

# İÇİNDEKİLER

# SAYFA

<b>I. GENEL BİLGİLER</b> .....	<b>2</b>
Raporun İlgili olduğu hesap dönemi.....	2
Şirketin Profili .....	2
Ortaklığın sermayesinde ve esas sözleşmesinde dönem içinde meydana gelen değişiklikler : .....	2
Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	4
Yönetim Kurulu ve Denetçi.....	4
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları .....	5
Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler .....	6
İdari Kadro ve Pesonele İlişkin Bilgiler .....	6
Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklar .....	6
Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız .....	7
Kar Dağıtım Politikası .....	7
<b>II. 01 OCAK 2012 – 31 ARALIK 2012 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ</b> .....	<b>8</b>
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri .....	8
Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ .....	8
Genel Ekonomik Gelişmeler.....	10
Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler .....	11
<b>III. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ</b> .....	<b>12</b>
<b>IV. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI</b> .....	<b>13</b>
<b>V. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR</b> .....	<b>13</b>
Gayrimenkul Portföyü .....	13
Gayrimenkul Değerleme Raporu Özetleri .....	14
Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü .....	14
<b>VI. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE İLİŞKİN BİLGİLER</b> .....	<b>15</b>
<b>VII. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER</b> .....	<b>18</b>
<b>VIII. MALİ TABLOLARA İLİŞKİN BİLGİ</b> .....	<b>19</b>
<b>IX. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI</b> .....	<b>19</b>
<b>X. 31 ARALIK 2012 DÖNEMİ FİNANSAL TABLOLAR</b> .....	<b>20</b>
<b>XI. DİĞER HUSUSLAR</b> .....	<b>21</b>
<b>XII. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU</b> .....	<b>22</b>
<b>EK-1 DENETÇİ RAPORU</b> .....	
<b>EK-2 KAR DAĞITIM TABLOSU</b> .....	
<b>EK-3 BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU</b> .....	

**SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****I. GENEL BİLGİLER****Raporun İlgili olduğu hesap dönemi: 01 Aralık 2012 – 31 Aralık 2012****Şirketin Profili**

Merkez Adresi	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul
Telefon No	0212 310 62 00
Faks No	0212 310 62 39
Ticaret Sicil	İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu / 367415
İnternet Adresi	<a href="http://www.atagyo.com.tr">www.atagyo.com.tr</a>
Elektronik Posta Adresi	info@atagyo.com.tr

Şirket, 27 Mart 1997 tarihinde 5.000.000 TL kayıtlı sermaye ve 250.000 TL ödenmiş sermaye ile Ata Yatırım Ortaklığı A.Ş. ünvanı ile kurulmuş ve 09 Ekim 1997 tarihinde İMKB’de işlem görmeye başlamıştır.

Şirket, menkul kıymet yatırım ortaklığı statüsünde iken 11 Ekim 2012 tarihinde anasözleşme tadili suretiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne dönüştürülmüş ve bu tarihten itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak faaliyetine devam etmektedir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal eden, esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren halka açık anonim ortaklıktır.

**Ortaklığın sermayesinde ve esas sözleşmesinde dönem içinde meydana gelen değişiklikler****Yıl içinde yapılan sermaye arttırımı**

Yönetim Kurulu’nun 28 Mayıs 2012 tarih ve 2012/9 sayılı kararında;

Şirketimizin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na dönüşüm işlemleri kapsamında 50.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 7.946.201,44 TL olan çıkarılmış sermayesinin 23.750.000 TL’na arttırılmasına;

- 1- Arttırılacak tutarın 1.649.999,56 TL’lik kısmının olağanüstü yedekler hesabından karşılanmak suretiyle bedelsiz olarak dağıtılmasına;
- 2- Bedelsiz sermaye arttırımının tamamlanmasını müteakip kalan 14.153.799,00 TL’lik kısmının ise mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kısıtlanarak nakit olarak arttırılmasına,

**SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

- 3- Nakit artırılan 14.153.799,00 TL'nin İMKB'nin Toptan Satışlar Pazarında tahsisli olarak ilgili mevzuatta belirlenen esaslara göre hesaplanacak işlem fiyatı üzerinden, yine ilgili mevzuatta belirlenen sürelerde arz edilmesine;
- 4- Satılmayan kısmın ise Ata Holding A.Ş. tarafından taahhüt edilmesine,
- 5- Tüm bu hususlarda Sermaye Piyasası Kurulu, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası ve Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde gerekli işlemlerin yapılmasına,
- 6- İlgili kurumlardan gerekli izinlerin alınmasını müteakip, Genel Kurulun toplantıya davet edilerek Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm, kurumsal yönetim ilkelerine uyum ve sermaye artırımına ilişkin anasözleşme değişikliklerinin Genel Kurulun onayına sunulmasına,
- 7- Genel Kurulca sermaye artırımına ilişkin teklifin kabulünden sonra arttırmaya konu olacak payların kayda alınması talebi ile Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına,
- 8- Bu işlemleri yürütmek üzere Şirket Yönetimi'nin yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen paylar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 12/09/2012 tarih ve Y.O.189/793 sayı ile kayda alınmış olup, bedelsiz pay dağıtımına 17/09/2012 tarihinde başlanmıştır.

Bedelsiz sermaye artırımının tamamlanmasını müteakip 14.153.799 TL nominal değerli hisse senetlerinin ortakların rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle, tahsisli olarak 1 TL nominal değerli 14.153.799 adet hisse için 1,17 TL fiyatla İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Toptan Satışlar Pazarı'nda satışı 28/09/2012 tarihinde gerçekleşmiştir.

**Esas Sözleşmede yapılan değişiklikler**

Yönetim Kurulu'nun 27 Ekim 2011 tarihi kararında, Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı olan şirketimizin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesine karar verilmiş ve sözkonusu karar uyarınca esas sözleşme değişikliklerinin uygun görülmesi ve portföy işletmeciliği faaliyet izni verilmesi amacıyla 28 Aralık 2011 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.

Yine 30.12.2011 tarih ve 28158 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV:No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" ile uygulanması zorunlu hale getirilen Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uyumlu hale getirilmesi amacıyla, hazırlanan esas sözleşme tadil metni revize edilerek 05/04/2012 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.

Esas sözleşme tadiline ilişkin gerekli izinler, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07 Ağustos 2012 tarih ve 8175 sayılı yazısı ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 24 Ağustos 2012 tarih ve 5915 sayılı yazısı ile alınmıştır.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Onaylanan esas sözleşme tadil metni, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Şirket internet sitesinde ortaklarımızın bilgi ve incelemelerine sunulmuştur.

