararı ile belirlenmesi için yönetim kuruluna yetki verilmiştir.

Yönetim Kurulunun 26/05/2015 tarihli toplantısında Yönetim Kurulu başkan ve üyelerine ayrı ayrı verilmek üzere aylık net 1.500 TL ücret belirlenmesine karar verilmiştir.

Şirket herhangi bir yönetim kurulu üyesine borç vermemiş kredi kullandırmamış ve lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.