

**YILLIK FAALİYET RAPORUNA DAİR
UYGUNLUK RAPORU**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yönetim Kurulu'na,

1. Bağımsız denetim çalışmamızın bir parçası olarak, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgilerin ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmelerinin ve açıklamalarının, bağımsız denetimden geçmiş aynı tarihli finansal tablolar ile uyumlu olup olmadığını değerlendirmiş bulunuyoruz.
2. Rapor konusu yıllık faaliyet raporunun Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanması Şirket yönetiminin sorumluluğundadır.
3. Bağımsız denetim kuruluşu olarak üzerimize düşen sorumluluk, yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, bağımsız denetimden geçmiş ve 12 Şubat 2014 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolar ile uyumluluğuna ilişkin olarak görüş bildirmektir.

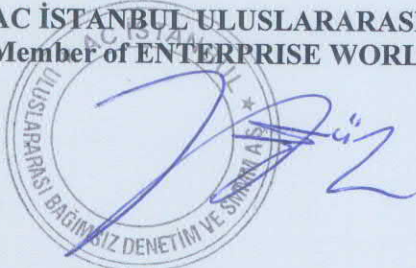
Değerlendirmemiz, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK") uyarınca yürürlüğe konulan yıllık faaliyet raporu hazırlanmasına ve yayımlanmasına ilişkin usul ve esaslara uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, denetimin yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve bağımsız denetçinin denetim sırasında elde ettiği bilgiler ile uyumuna ilişkin önemli bir hatanın olup olmadığı konusunda makul güvence sağlamak üzere planlanmasını ve yürütülmesini öngörmektedir.

Değerlendirmelerimizin, uygunluk görüşümüzün oluşturulmasına makul ve yeterli bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

4. Değerlendirmemiz sonucunda, ilişikteki yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmelerinin ve açıklamalarının, tüm önemli taraflarıyla, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihli finansal tabloları ile uyumlu olmadığına dair önemli herhangi bir hususa rastlanmamıştır.

İstanbul, 12 Şubat 2014

AC İSTANBUL ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM A.Ş.
Member of ENTERPRISE WORLDWIDE



Atilla Zaimoğlu
Sorumlu Ortak Baş Denetçi

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

**31.12.2013 TARİHİNDE SONA
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FAALİYET RAPORU**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2013 YILI 12 AYLIK FAALİYET RAPORU

Raporun Dönemi : 01.01.2013 – 31.12.2013

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.avrasyagyo.com.tr

Şirketin Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu	Görevi	
Ali Ertan ÇAKIR	Başkan	29.06.2012 – 10.01.2013
Güray GÜNAY	Üye	29.06.2012 – 09.01.2013
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Başkan	10.01.2013 – 27.06.2013
Tarık CENGİZ	Üye	15.01.2013 – 27.06.2013
Mustafa ÖZATA	Üye	29.06.2012 – 27.06.2013
Nuh UÇAR	Üye	29.06.2012 – 27.06.2013
Memet ÖZMEN	Üye	29.06.2012 – 27.06.2013
Mustafa ÖZATA	Üye	27.06.2013 – 17.07.2013
Nuri DELİORMAN	Üye	27.06.2013 – 09.07.2013
Nurkan ZAİM	Üye	09.07.2013 – 29.01.2014
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Başkan	27.06.2013 –
Tarık CENGİZ	Üye	27.06.2013 –
Haluk TAN	Üye	17.07.2013 –
Levent GÜMÜŞ	Üye	27.06.2013 –
Derya KAYA	Üye	29.01.2014 –

Yönetim Kurulu üyeleri 1 yıllık bir süre için seçilmişlerdir.

Denetim Kurulu

Tarık CENGİZ	Denetçi	29.06.2012 – 14.01.2013
Uğur ÖZTÜRK	Denetçi	29.06.2012 – 27.06.2013

Bağımsız Denetim Şirketi : AC İstanbul Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

Denetimden Sorumlu Komite

Levent GÜMÜŞ	Başkan
Derya KAYA	Üye

Kurumsal Yönetim Komitesi

Derya KAYA	Başkan
Levent GÜMÜŞ	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Levent GÜMÜŞ	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

31.12.2013 tarihi itibariyle Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir;

	Oran (%)	31 Aralık 2013
Galip Öztürk	11,81	8.506.000
Sampi Gıda Üretim Pazarlama ve Ticaret A.Ş	2,51	1.806.222
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	33,32	23.988.864
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2,34	1.681.625
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1,46	1.050.000
Diğer Ortaklar	48,56	34.967.289
Toplam Sermaye	100,00	72.000.000

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

Şirket kayıtlı sermaye tavanı 480 milyon TL çıkarılmış(ödenmiş) sermayesi ise 72.000.000 TL'dir.