07 Eylül 2012 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı ve (A) Grubu İmtiyazlı Pay Sahipleri Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilen tadil metni, 11 Ekim 2012 tarihinde tescil edilerek 17 Ekim 2012 tarihinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

**Sermaye ve Ortaklık Yapısı**

Ortaklığın Ticaret Ünvanı / Adı Soyadı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Grubu	Pay Nevi
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	875.543,59	% 3,69	A Grubu	Nama
Korhan Kurdoğlu	39.399,46	% 0,16	B Grubu	Hamiline
Diğer (Halka Açık)	22.835.056,95	% 96,15	B Grubu	Hamiline
<b>Toplam</b>	<b>23.750.000,00</b>	<b>% 100,00</b>		

Şirketin çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup, her biri 1 TL itibari değerinde (A) grubu 875.543 adet ve (B) grubu 22.874.457 adet olmak üzere toplam 23.750.000 adet paya ayrılmıştır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı olup, Yönetim kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Toplam ödenmiş sermaye : 23.750.000  
Kayıtlı sermaye : 50.000.000

**Yönetim Kurulu ve Denetçi**

Yönetim kurulu üyeleri ve denetçi 07 Eylül 2012 tarihinde gerçekleştirilen 2011 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Korhan KURDOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Erhan KURDOĞLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Elmas Melih ARAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Ufuk YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Tuncer KÖKLÜ	Yönetim Kurulu Üyesi	-

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sinan Mert ŞENER	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Engin Eyüp EYUBOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Ünvanı</b>
Sedat BOZANOĞLU	Denetçi

**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları**

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de

- Son on yıl içerisinde toplam 6 yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hisismlerim arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Yönetim kurulu görevim dolayısıyla hissedar isem %1'in altında hisseye sahip olduğumu ve bu payların imtiyazlı olmadığını,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevi süresince, tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu;
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ve dolayısıyla şirket yönetim kurulu üyeliğimi, bağımsız üye olarak yerine getireceğimi beyan ederim.

Sinan Mert Şener

Engin Eyüp Eyuboğlu

**Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler**

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler kapsamında, Şirketin muhasebe ve raporlama sistemlerinin ilgili kanun ve düzenlemeler çerçevesinde işleyişinin, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini amacıyla Denetimden Sorumlu Komite ile kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi ve Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur.

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır. Denetimden sorumlu komitenin üyelerinin tamamı, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin ise başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev almamaktadır. Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

19 Ekim 2012 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında Komitelerde görev yapmak üzere;

- 1- Kurumsal Yönetim Komitesi  
Sinan Mert ŞENER -Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)  
Elmas Melih ARAZ - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)
- 2- Denetimden Sorumlu Komite  
Sinan Mert ŞENER -Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)  
Engin Eyüp EYUBOĞLU – Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmişlerdir.

**İdari Kadro ve Pesonele İlişkin Bilgiler**

Cengiz Foan : Genel Müdür  
Ülkü Çelik Usta : Muhasebe Müdürü  
Ayşegül Gökşen : Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı

**Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklar**

Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan haklar Genel Kurul'da kararlaştırılmakta olup alınan kararlar kamuya açıklanmaktadır.

07 Eylül 2012 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri'ne net 3.000-TL aylık huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri belirlenirken Kurumsal Yönetim İlkelerinin ilgili maddelerine göre hareket edilmekte ve bağımsızlıklarını koruyacak şekilde belirlenmesine özen gösterilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması gibi çıkar çatışmasına yol açacak işlemler söz konusu değildir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirilmesi esasları Sermaye Piyasası Kurulu'nun bu konudaki düzenlemelerine göre ve Kurumsal Yönetim İlkelerine bağlı olarak yazılı hale getirilerek Şirketin internet sitesinde yer almaktadır.

**Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız**

Şirketimizin 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

**Kar Dağıtım Politikası**

Şirket karının dağıtımı konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

Kar dağıtım politikası hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve Esas Mukavelemizde yer alan hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu kar dağıtım teklifini hazırlayıp Genel Kurulun onayına sunmaktadır. Genel Kurul Toplantısında karın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı hususları görüşülüp karara bağlanmaktadır ve mevzuata uygun olarak tüm bildirimler yasal süreleri içerisinde yerine getirilmektedir.

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulu, 15/08/2012 tarihli toplantısında;

“2012 ve izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikasının Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde, Şirketimizin büyüme politikası ve pay sahiplerinin beklentileri de dikkate alınarak, Şirket karlılığı, faaliyette bulunduğumuz sektörün durumu ve beklentileri, genel ekonomik konjonktür gözönünde bulundurularak her yıl oluşması halinde dağıtılabilir karın % 20'sinin nakit ve/veya bedelsiz hisse senedi olarak dağıtılması olmakla beraber bu politikanın ulusal ve uluslararası ekonomik şartlara göre ve değişen piyasa koşullarına uygun olarak gözden geçirilebilecek şekilde belirlenmesi ve Genel Kurula teklif edilmesi esasına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

07 Eylül 2012 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında, Şirketimizin 2011 yılındaki faaliyetleri neticesinde Seri:XI No:29 sayılı Tebliğ hükümlerine göre hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında ve yasal kayıtlarında yer alan zarar tutarlarının “Geçmiş Yıllar Karları/Zararları” hesabına aktarılmasına karar verildi.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**II. 01 OCAK 2012 – 31 ARALIK 2012 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri**

**12 Mayıs 2012 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde değişiklik yapılmasına dair Tebliğ (Seri:VI, No:33) uyarınca aşağıda yer alan değişiklikler yapılmıştır;**

*Madde:1 – 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 25. Maddesinin (d) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.*

"d) Ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi amacıyla üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilirler."

*Madde:2 – Aynı tebliğin 28. maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.*

"Madde:28 – Ortaklığın edineceği gayrimenkullere ilişkin aynı haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır."

**Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ**

11 Şubat 2012 tarihinde Kurumsal Yönetim İlkelerinin belirlenmesine ve uygulanmasına ilişkin tebliğ (Seri:IV,No:56)'de değişiklik yapılmasına dair Seri:IV, No:57 sayılı tebliğ ile Seri:IV, No:56 sayılı tebliğ'in 4.37 nolu ilkesinin "g" bendi; 1.3.10 numaralı maddesi; 4.3.4 numaralı maddesi, 4.3.5 nolu maddesi; 4.3.8 maddesinin üçüncü fıkrası değiştirilmiş olup aynı zamanda ve 4.3.7 nolu maddesine "i" bendi eklenmiş ve 4.3.10 no.lu madde eklemesi yapılmıştır.

