

## 1.KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yönetimi halka açık kurumların uymaları tavsiye edilen ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nde yer alan prensiplere, eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk kavramları çerçevesinde uyma ve uygulama konusunda tam bir irade beyan etmiş ve bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. Şirketimiz gayrimenkul portföyü işletmeciliği alanında faaliyet gösterdiğinden şirket ortaklarının temettü gelirini azaltabilecek olan ve aşırı personel istihdamı gerektiren uygulamalardan uzak durularak, pay sahiplerinin menfaatlerini gözetmeyi tercih eden bir politika izlemiştir.

## BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ

### 2.Pay Sahipleri ile ilişkiler Birimi

Şirketimiz Pay Sahipleri ile ilişkiler birimi sorumlusu Yasemin HAKAN'dır.

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:7  
1.Levent/Şişli/İSTANBUL

### 3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Dönem içerisinde 15 pay sahibi telefonla, Genel Kurul tarihi, temettü oranı, sermaye artırım oranları ve süreleri ile ilgili bilgi talebinde bulunmuş, pay sahipleri bu konularda bilgilendirilmiştir. Pay sahiplerinin Genel Kurul tarihi, Temettü oranı, Sermaye artırım oranları ve süreleri ile ilgili hususlar hakkında bilgi alması, bilgilenebilmesi ilan yoluyla sağlanmaktadır. Web sayfamızda şirketimize ait her türlü bilgi güncel olarak takip edilebilmektedir. Duyurularımız Özel Durum Açıklaması şeklinde IMKB bülteninde, gazeteler ve ticaret siciline ilan edilerek duyurulmuştur. Yazılı olarak ve telefonla pay sahipleri tarafından ileri sürülen talepler şirketimizce karşılanmaktadır. Pay sahiplerinin faaliyet raporu talepleri de karşılanmaktadır. Ana sözleşmemizde özel denetçi atanmasına ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır, bununla birlikte TTK ile düzenlenen özel denetçi atanması talebine ilişkin olarak dönem içinde şirketimize bir başvuruda bulunulmamıştır.

### 4.Genel Kurul Bilgileri

Şirketimiz dönem içinde Olağan genel kurul toplantısı yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısında yeterli nisap sağlanamamış olup ikinci toplantıda asgari katılım ile Genel Kurul gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul Toplantılarına medyanın katılımı olmamıştır.

Olağan Genel Kurul 1.Toplantısı 14.04.2010 tarihinde özel durum açıklaması yoluyla Kamuyu Aydınlatma Platformunda, 16.04.2010 tarihli yerel Hürses Gazetesi, 16.04.2010 tarihli Referans Gazetesinde ve 16/04/2010 tarih 7545 sayılı TTSG duyurulmak sureti ile genel kurul çağrıları yapılmıştır.

Olağan Genel Kurul 2.Toplantısı 03.05.2010 tarihinde özel durum açıklaması yoluyla Kamuyu Aydınlatma Platformunda, 07.05.2010 tarih, 7559 sayılı TTSG, 06.05.2010 tarih, 4511-1912 sayılı Referans Gazetesi ve 06.05.2010 tarih, 11408 sayılı yerel Hürses Gazetesi ile duyurulmak sureti ile genel kurul çağrıları yapılmıştır.

Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 13.09.2010 tarihinde özel durum açıklaması yoluyla Kamuyu Aydınlatma Platformunda, 16.09.2010 tarih, 7649 sayılı TTSG, 16.09.2010 tarih 4621-2022 sayılı Referans Gazetesi ve 16.09.2010 tarih 11541 sayılı Hürses Gazetesi ile 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 15 gün öncesinden bildirim yapılmıştır. Olağanüstü Genel Kurul toplantısında şirket esas sözleşmesinin tadil tasarıları onaylanmış yeni yönetim kurulu ve

denetçiler seçilmiştir. Şirket yönetim kurulu üyelerine aylık 1.000 TL huzur hakkı verilmesine ve denetçiye 500 TL ücret ödenmesine kadar vermiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin hususlardaki sınırlamalar ve oranlar Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:VI No:11 Tebliği ile açıklanmıştır. Tebliğ'de yer alan sınırlama ve düzenlemeler şirket Ana Sözleşmesinde de aynen yer almaktadır. Bu nedenle belirtilen hususlar için ayrıca genel kurulda karar alınması hususunda Ana Sözleşmede hüküm yer almamaktadır. Genel Kurul toplantılarımız şirket merkezinde yapılmıştır ve Genel Kurul Tutanakları Şirket merkezi olan Büyükdere Cad.No:171 Metrocity A Blok K:7 1.Levent/İSTANBUL adresinde sürekli olarak pay sahiplerimizin incelemesine açık tutulmaktadır.