Ortakların Unvanı	Pay Grubu	Pay Tutarı	Sermayeye Oranı
Galip Öztürk	B	8.506.000.-TL	%11,81
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	B	23.988.864.-TL	%33,32

İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler

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

(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
Tanık CENGİZ	Üye
Haluk TAN	Üye
Levent GÜMÜŞ	Üye
Derya KAYA	Üye

İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir.

Şirketimiz genel müdürlük görevini 25.01.2012 tarihinden itibaren yürütmekte olan Murat Hüseyin TUNÇER 17.01.2014 tarihinde yürütmekte olduğu görevinden ayrılmıştır. Şirketimiz Genel müdürlük görevine 31.01.2014 tarihinden itibaren görev yapmak üzere Sema İpek ERHAN atanmıştır.

Sema İpek ERHAN, 1991 yılı Marmara Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İngilizce Uluslararası İlişkiler bölümünden mezun olmuştur. 1993 yılında T.C. Ziraat Bankasının Bankacılık Okulu eğitimini tamamlayarak, aynı bankanın İstanbul Sermaye Piyasaları Müdürlüğünde Araştırma uzmanı olarak çalışmaya başlamıştır. 1997 -2002 yılları arasında Es Menkul Değerler Yatırım A.Ş.'de Kurumsal Finansman ve Araştırma müdür yardımcısı olarak görev yapmış Es Menkul Değerler A.Ş.'nin HNS Group'a satılarak İktisat Portföy Yönetimi ünvanını almasıyla Kurumsal Finansman ve Araştırma müdür yardımcısı görevini burada sürdürmüştür. 2004 yılında Delta Menkul Değerler A.Ş. Türev Piyasalar birim müdürü olarak görev yapmış. 2010 yılında Delta Menkul Değerler Yatırım A.Ş.'deki görevinden ayrılarak JP Morgan Menkul Değerler A.Ş.'de Türev Piyasalar müdürü olarak çalışmıştır. 31 Ocak 2014 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Genel Müdür olarak göreve başlamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu ileri düzey, vadeli işlemler ve kurumsal yönetim lisanslarına sahiptir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 11 kişidir (31.12.2012: 4 kişi).

<u>Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar</u>	<u>01.01.-31.12.2013</u>	<u>01.01.-31.12.2012</u>
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar(*)	427.630.-TL	129.835.-TL
İşten Çıkarılma nedeniyle Sağlanan Faydalar	-	-
Diğer Uzun Vadeli Faydalar	-	-
<u>Toplam</u>	<u>427.630.-TL</u>	<u>129.835.-TL</u>

(*) 31.12.2013 tarihi itibarı ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 133.483 TL huzur hakkı bulunmaktadır. (31.12.2012: 76.772 TL).

Prim, ikramiye veya kar payı gibi sağlanmış menfaat bulunmamaktadır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanına aylık net 4.000.-TL(Dörtbin Türk Lirası), diğer Yönetim Kurulu Üyelerine ve bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine 2.000.-TL (İkibin TürkLirası) huzur hakkı ödenmektedir.

Şirketimiz çalışanlarına maaş+yemek ücreti ödenmektedir bunun dışında sağlanan herhangi bir imkan 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

2013'ün yılının ilk yarısında görece olumlu performans gösteren BİST-100 endeksi, Mayıs ayındaki Gezi olayları ve Aralık ayında artan siyasi gerileme bağlı olarak yurtdışı piyasalardan görece daha kötü performans göstermiştir.

2013 yılında piyasaların seyri açısından en önemli gelişme FED'den gelen açıklamalardır. Buna göre dünya genelinde son 4 yıldır borsalarda yaşanan yükselişte FED'in piyasalara sunmuş olduğu bol likidite belirleyici rol oynadı. FED'in 2008 yılında aktiflerinin toplamı yaklaşık 800 milyar dolar seviyesindeyken, 2008 yılından bugüne kadar geçen sürede, piyasalara vermiş olduğu likiditeye bağlı olarak FED'in aktif toplamı 3,2 trilyon dolar artarak 4 trilyon dolar seviyesine yükseldi. Bu data ABD'de işsizlik oranının %7,3 olduğu bir dönemde borsaların yeni rekorlar kırmadaki öncelikli etkidir. Buna göre FED'in piyasalara sunmuş olduğu bol likidite, ülkenin büyümesinden ziyade ağırlıklı olarak piyasalardaki yükselişleri destekleyecek şekilde yönelmektedir. Burada FED'in en büyük avantajı ise piyasalara verilen büyük tutardaki likiditeye rağmen henüz enflasyonda bir kıpırdanma gözlenmemesidir.