**26 Haziran 2012 tarih ve 28335 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Seri:IV, No:60 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"**

*30.12.2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: IV No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'in 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.*

"(9) Ana faaliyet konusu, kamu hizmeti vermek üzere kamu kurum ve kuruluşları tarafından süreli veya süresiz olarak verilmiş bir lisansın veya bir imtiyazın kullanılması olan veya kamu kurum ve kuruluşlarının imtiyazlı pay sahibi olduğu Borsa şirketlerinin bağımsız yönetim kurulu üyeleri için, Kurul'un uygun görüşünün alınması koşuluyla, 4.3.6 numaralı ilke ile 4.3.7 numaralı ilkenin (d) ve (f) bentlerinde belirtilen kriterler uygulanmaz."



SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

*Aynı Tebliğin ekinde yer alan “Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin 4.3.7 numaralı maddesinin (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.*

“Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olması,”

*Aynı Tebliğin ekinde yer alan “Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin 4.3.7 numaralı maddesinin (f) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.*

“Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeleri hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında üye olarak seçildikten sonra tam zamanlı çalışmıyor olması,”

**13 Eylül 2012 tarih ve 28410 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Seri:IV, No:61 sayılı “Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine Ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Seri: IV No: 56)’De Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ”**

*30/12/2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Seri: IV No: 56)’in 5 inci maddesine dokuzuncu fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.*

“(10) Kurul, zorunlu Kurumsal Yönetim İlkelerine aykırı durumlarda gerekirse ihtiyati tedbir kararı ile birlikte mevzuata aykırılığının tespiti ve işlemlerin iptalini asliye ticaret mahkemesinden talep eder. Talebe, Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum sağlamak üzere Kurulca yapılması gerektiği sonucuna varılan işlemleri içeren bir uyum önerisi eklenir. Uyum önerisi, Borsa şirketlerinin faaliyetlerine ve esas sözleşmesi ile belirlenen yönetim yapısına asgari müdahalede bulunulması esas çerçevesinde hazırlanır.”

*Aynı Tebliğe aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.*

“Mahkeme süreci

GEÇİCİ MADDE 2 – (1) Borsa şirketlerinin 30/6/2012 tarihine kadar bağımsız yönetim kurulu üyesi seçmemesi veya ilgili düzenlemelere aykırı olarak seçmesi veya kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin uyum amacıyla esas sözleşme değişikliği yapmaması halinde Kurulca, somut olayın özellikleri ve tasarruf sahiplerinin hak ve yararlarının korunması ilkesi çerçevesinde, uyum zorunluluğunun yerine getirilmesi sonucunu doğuracak içerikte karar verilmesi talebiyle, 31/12/2012 tarihine kadar asliye ticaret mahkemesine başvurulur. Başvuruya, Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum sağlamak üzere Kurulca yapılması gerektiği sonucuna varılan işlemleri içeren bir uyum önerisi eklenir. Esas sözleşme değişikliğine ilişkin ilkelere uyum sağlanması gereken hallerde, şirketlerin esas sözleşme yapısına asgari müdahalede bulunulması esas çerçevesinde hazırlanan tadil tasarılarına uyum önerisinde yer verilir.

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Bağımsız yönetim kurulu üyesi seçimine ilişkin ilkelere uyum sağlanması gereken hallerde, bulunması gereken asgari bağımsız üye sayısının en az iki katı kadar aday içeren, kriterlere uygun bağımsız yönetim kurulu üyesi aday listesi uyum önerisine eklenir. Mahkemece atanan ve tesciline karar verilen bağımsız yönetim kurulu üyeleri, şirket genel kurulunca mevzuata uygun bağımsız üyeler seçilinceye kadar veya Kurulun başvurusu üzerine haklarında mahkemece yeni bir karar alınıncaya kadar görev yaparlar.”

**Genel Ekonomik Gelişmeler**

Geride bıraktığımız 2012 yılı Türkiye piyasaları açısından çok önemli bir değişime tanıklık etti. Türkiye'nin kredi notunun 1993'ten beri ilk defa yatırım yapılabilir seviyeye çıkması ile reel faizler %0-2 aralığına geriledi. Ekonomide ise, cari açığı ve enflasyonu kontrol altına almaya yönelik "yumuşak iniş" ve "yeniden dengelenme" politikaları ciddi bir başarı sağladı. 2012 Aralık ayında faizleri indiren TCMB, iç talepte ve kredilerde kademeli bir artışın başladığını açıkladı.

2012 yılında Türkiye ekonomisi pek alışık olmadığımız bir büyüme hikayesi sunmuş oldu. Türkiye, 2012 yılında ilk kez daralan iç talebe karşın tamamen net dış talep ile pozitif büyüme rakamı yakalamıştır. Bu pek de alışkın olmadığımız hikaye ile cari açık 2011 yılı sonundaki %10'luk rekor seviyesinden bu yıl %6.5 seviyelerine gerilemiştir. Enflasyon tarafında da gıda tarafının beklentilerden bir hayli düşük seyretmesi ile TÜFE enflasyonu Merkez Bankası tahmininin de bir hayli altında %6.2 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2012 yılının kısa bir özetini yaptıktan sonra 2013 yılının iç talebin büyümeye katkısının biraz daha fazla olduğu, dış talep katkısının ise yatay bir seviyede seyrettiği bir yıl olmasını öngörüyoruz. Bundan hareketle bizim tahminimiz, 2013 yılında ekonomik faaliyetin her çeyrek artarak devam edeceği yönünde. Faizlerin ve döviz kurlarda beklentimiz ise yatay ve istikrarlı bir seyir. Bu ortam, tasarrufları her geçen ay daha fazla getiri alternatifi aramaya itecek. Büyük sermaye reel yatırıma; orta ve küçük ölçekli tasarruflar ise gayri menkul ve sermaye piyasalarına yönelecek. 2013 yılı Türkiye'nin büyüme kompozisyonunun daha dengeli bir hale getirilmesine yönelik çabaların yoğunlaşacağı bir yıl olacaktır diyebiliriz.

Öte yandan, 2012 yılında yurtdışı piyasalarda genelde olumlu bir seyir izledik. Bol likiditenin etkisiyle belli başlı hisse senedi piyasaları yılı ciddi kazançlar ile tamamlarken global faizlerdeki düşüş eğilimi devam etti. Emtia ve altın fiyatlarında ise genelde yatay bir seyir izlendi. FED ve ECB başta olmak üzere hemen hemen tüm merkez bankalarının sağlamaya devam ettiği gevşek para politikaları sonucu gelişmekte olan ülke piyasalarına sermaye akışı ise devam etti.