### **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.

### **6.Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı**

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 tesbit edilen oran ve miktarda birinci temettü verilmesine yetecek miktar ayrılır.

Geri kalan kısım üzerinde Genel Kurulun tesbit 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. Şirketimizin 03 Mayıs 2010 Tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı yeterli nisap sağlanamaması nedeni ile yapılamadığından, 25 Mayıs 2010 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul 2. Toplantısında 2009 yılı karının geçmiş yıllar zararlarından mahsubu konusunda karar alınmıştır. Şirketimizin kar dağıtımını konusunda politikası şu şekildedir;

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 oluşturulmuştur.

## 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 Ana Sözleşmemizde aşağıdaki şekilde belirtilmiştir;

Şirket, kamuyu aydınlatma amacıyla gereken önlemleri alır. Bu çerçevede;

- Portföyündeki varlıkların ayrıntılı bir dökümü ve portföy değerini üçer aylık dönemler itibariyle Sermaye Piyasası Kuruluna iletir. Portföy yapısı ile değerini ortakların incelemesine sunar.
- Mali tablo ve raporlarına ilişkin olarak muhasebe standartları ve bağımsız denetlemeye yönelik SPK düzenlemelerine uyulur ve bu düzenlemeler çerçevesinde portföydeki gayrimenkul ve sermaye piyasası araçlarının türleri itibariyle maliyet ve rayiç bedelleriyle gösterildiği portföy değeri tablosu ve bağımsız denetim raporu ile birlikte SPK'nın ilgili tebliği çerçevesinde kamuya açıklanır ve Kurul'a gönderilir.
- Yönetim Kurulunca hazırlanan kar dağıtım önerisini ve kar dağıtım tarihi öngörüsünü ilgili mevzuatta belirtilen süreler içinde Sermaye Piyasası Kuruluna ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na bildirir.
- Sermaye Piyasası kurulunca Şirket'in denetimi, gözetimi ve izlenmesine yönelik olarak istenen her türlü bilgi ve belgeyi, söz konusu bilgi ve/veya belgelerin istenmesini takip eden 6 işgünü içerisinde Kurul'a gönderir.

### 9. Özel Durum Açıklamaları

2010 yılı içerisinde 133 adet özel durum açıklaması yapılmış, SPK ve IMKB tarafından herhangi bir ek açıklama istenmemiştir.

### 10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimize ait bir internet sitesi bulunmakta olup adresi **www.avrasyagyo.com.tr'dir**. İnternet sitemizde SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri II. Bölüm madde 1.11.5'te sayılan bilgilere yer verilmektedir.

### 11. Gerçek Kişi Nihai Hakim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklaması

Şirketin gerçek kişi nihai hakim pay sahiplerinin sahip oldukları oy oranları bir tablo halinde aşağıda verilmektedir:

31.12.2010

Adı - Soyadı/Unvanı	Grubu	Pay Oranı ( % )	Tutar ( TL )
Galip ÖZTÜRK	( A )	0,00008%	2.000,00

(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 üye ise Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir.

### 12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

Adı Soyadı  
Murat ARAZ  
Mustafa BAŞ  
Güray GÜNAY  
Mehmet UĞURLU  
Tarık CENGİZ

Görevi  
Yönetim Kurulu Başkanı  
Yönetim Kurulu Üyesi  
Yönetim Kurulu Üyesi  
Yönetim Kurulu Üyesi  
Denetçi

Uğur ÖZTÜRK  
Mehmet Levent HACIİSLAMOĞLU  
Yasemin HAKAN

Denetçi  
Genel Müdür  
Muhasebe Sorumlusu

### **BÖLÜM III – MENFAAT SAHİPLERİ**

#### **13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi**

Şirket ile ilgili menfaat sahiplerinin bilgilendirilmesi mevzuat hükümleri gereğince özel durum açıklamaları ile anında sağlanmakta olup, kamuya açıklanan konularla ilgili arayan kişilere yetkili kişilerden ve şirket internet sitesinden gerekli bilgilendirmeler yapılmaktadır.

#### **14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı**

Menfaat sahiplerinin yönetime katılması hakkında herhangi bir model oluşturulmamıştır.

#### **15. 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 **Yasemin HAKAN** atanmıştır. Çalışanlarımızdan ayrımcılık konusundan gelen bir şikayet yoktur.

#### **16. Müşteri ve Tedarikçi İlişkiler Hakkında Bilgiler**

Şirketimiz Gayrimenkul Portföyü yönetimi alanında faaliyet gösterdiğinden herhangi bir mal tedariki veya mal pazarlanması söz konusu değildir.