Mevcut durumda ABD ekonomisindeki kırılanlıklar göz önünde bulundurulduğunda borsalardaki yükselişi destekleyebilecek tek unsur FED'in piyasalara sunmuş olduğu bol likiditedir. Çünkü ABD ekonomisinin henüz yeni istihdam oluşturabilecek hızı ve dinamizme ulaşamadığı gözlenmektedir. İşte tüm bu nedenler FED politikalarını önemli kılmaktadır. FED tarafında da iki durum takip edilmekteydi. Buna göre bir tarafta FED'in QE3 kapsamında piyasalara sunmuş olduğu 85 milyar dolarda kesintiye gidip gitmeyeceği, diğer tarafta yeni FED başkanının kim olacağına ilişkin beklentilerdi. Bu gelişmeler ağırlıklı olarak piyasalar üzerinde olumsuz etkiye neden olmuştu. Buna göre bir tarafta önceki aylarda gerçekleştirilen FOMC toplantılarında FED'in Eylül ayındaki toplantısında QE3 kapsamında piyasalara sunmuş olduğu 85 milyar dolarda azaltıma gidebileceğini belirtilmesi, diğer tarafta FED Başkanlığı için şahin kanatta yer alan Larry Summers ile güvercin aday Janet Yellen'in eşit şansa sahip olması piyasalarda kafaları karıştırmaktaydı.

Eylül ayı ile birlikte şartlar bir miktar daha netleşti. Buna göre FED Başkanlığı için piyasaların istemediği Larry Summers adaylıktan çekilirken, bu durum yeni gelecek olan Başkan ile birlikte gelecek dönem FED politikalarına ilişkin sinyali vermiş oldu ve FED Eylül ayında herhangi bir kesintiye gitmedi. Ancak beklenen kesinti Aralık ayındaki FOMC toplantısında gerçekleşti. Buna göre FED QE3 kapsamında piyasalara vermiş olduğu 85 milyar dolar tutarındaki likiditeyi 10 milyar dolar azaltarak 75 milyar dolar seviyesine düşürdü. 2014 yılında da bu azaltımların devam etmesi beklenmektedir.

Yurtiçi tarafında ise piyasalar ağırlıklı olarak ABD'de yaşanan gelişmelere göre hareket etse de Mayıs ayındaki Gezi olayları ve Aralık ayında yaşanan siyasi gerilimler nedeniyle Türkiye piyasaları yurtdışı piyasalardan görece daha kötü performans gösterdi. FED'in beklenen parasal sıkılaştırma adımları ve yurtiçinde yaşanan siyasi gerilimler sonrasında faiz ve dövizde yaşanan yükseliş BİST-100 endeksinde satışların artmasına neden olmuştur.

2014 yılında yurtiçinde yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerinin yapılacağı olması nedeniyle yıl genelinde siyasi gerilime bağlı olarak yurtiçinde piyasalarda sert dalgalanmalar gözlenebilir. ABD'de açıklanacak olan istihdam datalarına bağlı olarak FED'den daha temkinli parasal sıkılaştırma adımlarını gözlenebilir. Avrupa tarafında ise büyümede sınırlı toparlanma gözlenirse de ECB'den herhangi bir para politikası değişikliği beklenmemektedir.

Kar Dağıtım Politikası

Şirketimizin karına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Şirketimizin karı Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılan düzenlemeler ve Şirket Ana Sözleşmemiz çerçevesinde Genel Kurul Tarafından verilen karar ile dağıtılmaktadır.

Şirketin karı, portföyündeki varlıkların alım satımından oluşan kar, gerçekleşen faiz, temettü vb. gelirlerin toplamından, amortisman ve genel yönetim giderleri gibi giderlerin düşülmesinden sonra bulunan tutardır. Gerçekleşme deyimi, faiz, temettü vb. gelirlerinin vadesinde, duyuru tarihinde ya da satış anında tahsil edilebilir

hale geldiği durumu ifade eder. Dönem karının hesabında portföydeki menkul kıymetlerin tahakkuk etmiş değer artışları dikkate alınmaz.

Bu suretle meydana gelecek kardan önce, %5 kanuni yedek akçeye diğer kanuni yükümlülükler ayrıldıktan sonra kalandan pay sahiplerine, Sermaye Piyasası Kurulunca tespit edilen oran ve miktarda birinci temettü verilmesine yetecek miktar ayrılır.

Geri kalan kısım üzerinde Genel Kurulun tespit edeceği şekil ve surette tasarruf olunur.

TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu hükmüyle ayrılması zorunlu tutulan yedek akçeler ile esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen oranda birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez.

İkinci temettü hissesi olarak hissedarlara dağıtılması kararlaştırılan ve kara iştirak eden kimselere dağıtılan kısımdan Türk Ticaret Kanununun 466. maddesinin 2. fıkrasının 3 numaralı bendi gereğince %10 kesilerek kanuni yedek akçeye eklenir.

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, 06 Haziran 2012 Tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı yeterli nisap sağlanamaması nedeni ile yapılamadığından, 29 Haziran 2012 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul 2. Toplantısında 2011 yılı karının geçmiş yıllar zararlarında bulunan tutarın azaltılması amacıyla geçmiş yıllar zararlarından düşülmesi konusunda karar alınmıştır.

İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

İşletme finansman ihtiyacını büyük oranda iç kaynaklardan karşılamaktadır. Buna bağlı olarakta Şirketimizin finansman kaynağı kendi özsermayesidir.

Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak diğer hususlar

İktisadi Kıymetin Cinsi	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Rayiç Değeri (TL)	Maliyet Değeri (TL)
Metrocity İş Merkezi 187 Nolu Bağımsız Bölüm	08.01.2014	15.000.000	13.240.000
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	08.01.2014	42.600.000	35.628.325
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	08.01.2014	12.300.000	9.275.563
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	08.01.2014	7.547.000	5.902.524
Edirne İli Merkez İlçesi Kirişhane Mh.Soğukkuyu Arsa 6 nolu parsel	02.12.2013	1.850.000	1.734.000

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 Değerleme raporu, Standart Gayrimenkul değerleme uygulamaları AŞ tarafından 24.12.2012 tarihinde hazırlanmıştır. Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminalinin adil (rayiç) piyasa değerlerinin,değerleme tarihi itibariyle peşin değer esasına göre toplam KDV hariç 40.105.869,-TL'dir. Gayrimenkul Avrasya Terminal İşletmeciliği A.Ş.'ye kiralanmıştır.

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 değerleme raporu, Standart Gayrimenkul değerleme uygulamaları AŞ tarafından 24.12.2012 tarihinde hazırlanmıştır. Samsun Çarşamba Otogarı ve tamamlayıcı unsurlarının toplam adil piyasa değerinin peşin değer esasına göre KDV hariç 12.266.402 TL.'dir. Gayrimenkul 04.07.2013 tarihinde Aybir Gıda Sanayi İnşaat Ticaret Ltd. Şti'ye kiralanmıştır.

SAMSUN-HAVZA OTOBÜS TERMİNALİ

Üzerinde Samsun – Havza Terminali'nin konumlandığı değerleme konusu gayrimenkul 10.312,44 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış 2 katlı betonarme otogar binası vasıfıdır. Samsun – Havza Terminali, toplam 3.953,-m2 kapalı alana sahiptir. Söz konusu mülke ilişkin değerleme raporu, Standart Gayrimenkul değerleme uygulamaları AŞ tarafından 24.12.2012 tarihinde hazırlanmıştır. Samsun – Havza Terminali'nin toplam adil(rayıç) piyasa değeri 7.417.000 TL'dir. Gayrimenkul Avrasya Terminal İşletmeciliği A.Ş.'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 değerleme raporu, Standart Gayrimenkul değerleme uygulamaları AŞ tarafından 24.12.2012 tarihinde hazırlanmıştır.

Adil piyasa değerinin değerleme tarihi itibarıyla peşin esasına göre 187 nolu bağımsız bölüm için 13.842.200 TL'dir.

187 nolu bağımsız bölümün Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Metro Altın İşletmeciliği İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından 360 m2'lik kısmı kiralanmıştır. Kalan 360m2'lik bölüm Şirketimiz Genel Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

EDİRNE İLİ MERKEZ İLÇESİ KİRİŞHANE MAH.SOĞUKKUYU MEVKİİ ARSA 6 NOLU PARSEL

Edirne İli Merkez İlçesi Kirişhane mh.Soğukkuyu mevkiinde bulunan 6 parsel nolu arsa, Şirketimiz yönetim kurulunun 06/11/2013 tarih ve 2013/32 sayılı toplantısında Edirne ili sınırları içinde AVM, Otel, Stüdyo dairelerden oluşan kompleks projenin gerçekleştirilmesine karar verilmiş ve bu amaçla satın alınması planlanan arsalarından birisi olup satın alımı Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'den gerçekleştirilmiştir. Söz konusu arsanın satın alımı 1.700.000 TL bedelle 04.12.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

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

Yeni Türk Ticaret Kanununa uyum çerçevesinde Şirket ana sözleşmesinin 5, 7, 8, 14, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 26, 28, 29, 31, 34, 36 ve 38.maddelerinin aşağıdaki şekilde tadil edilmesine ve ek madde 1 eklenmiştir.

Varsa, çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı

Şirketimizce bu dönem içinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

İşletmenin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki veri hakkında bilgi

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

Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa 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 tüm gayrimenkuller kiraya verilmiş olup, 30.06.2013 tarihi itibarıyla kiraya verilmemiş gayrimenkulü bulunmamaktadır.