Özetlemek gerekirse; küresel büyümenin yavaşladığı fakat buna karşın sistematik risklerin azaldığı, faiz oranlarının düşük kalacağı ve tabii şu anki dengelerin devam etmesi anlamında küresel risk iştahının yüksek seyredeceği konjonktürde Türkiye ekonomisinde bir bozulma öngörmüyoruz. 2013 yılı için büyüme beklentimiz %4 seviyesidir. Cari açık iç talep kaynaklı büyümenin etkisiyle biraz kıpırdanacak olsa da Merkez Bankasının o noktada hassasiyetini koruyacağını ve TL'nin değerlendirilme baskısına karşın gerekli tedbirleri almaya devam edeceğini düşünüyoruz. Faizlerin düşük seyretmeye devam edeceği ve TL'nin değerlendirilmesine izin verilmeyeceğini öngördüğümüz noktada hisse senedi piyasasının her ne kadar volatil seyredecek olsa da orta uzun dönemde çekiciliğini koruduğuna inanıyoruz.

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler**

\* GYODER 2012 3. Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

2012 yılında ekonomide yaşanan yavaşlama ve özellikle iç tüketim ile perakende harcamalarda görülen durağanlık nedeniyle AVM sektöründe büyüme yavaşlamaktadır. Önemli sayıda yeni proje halen devam etmekle birlikte yeni açılan AVM sayısı 2012 yılında geçen yılın altında kalmıştır. Perakende sektöründe yerli ve yabancı markaların büyüme potansiyeli ile konsolidasyon devam ederken iç talepteki büyümenin göreceli yavaşlaması AVM sektöründe de yeni dengelerin oluşmasına yol açmaktadır.

2012 yılında açılan AVM sayısında yavaşlama yaşanmaktadır. Yılın üçüncü çeyreğinde 2, son çeyreğinde ise 3 yeni AVM açılmıştır. Yıl genelinde açılan toplam 16 AVM ile 600.070 m<sup>2</sup> ilave kiralanabilir alan yaratılmıştır. Toplam açılan AVM kiralanabilir alanı 8.16 milyon m<sup>2</sup>, kapanan AVM ile mevcut kiralanabilir alan stoku 7.93 milyon m<sup>2</sup>'dir.

Yılın üçüncü çeyrek döneminde iç talepteki ve tüketimdeki yavaşlamaya bağlı olarak AVM toplam ciro endeksi bir önceki çeyrek döneme göre zayıflamıştır. Kiralanabilir alan endeksinde ise çok sınırlı bir artış görülmektedir. M<sup>2</sup> başına ciro endeksi de bir önceki çeyrek döneme göre gerilemiş olmakla birlikte geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre m<sup>2</sup> başına ciro yüzde 7.7 oranında artmıştır. Enflasyon ile arındırıldığında m<sup>2</sup> başına reel artış görülmemektedir.

Ticari gayrimenkul sektöründe ofis piyasası en hareketli alt pazar olmayı sürdürmektedir. Ofis ihtiyacı ve talebi ile birlikte yeni ofis arzları karşılanmakta ve yeni kiralamalar (emilim) devam etmektedir. MİA bölgesi A sınıfı arzının yüzde 41'ine sahipken üçüncü çeyrekte stokta değişiklik olmamıştır. MİA dışı Avrupa bölgesinde de stok değişmezken MİA dışı Anadolu bölgesinde stok artışı sürmektedir. Kağıthane, Ataşehir ve Kartal yeni ofis bölgeleri olarak öne çıkmaktadır. İstanbul Finans Merkezi Projesi ile Ataşehir yeni bir ivme kazanmaktadır.

Ofis kiralalarında genel istikrar korunurken MİA bölgesindeki B sınıfı ofis kiralalarında üçüncü çeyrekte yukarı yönlü kıpırdanma görülmektedir. A sınıfı ofis kiralaları ise MİA bölgesinde ortalamalarını korurken MİA dışı Avrupa bölgesi kiralalarında yıl genelinde gerileme görülmektedir.

Yılın üçüncü çeyrek döneminde ofis binaları için alınan yapı ruhsatları toplam 1.62 milyon m<sup>2</sup> olmuştur. Alınan yapı ruhsatları ikinci çeyrek döneme göre gerilemiş olmakla birlikte geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 26 artmıştır. Ofis ihtiyacı ve talebine bağlı olarak ofis yatırımları sürmektedir.

Yılın üçüncü çeyrek döneminde İMKB'de işlem gören 24 GYO'nun piyasa değeri 13.6 milyar TL veya 7.6 milyar dolar ile bir önceki çeyrek döneme göre gerilemiştir. 24 GYO'nun net aktif değeri ise SPK'nın yeni açıklanan verilerine göre yılın ilk yarısı sonunda 21.8 milyar TL veya 12.1 milyar dolardır.

İşlem Görme Kodu	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	Piyasa Değeri (Milyon TL)	Özkaynak (* (Milyon TL)	NAD (* (Milyon TL)	PD / NAD (iskonto) / Prim	PD / NAD	PD / DD	Ödenmiş Sermaye (Milyon TL)	Fiyat (TL)	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Muhasebeleştirme Yöntemi
------------------------	----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	--------------------------	---------------------------------	-------------	------------	--------------------------------------	---------------	--