#### **17. Sosyal Sorumluluk**

Kamuya yönelik herhangi bir faaliyetimiz bulunmamaktadır. Şirketimiz aleyhine çevreye verdiği zararlardan dolayı açılmış bir dava bulunmamaktadır.

### **BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU**

#### **18. Yönetim Kurulu Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler**

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

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Ünvanı</u>	<u>İcracı Olup Olmadığı</u>
Murat ARAZ	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı Değil
Mustafa BAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Değil
Güray GÜNAY	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Değil
Mehmet UĞURLU	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Değil

Şirketimiz yapısı gereği yönetim kurulunda bağımsız üye bulunmakta olup yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması belli kurallara bağlanmamış ve sınırlandırılmamıştır.

## **19.Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri**

Şirketimiz Ana Sözleşmesinin 16.maddesi “Yönetim Kurulu Üyelerinin çoğunluğunun TC vatandaşı olmaları ve Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Mevzuatında öngörülen şartları taşıması gerekir.” Şeklinde dir. Yönetim Kurulu üyeleri ilke SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin IV.Bölümünde yer alan niteliklerle örtüşmekte olup, ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 18. maddesinde aranan şartları taşımaktadır. Şirket yönetimi konusunda uzman ve deneyimli, yüksek öğrenim görmüş kişilerden oluşmaktadır.

## **20. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri**

Şirketimizin internet sitesinde de belirtildiği üzere, Şirketimizin misyonu/vizyonu; Mevzuatla belirlenmiş ilke ve kararlar çerçevesinde gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmektir.. Bu amaçla yola çıkarak Şirketimizin yatırım riskini en aza indirerek karlılığı en yüksek düzeyde tutacak portföy çeşitlendirmesini hedefleyerek, portföy değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırma ve çalışmalar yaparak, sermayesini uzun vadede değerlendirmeyi amaçlamaktadır.

Yönetim Kurulu, yöneticiler tarafından hazırlanan stratejik hedefleri şirket menfaatleri doğrultusunda belirleyerek, karara bağlayıp sonuçlandırmaktadır. Şirketin faaliyetleri,üçer aylık ve yıllık periyotlarla yönetim kurulu tarafından incelenerek gözden geçirilmektedir.

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

Şirketimiz bünyesinde, Yönetim Kurulu tarafından dönemsel raporlar ile şirketimizde bir iç kontrol mekanizması oluşturularak düzenli kontrol yapılması sağlanmaktadır. Ayrıca ana sözleşmemizin 10., 11. ve 12.maddelerinde belirtilen Portföy oluşturulması ve riskin dağıtılmasına ilişkin esaslar takip edilmektedir.

## **22.Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları**

Şirketimiz Ana sözleşmesinin 19 – 20.maddelerinde Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerin yetki ve sorumlulukları açık bir şekilde belirtilmiştir.

## **23.Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

Şirketimiz Yönetim Kurulunun faaliyet esasları ana sözleşmesinin aşağıda belirtilen 16. maddesinde 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 muvafakatlarını 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.

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

Yönetim Kurulumuz 2010 dönemi içerisinde 20 kez toplanarak çeşitli konuları karara bağlamıştır. Toplantılara ortalama %98 oranında katılım olmuş ve katılanların oybirliğiyle kararlar alınmıştır. Toplantı esnasında yönetim kurulu üyeleri tarafından herhangi bir red oyu kullanılmamıştır.

#### **24. Şirketler Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı**

Şirketimiz ana sözleşmesinin 22. maddesi uyarınca;

Yönetim kurulu üyeleri ile, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kişiler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunması durumunda, bu durumda bulunan yönetim kurulu üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.

Yönetim kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve furuu ile eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.

#### **25. Etik Kurallar**

Şirketimiz personel işleri yönetmeliği ile çalışanlar için etik kurallar oluşturulmuş ancak kamuoyuna açıklanmamıştır.

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

Şirketimiz yönetim kurulu tarafından Denetimden Sorumlu Komite oluşturulmuş olup iki yönetim kurulu üyesinden oluşmaktadır, komite üyesi yönetim kurulu üyeleri icracı değildir. Şirket yönetim kurulu Kurumsal Yönetim ilkelerine uyum konusunu takip ettiğinden ayrıca komite oluşturulmamıştır. Ayrıca ilgili mevzuat uyarınca bir adet yönetim kurulu üyesi de bağımsızdır.

#### **27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar**

Şirketimiz yönetim kurulu üyelerine aylık 1.000.-(Bin TürkLirası) huzur hakkı ödenmektedir. Şirket herhangi bir yönetim kurulu üyesine borç vermemiş kredi kullandırmamış ve lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.