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

<u>Taşınmazın Adı</u>	<u>01.01.2013 31.12.2013</u>	<u>TOPLAM</u>
Metrocity İş Merkezi 187 Nolu Bağımsız Bölüm	408.400	408.400
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	2.230.641	2.230.641
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	542.548	542.548
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	392.406	392.406
TOPLAM	3.573.995	3.573.995

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 rasvolar

Cari Oran	: 96,2407
Toplam Borç / Aktif	: 0,0033
Kısa Vadeli Borç / Pasif	: 0,0031
Uzun Vadeli Borç / Pasif	: 0,0002
Kısa Vadeli Borç / Toplam Borç	: 0,9284
Dönen Varlık / Aktif Toplamı	: 0,3027
Net Dönem Karı / Aktif Toplamı	: 0,1141
Net Dönem Karı / Özsermaye	: 0,1145

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
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	27.030.414	7.576.543
Nakit ve Nakit Benzerleri	390.379	725.541
Finansal Yatırımlar	5.522.009	5.239.322
Ticari Alacaklar		
- İlişkili Taraflardan Alacaklar	942.924	1.112.372
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	108.559	-
Diğer Alacaklar		
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	695.000	-
Peşin Ödenmiş Giderler	19.297.383	7.028
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	74.160	492.280
Diğer Dönen Varlıklar	-	-
Duran Varlıklar	62.254.039	71.357.408
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	55.777.438	65.021.716
Maddi Duran Varlıklar	6.476.601	6.335.692
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-
TOPLAM VARLIKLAR	89.284.453	78.933.951

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	280.863	121.943
Ticari Borçlar		
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7.635	7.875
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5.608	2.435
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	19.166	21.252
Diğer Borçlar		
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	30
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	248.454	78.825
Ertelenmiş Gelirler	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	-	11.526
Uzun Vadeli Yükümlülükler	21.655	21.667
Uzun Vadeli Karşılıklar		
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	21.655	21.667
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-
ÖZKAYNAKLAR	88.981.935	78.790.341
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		
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	(2.772)	(788)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	36.522	36.522
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(1.731.186)	(2.911.204)
Net Dönem Karı / (Zararı)	10.193.578	1.180.018
TOPLAM KAYNAKLAR	89.284.453	78.933.951

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
01.01.2013 - 31.12.2013 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.-31.12.2013	Önceki Dönem 01.01.-31.12.2012
<u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u>		
Hasılat	189.344.936	317.725.603
Satışların Maliyeti (-)	(177.227.846)	(313.773.536)
BRÜT KAR/(ZARAR)	12.117.090	3.952.067
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.114.889)	(2.311.193)
Pazarlama Giderleri (-)	(79.845)	(74.464)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	216.969	335.832
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(95.010)	(102.036)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	9.044.315	1.800.205
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.401.608	323.245
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(272.227)	(923.551)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	10.173.696	1.199.900
Finansman Gelirleri	19.882	-
Finansman Giderleri (-)	-	(19.882)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)	10.193.578	1.180.018
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)		
-Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	-	-
-Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	10.193.578	1.180.018
DÖNEM KARI/(ZARARI)	10.193.578	1.180.018
Pay Başına Kazanç		
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazançları/Kayıpları	0,142	0,02
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç		
- Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	-	-
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 01.01.2013 - 31.12.2013 DÖNEMİNE AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)		
DÖNEM KARI/(ZARARI)	10.193.578	1.180.018
<u>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</u>		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları / (Azalışları)	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	(1.984)	(788)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)	(1.984)	(788)
<u>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</u>	10.191.594	1.179.230

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

Şirketin Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu	Görevi
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Başkan
Tarık CENGİZ	Üye
Haluk TAN	Üye
Levent GÜMÜŞ	Üye
Derya KAYA	Üye

Üst Yönetim

Şirketimiz genel müdürlük görevini 25.01.2012 tarihinden itibaren yürütmekte olan Murat Hüseyin TUNÇER 17.01.2014 tarihinde yürütmekte olduğu görevinden ayrılmıştır. Şirketimiz Genel müdürlük görevine 31.01.2014 tarihinden itibaren görev yapmak üzere Sema İpek ERHAN atanmıştır.

Sema İpek ERHAN, 1991 yılı Marmara Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İngilizce Uluslararası İlişkiler bölümünden mezun olmuştur. 1993 yılında T.C. Ziraat Bankasının Bankacılık Okulu eğitimini tamamlayarak, aynı bankanın İstanbul Sermaye Piyasaları Müdürlüğünde Araştırma uzmanı olarak çalışmaya başlamıştır. 1997 -2002 yılları arasında Es Menkul Değerler Yatırım A.Ş.'de Kurumsal Finansman ve Araştırma müdür yardımcısı olarak görev yapmış Es Menkul Değerler A.Ş.'nin HNS Group'a satılarak İktisat Portföy Yönetimi ünvanını almasıyla Kurumsal Finansman ve Araştırma müdür yardımcısı görevini burada sürdürmüştür. 2004 yılında Delta Menkul Değerler A.Ş. Türev Piyasalar birim müdürü olarak görev yapmış. 2010 yılında Delta Menkul Değerler Yatırım A.Ş.'deki görevinden ayrılarak JP Morgan Menkul Değerler A.Ş.'de Türev Piyasalar müdürü olarak çalışmıştır. 31 Ocak 2014 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Genel Müdür olarak göreve başlamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu İleri Düzey, vadeli işlemler ve kurumsal yönetim lisanslarına sahiptir.