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<b>EKGYO</b>	Emlak Konut GYO	8.100,0	3.946,0	7.758,3	4,4%	1,04	2,05	2.500,0	3,24	Maliyet Yöntemi
<b>ISGYO</b>	İş GYO	984,0	1.054,1	1.811,3	45,7%	0,54	0,93	600,0	1,64	Maliyet Yöntemi
<b>AKMGY</b>	Akmerkez GYO	883,2	165,3	1.065,3	17,1%	0,83	5,34	37,3	23,70	Maliyet Yöntemi
<b>SAFGY</b>	Saf GYO	895,5	229,0	1.351,8	33,8%	0,66	3,91	886,6	1,01	Maliyet Yöntemi
<b>VKGYO</b>	Vakıf GYO	539,7	190,5	255,5	111,2%	2,11	2,83	105,0	5,14	Maliyet Yöntemi
<b>ALGYO</b>	Alarko GYO	234,3	227,3	261,3	10,3%	0,90	1,03	10,7	22,00	Maliyet Yöntemi
<b>KLGYO</b>	Kiler GYO	246,8	295,3	416,3	40,7%	0,59	0,84	124,0	1,99	Maliyet Yöntemi
<b>YGYO</b>	Yeşil GYO	162,2	191,2	924,5	82,5%	0,18	0,85	235,1	0,69	Maliyet Yöntemi
<b>RYGYO</b>	Reysaş GYO	142,5	320,2	352,8	59,6%	0,40	0,44	190,0	0,75	Maliyet Yöntemi
<b>MRGYO</b>	Martı GYO	59,5	137,9	258,9	77,0%	0,23	0,43	110,0	0,55	Maliyet Yöntemi
<b>AVGYO</b>	Avrasya GYO	43,9	78,6	82,5	46,8%	0,53	0,56	72,0	0,61	Maliyet Yöntemi
<b>TRGYO</b>	Torunlar GYO	1.658,4	2.635,6	3.712,9	55,3%	0,45	0,63	500,0	3,32	Gerçeğe Uygun Değer
<b>SNGYO</b>	Sinpaş GYO	912,0	1.064,7	2.002,9	54,5%	0,46	0,86	600,0	1,52	Gerçeğe Uygun Değer
<b>OZKGY</b>	Özak GYO	314,0	679,2	694,9	54,8%	0,45	0,46	157,0	2,00	Gerçeğe Uygun Değer
<b>NUGYO</b>	Nurol GYO	324,8	73,0	265,5	22,3%	1,22	4,45	40,0	8,12	Gerçeğe Uygun Değer
<b>AKFGY</b>	Akfen GYO	311,0	800,5	1.122,3	72,3%	0,28	0,39	184,0	1,69	Gerçeğe Uygun Değer
<b>DGGYO</b>	Doğuş GYO	167,9	198,0	216,7	22,6%	0,77	0,85	93,8	1,79	Gerçeğe Uygun Değer
<b>TSGYO</b>	T.S.K.B. GYO	129,0	228,1	254,7	49,4%	0,51	0,57	150,0	0,86	Gerçeğe Uygun Değer
<b>AGGYO</b>	Atakule GYO	123,5	225,3	242,2	49,0%	0,51	0,55	84,0	1,47	Gerçeğe Uygun Değer
<b>OZGYO</b>	Özderici GYO	109,0	104,2	139,0	21,6%	0,78	1,05	100,0	1,09	Gerçeğe Uygun Değer
<b>YKGYO</b>	Yapı Kredi Koray GYO	62,4	59,9	82,8	24,7%	0,75	1,04	40,0	1,56	Gerçeğe Uygun Değer
<b>PEGYO</b>	Pera GYO	56,1	159,7	187,1	70,0%	0,30	0,35	89,1	0,63	Gerçeğe Uygun Değer
<b>IDGYO</b>	İdealist GYO	25,3	9,3	16,0	58,5%	1,58	2,73	10,0	2,53	Gerçeğe Uygun Değer
	<b>Toplam</b>	<b>16.485,0</b>	<b>13.072,9</b>	<b>23.475,5</b>	<b>29,8%</b>	<b>0,70</b>	<b>1,26</b>			
	<b>Toplam - Maliyet Yöntemi</b>	<b>12.291,6</b>	<b>6.835,4</b>	<b>14.538,5</b>	<b>15,5%</b>	<b>0,85</b>	<b>1,80</b>			
	<b>Toplam - Gerçeğe Uygun Değer</b>	<b>4.193,4</b>	<b>6.237,5</b>	<b>8.937,0</b>	<b>53,1%</b>	<b>0,47</b>	<b>0,67</b>			

\* 30.09.2012 itibarıyla KAP'da yayınlanan denetlenmiş mali tablolar ve mali tablo dip notlarına göre hazırlanmıştır.

Kaynak: İMKB, CapitalIQ, KAP'da yayınlanan Mali Tablolar ve Mali Tablo Dip Notları, Halk Yatırım

Yılın üçüncü çeyrek döneminde inşaat sektörü yüzde 0.4 büyümüştür. Yılın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde inşaat sektöründe büyüme durağanlaşmıştır. İlk 9 aylık büyüme yüzde 1.0 olmuştur. Gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetleri sektörü ise üçüncü çeyrekte yüzde 5.4 büyüme göstermiştir.

### III. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Yönetim Kurulumuz 2012 dönemi içerisinde 28 kez toplanarak, şirketin menkul kıymet yatırım ortaklığından gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmesi ve bu dönüşüm kapsamında ödenmiş sermayenin 7.946.201 TL'den 23.750.000 TL'na artırılması, dönüşüm ve sermaye artırımının tamamlanmasını takiben gayrimenkul portföyünün oluşturulmasına ilişkin kararlarda dahil olmak üzere çeşitli konuları karara bağlamıştır. Toplantı esnasında yönetim kurulu üyeleri tarafından herhangi bir red oyu kullanılmamıştır.

**SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****Şirketler Topluluğu ile Gerçekleştirilen Hukuki İşlemlere İlişkin Açıklama.**

2012 faaliyet yılında Şirketimizin, hakim ortağı Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve/veya Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin bağlı şirketleri ile veya Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin yönlendirmesiyle Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılmış herhangi bir hukuki bir işlem, Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmamaktadır.

2012 faaliyet yılında gerek hakim ortağımız ve gerekse hakim ortağımızın bağlı şirketleri ile Şirketimiz arasında yapılmış olan ticari faaliyetlerin tümü sermaye piyasası mevzuatına, piyasa teamüllerine ve koşullarına uygun şartlarda gerçekleştirilmiştir.

**IV. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI**

Şirketin ana hedefleri doğrultusunda ARGE çalışmaları perakende odaklı gayrimenkul portföyü oluşturabilmek üzerine yoğunlaşmıştır. Bu çerçevede arsa, bina ve proje geliştirme çalışmaları, şirket karlılığını gözetken fizibilite çalışmaları ile desteklenerek devam etmektedir.

Devam eden çalışmalar dışında başkaca bir Araştırma ve Geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

**V. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR****Gayrimenkul Portföyü**

Şirket portföyüne ilişkin bilgiler aşağıda yer almakta olup, portföydeki gayrimenkuller Burger King işletilmesi amacıyla Tab Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.'ne kiraya verilmek üzere satın alınmışlardır.

<b>Tür</b>	<b>Alış Tarihi</b>	<b>Yeri ve Özellikleri</b>	<b>Alış Tutarı</b>	<b>Alış Ekspertiz Değeri</b>
Bina	21/11/2012	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, 37 pafta, 31 ada, 6 nolu parsel, 186 m <sup>2</sup> taşınmaz	1.900.000	2.020.000
Bina	07/12/2012	Giresun İli, Merkez İlçesi, Kapu Mahallesi, 12 pafta, 112 ada, 135.80 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 12 no'lu parsel.	3.200.000	3.360.000
Para ve Sermaye Piyasası Araçları				21.585.805
			<b>TOPLAM</b>	<b>26.965.805</b>

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kiraya verilen gayrimenkul bulunmayıp, kiralama işlemleri 2013 yılı içerisinde yapılacaktır.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**Gayrimenkul Değerleme Raporu Özetleri**

Değerleme Konusu	Tekirdağ İli, Çorlu ilçesi, avlulu ev
Talep Tarihi ve Sayısı –Dayanak Sözleşmesi	15/11/2012
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor tarihi ve Rapor No	19/11/2012 - 2012/10324
Değerleme Tarihi	16/11/2012
Tapu Bilgileri	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, 37 pafta, 31 ada, 6 nolu parsel, üzerinde kayıtlı olan avlulu ev
Nihai Değer (KDV Hariç)	2.020.000 TL
Sigorta Değeri	--