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

Şirkette personel ve işçi hareketleri ile toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Şirketin 31.12.2013 tarihi itibarıyla 11 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.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:III, No:48.1, Md.24/(b)	5.912.388	5.964.863
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:III, No:48.1, Md.24/(a)	62.254.039	71.354.849
C	İştirakler	Seri:III, No:48.1, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:III, No:48.1, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		21.118.026	1.614.239
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:III, No:48.1, Md.3/(k)	89.284.453	78.933.951
E	Finansal Borçlar	Seri:III, No:48.1, Md.31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:III, No:48.1, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:III, No:48.1, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:III, No:48.1, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri:III, No:48.1, Md.31	88.981.935	78.790.341
	Diğer Kaynaklar		302.518	143.610
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	Seri:III, No:48.1, Md.3/(k)	89.284.453	78.933.951

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	Seri:III, No:48.1,Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:III, No:48.1,Md.24/(b)	337.819	450.301
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:III, No:48.1,Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:III, No:48.1, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:III, No:48.1, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri:III, No:48.1, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:III, No:48.1, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri:III, No:48.1, Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:III, No:48.1, Md.22(e)	-	-

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:III, No:48.1, Md.22/(e)	10%	0,00	0,00
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:III, No:48.1, Md.24/(a), (b)	50%	69,73%	90,40%
3	Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:III, No:48.1, Md.24/(b)	50%	6,62%	7,56%
4	Yabancı Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Seri:III, No:48.1, Md.24/(d)	49%	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Seri:III, No:48.1, Md.24/(c)	20%	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:III, No:48.1, Md.28/A	10%	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	Seri:III, No:48.1, Md.31	500%	0,00%	0,00%
8	Vadeli/ Vadesiz TL/ Döviz	Seri:III, No:48.1, Md.22/(e)	10%	0,44%	0,57%

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

1.KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Seri:IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin belirlenmesine ve Uygulanmasına ilişkin tebliğ ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu olanların tümüne uygunluk sağlamış, zorunlu olmayanların uygulanması konusunda azami gayret sarfetmektedir.

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 ile ilişkiler Birimi

Şirketimiz Pay Sahipleri ile ilişkiler birimi sorumlusu Murat AKALP'dir.

Pay Sahipleri ile ilişkiler birimi irtibat numaraları;
Telefon: 0212 344 12 88 Faks: 0212 344 12 86

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

Pay Sahipleriyle ilişkiler biriminin başlıca görevleri;

- Pay Sahiplerine ilişkin kayıtların güvenli ve güncel olarak tutulması,
- Şirketin kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgileri hariç olmak üzere pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- Genel Kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dökümanları hazırlamak,
- Genel Kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlamak,
- Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların pay sahiplerine yollanmasını sağlamak,
- Mevzuat ve Şirketin bilgilendirme politikası dahil kamuoyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve ilgilenmek olarak belirlenmiştir.

Dönem içerisinde 10 pay sahibi telefonla, Genel Kurul tarihi, kar payı dağıtımı yapıp yapılmayacağı 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 sahipleri bilgi taleplerini telefon, e-posta yada faks yoluyla iletebilmektedirler.Talep edilen bilgiler şirketin Kamuyu Aydınlatma Platformuna yapmış olduğu açıklamalar çerçevesinde pay sahipleri ile paylaşılmaktadır. Pay sahiplerinin Şirket hakkında bilgi alması, bilgilenebilmesi Kamuyu Aydınlatma Platformu ve web sitesi yoluyla sağlanmaktadır. Web sayfamızda şirketimize ait her türlü bilgi güncel olarak takip edilebilmektedir. Pay sahiplerinin eşit bilgilendirilmesi için her türlü bilgi Özel Durum Açıklaması şeklinde Kamuyu aydınlatma Platformunda yayınlanmakta ve www.avrasyagyo.com.tr adresinde pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Pay sahiplerinin faaliyet raporu talepleri de karşılanmaktadır. Ana sözleşmemizde özel denetçi atanmasına ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Dönem içerisinde pay sahipleri özel denetçi tayini talebinde bulunmamıştır.

4.Genel Kurul Bilgileri

Şirketimiz 01.01.2013 – 31.12.2013 döneminde Olağan Genel kurul Toplantısı yapmıştır;

Şirketimiz 2013 yılı içinde Olağan genel kurul toplantısı yapmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı toplantısı 27.06.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Olağan Genel Kurul Toplantısı 30.05.2013 tarihinde özel durum açıklaması yoluyla Kamuyu Aydınlatma Platformunda, 03.06.2013 tarih ve 3337 sayılı yerel Birgün Gazetesi, 03.06.2013 tarih ve 12532 sayılı Hürses Gazetesinde ve 04.06.2013 tarih 8334 sayılı TTSG duyurulmak sureti ile genel kurul çağrıları yapılmıştır.