Değerleme Konusu	Giresun İli, Merkez ilçesi, bina
Talep Tarihi ve Sayısı –Dayanak Sözleşmesi	15/11/2012
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor tarihi ve Rapor No	04/12/2012 - 2012/10326
Değerleme Tarihi	28/11/2012
Tapu Bilgileri	Giresun İli, Merkez İlçesi, Kapu Mahallesi, 12 pafta, 112 ada, 135.80 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 12 no'lu parsel
Nihai Değer (KDV Hariç)	3.360.000 TL
Sigorta Değeri	1.000.000 TL

**Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü**

Şirket, ana sözleşme tadili suretiyle 11/10/2012 tarihinden itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak faaliyetine devam etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere şirket aktif toplamının en az % 50'si oranında yatırım yapılması şartına, halihazırda şirket gayrimenkul portföy oluşturma çalışmaları devam ettiğinden bilanço tarihi itibariyle uyum sağlanamamıştır. Bu konuda Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirkete 30/06/2013 tarihli finansal tablolarımız itibariyle Tebliğ'e uyum sağlanması konusunda süre verilmiştir.

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2012 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	<b>21.587.078</b>
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	<b>5.380.000</b>
<b>C</b>	İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>608.031</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	<b>27.575.109</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Seri: VI, No: 11, Md.35	-
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No: 11, Md.35	-

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<b>H</b>	İlişkili Tarafalara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.35	27.351.191
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		223.918
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	27.575.109
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	1.273
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari /Azami Oran	31 Aralık 2012 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	K/D	Azami % 10	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari % 50	20%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 50	78%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	B2/D	Azami % 20	0%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	C2/D	Azami % 10	0%
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md.35	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	0%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A2-A1)/D	Azami % 10	0%

## VI. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE İLİŞKİN BİLGİLER

## Danışman Şirket

Ünvanı	Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnşaat A.Ş.
Faaliyet Konusu	Her türlü inşaatları yapmak için gerekli alanların açılması açılan alanların geliştirilmesi ve modernleştirilmesi için alt yapı ve üst yapı sistemlerinin kurulması geliştirilmesi toplu konut alanları olarak dizayn edilmesi konut yapabilmek için gerekli zemin çalışmalarının yapılması imar ıslak ve aplikasyon çalışmalarının yapılması ve gayrimenkullerin değerini artırıcı alt yapı çalışmalarının yapılması ve şirketin tadil mukavelesinde yazılı olan diğer işler.
Yapılan Sözleşmenin tarihi ve süresi	14/11/2012 – 1 Yıl
Hizmet Kapsamı	Danışman, Şirket'e proje geliştirme ve kontrol hizmetleri de dahil olmak üzere Şirket'in yatırımları ve gayrimenkul portföyü ile sair malvarlığının yönetim koordinasyonu ve Şirket'in iştiğal

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	konularına giren işlerle ilgili konularda danışmanlık yapacaktır.
Ödenen Ücret	Yönetim ve geliştirme ücreti ödenmektedir. Yönetim Ücreti, ayda bir hesaplanacak olup; brüt kira getirisi oranına bağlı olarak kira getirisi olan mülklerin toplam maliyeti üzerinden alınarak ödenecek olan ücrettir. Geliştirme ücreti, geliştirmeye konu yeni projelerin toplam yatırım değeri üzerinden %3 olarak bir defaya mahsus olmak üzere hesaplanır ve aynı mali yıl sonunda ödenir.

**Portföy Yönetim Şirketi**

Ünvanı	Ata Portföy Yönetimi A.Ş.
Faaliyet Konusu	Portföy Yönetimi
Yapılan Sözleşmenin tarihi ve süresi	11/10/2012 –
Hizmet Kapsamı	Sermaye Piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetimi.
Ödenen Ücret	Aylık 1.000 TL+BSMV

**Gayrimenkul Değerleme Şirketi**

Ünvanı	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
Yapılan Sözleşmenin tarihi ve süresi	-
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca, 2012 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak..
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenecektir.

**Gayrimenkul Değerleme Şirketi**

Ünvanı	Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve



SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak bu değeri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirme raporları hazırlamak.
Yapılan Sözleşmenin tarihi ve süresi	-
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca, 2012 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak..
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenecektir.

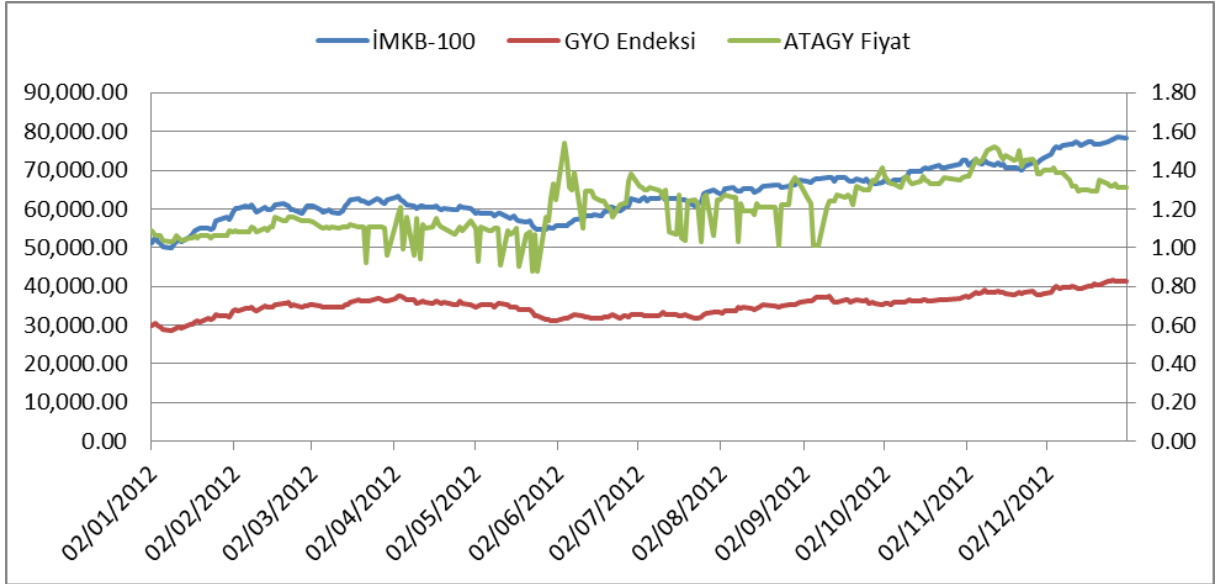
**Bağımsız Denetim Şirketi**

Ünvanı	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Faaliyet Konusu	
Yapılan Sözleşmenin tarihi ve süresi	30/04/2012 – 1 Yıl
Hizmet Kapsamı	Sona eren hesap dönemleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloların sunumunun, SPK finansal raporlama standartlarına uygun olup olmadığına dair rapor sunmak ve görüş bildirmek; sona eren ara dönemler itibarıyla, uygulanan muhasebe politikalarının yıl sonu ve diğer ara dönemlerde uygulanan muhasebe politikaları ile uyumunu gözden geçirmek ve dikkate gelen hususları Şirket yönetimiyle paylaşmak.
Ödenen Ücret	16.000 TL+KDV

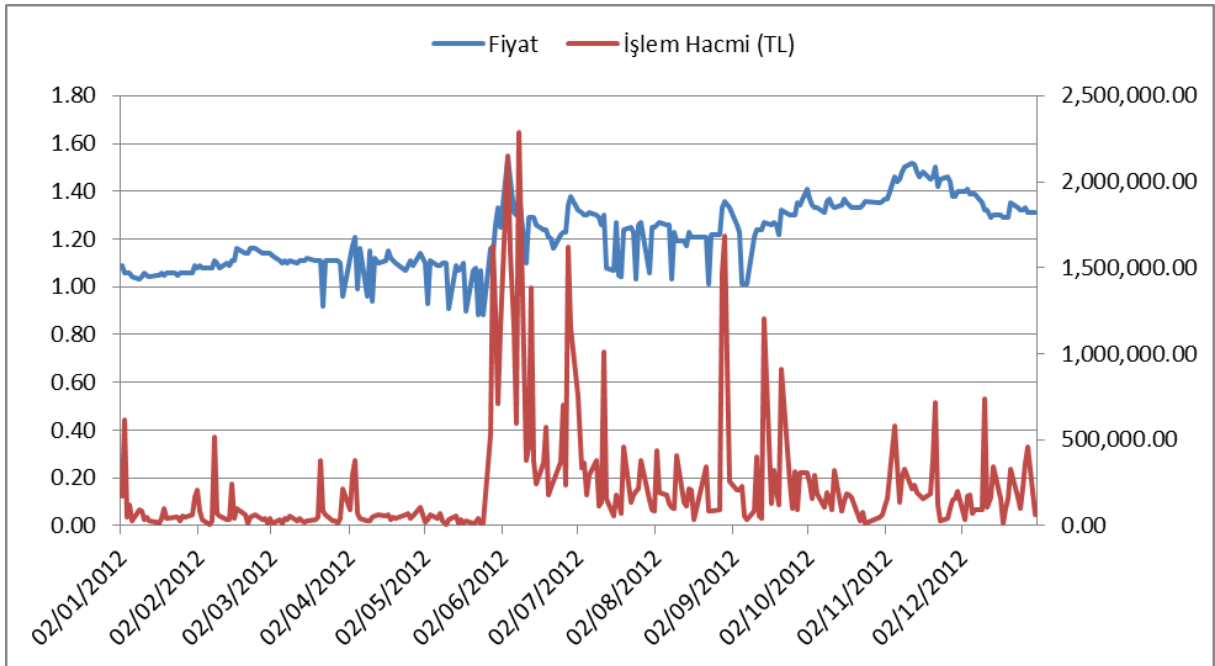
SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

## VII. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2012 yılında İMKB Ulusal 100 Endeksi % 52,3, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise % 38,3 oranında artarken, ATAGY hisse senedi ise % 20,1 oranında değer kazanmıştır.



ATAGY hisse senedinin 2012 yılında günlük ortalama işlem hacmi 231.562 TL olarak gerçekleşmiş olup, 31 Aralık 2012 tarihli kapanış fiyatı ise 1,31 TL'dir.



**SERİ: XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****VIII. MALİ TABLOLAR A İLİŞKİN BİLGİ**

Şirketimizin mali tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: XI No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak Bağımsız Denetim Şirketi Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: XI No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'ne göre Şirketimiz 2012 yılını 1.055.266 TL kar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 27.575.109 TL olup karşılığında 27.351.191 TL Öz Kaynak bulunmaktadır.

Şirketimizin finansal borcu bulunmamaktadır.

Ortalama Aktif Büyüklüğü	18.765.713
Özkaynaklar	27.351.191
Net Kar/Zarar	1.055.266
Hisse Başına Kar	0,04
Aktif Karlılığı	0,06
Özkaynak Karlılığı	0,04

**IX. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI**

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

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak amacıyla oluşturulan 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. Şirketimiz risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için risk yönetimine yönelik çalışmalarını sürdürmektedir. Buna yönelik altyapı çalışmalarına devam edilmektedir.

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

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

## X- FİNANSAL TABLOLAR

Varlıklar	Dipnot referanslar	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>22.195.109</b>	9.956.316
Nakit ve nakit benzerleri	4	<b>21.587.078</b>	4.574.641
Finansal yatırımlar	5	-	5.378.751
Diğer alacaklar	7	<b>1.450</b>	-
Diğer dönen varlıklar	10	<b>606.581</b>	2.924
<b>Duran varlıklar</b>		<b>5.380.000</b>	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	<b>5.380.000</b>	-
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>27.575.109</b>	9.956.316
Kaynaklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>189.892</b>	103.753
Ticari borçlar	6	<b>121.981</b>	28.798
- İlişkili taraflara borçlar	6, 18	<b>106.603</b>	18.564
- Diğer ticari borçlar	6, 18	<b>15.378</b>	10.234
Diğer borçlar	7	<b>42.332</b>	20.640
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	9	<b>25.579</b>	54.315
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>34.026</b>	64.359
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	9	<b>34.026</b>	64.359
<b>Özkaynaklar</b>		<b>27.351.191</b>	9.788.204
Ödenmiş sermaye	11	<b>23.750.000</b>	7.946.201
Sermaye düzeltmesi farkları	11	<b>2.285</b>	2.285
Hisse senedi ihraç primleri	11	<b>2.353.943</b>	21
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	11	<b>177.621</b>	177.621
Geçmiş yıllar kar/zararları	11	<b>12.076</b>	3.084.150
Net dönem karı /(zararı)		<b>1.055.266</b>	(1.422.074)
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>27.575.109</b>	9.956.316

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sürdürülen faaliyetler	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak 2012-31 Aralık 2012	1 Ocak 2011-31 Aralık 2011
Satış gelirleri	12	58.274.822	66.829.075
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler)	12	838.757	(272.051)
		59.113.579	66.557.024
Satışların maliyeti (-)	12	(56.923.533)	(66.916.493)
<b>Brüt kar / (zarar)</b>		<b>2.190.046</b>	(359.469)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	13, 14	(63.655)	(131.099)
Genel yönetim giderleri (-)	13, 14	(1.115.451)	(931.506)
<b>Faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>1.010.940</b>	(1.422.074)
Diğer faaliyetlerden gelirler / (giderler)	15	44.326	-
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>		<b>1.055.266</b>	(1.422.074)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)</b>			
- Dönem vergi gelir/(gideri)	16	-	-
- Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	16	-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)</b>		<b>1.055.266</b>	(1.422.074)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>1.055.266</b>	(1.422.074)
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç/(zarar)	17	0,08860	(0,14819)

**XI- DİĞER HUSUSLAR**

Bulunmamaktadır.