A Grubu imtiyazlı pay sahibine Toplantı yeri ve saati, Toplantı Gündemi ve Vekâletname örneği iadeli taahhütlü olarak posta yoluyla gönderilmiş, ayrıca elden de teslim edilmiştir. Şirket hamiline pay sahiplerine ise yukarıda belirtilen şekilde 3 hafta öncesinden bildirim yapılmıştır.

2012 yılı mali tablosu ve Faaliyet raporları kamuyu aydınlatma platformunda süresi içerisinde açıklanmıştır.2012 yılına ait Faaliyet Raporu ve Mali Tablolar Olağan Genel Kurul Tarihinde 3 hafta öncesinden itibaren şirket merkezinde şirket ortaklarının incelemesine sunulmuştur.

Pay sahipleri tarafından gündem önerisi gelmemiştir. Genel Kurul toplantısında pay sahipleri tarafından verilen öneri bulunmamaktadır. Toplantıya menfaat sahipleri ve medya katılımı olmamıştır. Dönem içerisinde yapılan bir bağış yada yardım bulunmamaktadır.

5.Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirketimizde (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından seçilirler. Karşılıklı iştirak içinde bulunan şirketler oy kullanmamıştır. Ana Sözleşmemizde birikimli oy kullanımı ile ilgili herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Azınlık payları yönetimde temsil edilmemektedir, toplantıya katılamayan pay sahipleri vekil vasıtasıyla oy kullanabilirler. Bunun için genel kurul öncesi vekaletname örneği internet sitemizde yayınlanmaktadır.

6.Kar Payı Hakkı,

Şirketimizin karına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Şirketimizin kar dağıtım politikası mevcut olup, kar dağıtım politikası koşullar değişmediğinden gözden geçirilmeksizin 27.06.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine bilgi verilmiştir.

Şirketimiz kar dağıtım politikası;

“Şirketimiz büyüme politikası ve pay sahiplerinin beklentileri dikkate alınarak 2006 yılı ve izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikalarının belirlenmesine karar verilmiş olup, Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatlar çerçevesinde, 2006 ve izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikasının;

- Şirketin mali yapısı, karlılık durumu ve genel ekonomik konjonktür göz önünde bulundurularak, her yıl oluşabilecek dağıtılabilir net karın, ortaklığın sermaye yapısını ve portföy değerini olumsuz yönde etkilemeyecek oranda en az %20'sinin nakit ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması,
- Birinci temettü tutarının Şirket ödenmiş/çıkarılmış sermayesinin %5'inden az olması durumunda söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabileceği hususunun da dikkate alınarak Genel Kurul'un onayına sunulması;

şeklinde oluşturulmasına, şirketimiz kar dağıtım politikasının değişen koşullara uygun olarak gözden geçirilebilmesine” şeklindedir.

Şirketimiz 2012 yılı faaliyetleri sonucu oluşan 1.180.018 TL'lik dönem karı geçmiş yıl zararlarında bulunan tutardan düşülmüştür. Kar Dağıtımı Yapılmamıştır.

7.Payların Devri

Şirket Esas Sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8.Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketimiz Bilgilendirme politikası 10/05/2012 tarihli yönetim kurulu toplantısında güncellenmiştir, Şirketimiz bilgilendirme politikası www.avrasyagyo.com.tr adresinde ilan edilmektedir. Hazırlanmasından Pay sahipleriyle ilişkiler birimi ve kurumsal yönetim komitesi, yürütülmesinden yönetim kurulu sorumludur.

Sorumluluğu olan kişiler;

Derya KAYA	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı
Levent GÜMÜŞ	Kurumsal Yönetim Komite Üyesi

9.Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimize ait bir internet sitesi bulunmakta olup adresi www.avrasyagyo.com.tr'dir. Sitemizde İngilizce dil seçeneği bulunmakta olup, tüm bilgileri kapsamamaktadır. Tüm bilgilerin İngilizceye çevrilmesi için çalışmalarımız devam etmektedir.

İnternet sitesinde

- Ticaret sicil bilgileri
- Son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı
- İmtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi
- Esas Sözleşmesinin son hali
- Özel durum açıklamaları
- Faaliyet Raporları
- Periyodik mali tablo ve raporlar
- İzahnameler ve halka arz sirkülerleri
- Genel Kurul toplantılarının gündemleri
- Hazırlanmış cetveli ve toplantı tutanakları
- Vekaleten oy kullanma formu
- Sermaye piyasası araçlarının değerine etki edebilecek önemli Yönetim Kurulu kararlarının toplantı tutanakları

bilgileri sitede mevcuttur.

10.Faaliyet Raporu

Şirketimiz faaliyet raporlarında, Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bilgilere yer verilmektedir. Kurumsal Yönetim Uyum Raporumuz, Faaliyet raporumuz içinde ayrıca sunulmaktadır.

BÖLÜM III – MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

- Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı çerçevesinde faaliyetlerini etkileyebilecek tüm özel durumları, üçer aylık dönemler itibarıyla 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 Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi tarafından Kurumsal Yönetim Komitesine iletilir.

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetime katılması hakkında herhangi bir model oluşturulmamıştır.

13. İnsan Kaynakları politikası

Şirketimizde herhangi bir insan kaynakları yönetimi oluşturulmamıştır ancak personel işlerinin takibi amaçlı bir 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

Şirket etik kuralları internet sitesi vasıtasıyla kamuya açıklanmamıştır. Kamuya yönelik herhangi bir faaliyetimiz bulunmamaktadır.

BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulu Yapısı ve Oluşumu

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

Adı Soyadı	Ünvanı	İcracı Olup Olmadığı	Görev Süresi
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı	1 Yıl
Tarık CENGİZ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı	1 Yıl
Haluk TAN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Değil	1 Yıl
Levent GÜMÜŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Değil	1 Yıl
Derya KAYA	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Değil	1 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.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelik Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ ve eklerindeki Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği şartlarına haiz olduğumu kabul ve beyan ederim.

Saygılarımla,
Levent GÜMÜŞ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelik Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ ve eklerindeki Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği şartlarına haiz olduğumu kabul ve beyan ederim.

Saygılarımla,
Derya KAYA

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri:

Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU – Yönetim Kurulu Başkanı

Fatih Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi mezunu olan Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU 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. ve Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.

Tarık CENGİZ – Yönetim Kurulu Üyesi

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi mezunu olan Tarık CENGİZ, 1989 – 1991 yılları arasında Akbank T.A.Ş. Teftiş kurulunda müfettiş olarak görev yapmış, 1991 – 1993 yılları arasında Vakıfbank Menkul Kıymetler Yatırım Danışmanı olarak çalışmıştır. 1993 – 1999 yılları arasında Bayındır Menkul Kıymetler Ankara Şubesi Müdürü olarak görev yapmış. 1999- 2002 yılları arasında 21.dönem Samsun Milletvekili olarak Plan Bütçe Komisyonu Üyesi olarak görev yapmıştır. Halen Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. bünyesindeki şirketlerde yönetim kurulu üyesi ve Metro Altın İşletmeciliği İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Haluk TAN – Yönetim Kurulu Üyesi

01.01.1971 Samsun doğumludur. 19 Mayıs Ün. Eğitim Fak. Biyoloji Bölümü (1994) mezunudur. Biyoloji öğretmenliği ,Yaşar Holding DYO boya grubunda 7 yıl yöneticilik, Akzo Nobel Karadeniz bölge distribütörlüğü geçmişi olan ve Halen Avea Karadeniz Bölge Kurumsal Çözüm Merkezi olarak Serbest Meslek hayatına devam etmektedir, aynı zamanda Metro Holding bünyesinde yer alan VANET A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanı görevini yürütmektedir. Musiad, Samsunspor ve Samsun Ticaret ve Sanayi Odası Yönetim Kurulu üyeliği bulunan Haluk Tan evli ve 3 çocuk babasıdır

Levent GÜMÜŞ – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Dokuz Eylül Üniversitesi İ.İ.B.F.İktisat Bölümü Mezunlu olan Levent GÜMÜŞ, Mesleki kariyerine 1990 yılında başlamıştır. Akbank T.A.Ş.'de 1990-1993 yılları arasında Müfettiş Yardımcısı, 1993 – 1996 yılları arasında Müfettiş, 1996 – 1997 yılları arasında Ege Bölge Müdür Yardımcısı, 1998 - 2000 yılları arasında Şube Müdürü, 2001 – 2002 yılları arasında Samsun Bölge Müdürü olarak görev yaptıktan sonra 2003 – 2008 yılları arasında Pomza Export Madencilik A.Ş.'de İdari ve Finansal İşler Koordinatörü olarak görev yapmıştır. 2009 yılından itibaren kendi firması olan CT Yapı Kimyasalları Ltd. Şti'de çalışmaktadır. Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

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.

16.Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Şirketimiz Yönetim Kurulunun faaliyet esasları ana sözleşmesinin aşağıda belirtilen 14.-15-16.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 çağırılmazsa 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 Sayısı, Yapı ve Bağımsızlığı

Denetimden Sorumlu Komite

Levent GÜMÜŞ	Başkan
Derya KAYA	Üye

Kurumsal Yönetim Komitesi

Derya KAYA	Başkan
Levent GÜMÜŞ	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Levent GÜMÜŞ	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.Levent GÜMÜŞ 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.

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 büyütmeyi 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. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine verilecek Huzur hakkı genel kurulca belirlenmektedir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanına aylık net 4.000.-TL(Dörtbin Türk Lirası), diğer Yönetim Kurulu Üyelerine ve bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine 2.000.-TL (İkibin TürkLirası) huzur hakkı ödenmektedir. Şirket herhangi bir yönetim kurulu üyesine borç vermemiş kredi kullandırmamış ve lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.