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

## XII. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerini, pay sahiplerini şeffaflık, etik değerler gibi konuları öne çıkararak yüksek kalitede hizmet sunmak amacıyla benimsemiş olup bu doğrultuda faaliyetlerini organize etme kararı almıştır. Bu kapsamda ihtiyaçlarımızın gerektirdiği temel komiteler kurulmuş, mevzuat çerçevesinde işleyişleri sağlanmıştır.

### 1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerini, pay sahiplerini şeffaflık, etik değerler gibi konuları öne çıkararak yüksek kalitede hizmet sunmak amacıyla benimsemiş olup bu doğrultuda faaliyetlerini organize etme kararı almıştır. Bu kapsamda ihtiyaçlarımızın gerektirdiği temel komiteler kurulmuş, mevzuat çerçevesinde işleyişleri sağlanmıştır.

## BÖLÜM I - PAY SAHIPLERİ

### 2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Pay sahipleri ile ilgili ilişkiler görevi aşağıda iletişim adresi verilen Şirket Muhasebe Müdürü Ülkü Çelik Usta tarafından yürütülmektedir.

#### İletişim Yetkilisi:

Adı Soyadı : Ülkü Çelik Usta  
Telefon No : (212) 310 62 38  
Faks No : (212) 310 62 39  
e-posta adresi : info@atagyo.com.tr

2012 yılı içerisinde bilgilendirme amaçlı telefon, e-posta yolu ile yapılan 10'a yakın başvurunun hepsi cevaplanmış ve güncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir.

### 3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimizin, Yönetim Kurulu kararı ile yürürlüğe giren bir bilgilendirme politikası bulunmakta olup sözkonusu politika şirket internet sitesinde yer almaktadır. Bununla birlikte internet sayfamızda Şirket hakkında gerekli bilgiler mevcut olup, bunların dışında bilgi talebi olması durumunda, talepler gecikme olmaksızın değerlendirilir ve cevaplandırılır.

Şirketimizin www.atagyo.com.tr adresli internet sitesi pay sahiplerinin haklarının kullanımını etkileyecek gelişmelerle ilgili olarak etkin şekilde kullanılmakta, formatı SPK tarafından hazırlanan "Sürekli Bilgilendirme Formu" dönemsel olarak güncellenmekte, ara dönemde meydana gelebilecek ve kamuya açıklanmış önemli hususlar kamuya açıklanmasını takiben internet sitemizde yer almaktadır.

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin esas sözleşmesinde özel denetçi atanmasına ilişkin hüküm mevcut değildir. Ayrıca dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır. Şirket faaliyetleri Genel Kurulda belirlenen Bağımsız Dış Denetçi ve Kanuni Denetçiler tarafından periyodik olarak denetlenmektedir.

#### 4. Genel Kurul Toplantıları

Şirketin 2011 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 07 Eylül 2012 tarihinde, % 59,87 nisapla gerçekleştirilmiştir. Halka açık pay sahipleri ve Medya toplantıya katılmamıştır.

Toplantılara davet yurt çapında yayın yapan 2 gazete ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayınlanan genel kurula çağrı ile yapılmıştır. Genel Kurul tutanakları şirketin internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla kamuya duyurulmuştur.

Genel Kurul gündemi ile ilgili bilgiler ile Faaliyet Raporu genel kurul öncesinde şirket merkezinde hazır bulundurulmuştur.

Toplantılarda pay sahipleri soru sormamış ve öneri vermemişlerdir.

Genel Kurul toplantısı sonrası, toplantı tutanağı ve hazırlanmış cetveli Şirket internet sitesine konularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Genel Kurul'da dönem içinde yapılan bağış ve yardımlarla ilgili gündem maddesinde, herhangi bir bağış ve yardım gerçekleştirilmediğine ilişkin bilgi verilmiştir.

#### 5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Genel Kurul toplantılarında her pay, sahibine bir oy hakkı verir. Ancak (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Ana sözleşmede birikimli oy kullanımı ve azınlık haklarının temsili ile ilgili herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.

#### 6. Kar Payı Hakkı

Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurulda görüşülmekte ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı karara bağlanmaktadır. Şirket'in kârına katılım konusunda imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilmektedir. Kar dağıtımında kıstıyevm esaslı uygulanmaksızın mevcut payların tamamı eşit şekilde kar payından yararlanmaktadır.

Yönetim kurulumuzun 15/08/2012 tarihli kararında; Genel Kurulu'un onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde;

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

"Şirketimizin 2012 ve izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikasının" Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde, Şirketimizin büyüme politikası ve pay sahiplerinin beklentileri de dikkate alınarak, Şirket karlılığı, faaliyette bulunduğumuz sektörün durumu ve beklentileri, genel ekonomik konjonktür gözönünde bulundurularak her yıl oluşması halinde dağıtılabilir karın % 20'sinin nakit ve/veya bedelsiz hisse senedi olarak dağıtılması olmakla beraber bu politikanın ulusal ve uluslararası ekonomik şartlara göre ve değişen piyasa koşullarına uygun olarak gözden geçirilebilecek şekilde belirlenmesine ve Genel Kurulun onayına sunulması" esasına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

## 7. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

## BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

### 8. Bilgilendirme Politikası

Şirketin Kamuyu Bilgilendirme Politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı , Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası düzenlemeleri ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde ilgili kanunlara uyumlu olmak kaydıyla şeffaf ve etkin bir bilgilendirme politikası izlemek şeklindedir.

Bilgilendirme politikasının temel amacı, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki gerekli bilgi ve açıklamaların, ilgili yetkili kurumlara, mevcut ve potansiyel yatırımcılara ve pay sahiplerine zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, kolay ve düşük maliyetle ulaşılabilir olarak eşit bir biçimde iletilmesinin sağlanmasıdır.

Kamunun aydınlatılmasına yönelik Şirket Bilgilendirme Politikası, yönetim kurulu tarafından oluşturulmuş olup, sözkonusu politika Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla kamuya duyurulmuş ve Genel Kurulun onayına sunulmuştur.

Politikanın izlenmesi, geliştirilmesi ve takip edilmesinden Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Kurumsal Yönetim Komitesi sorumludur.

2012 yılı içinde gerek Şirket'e gelen bilgi ve taleplerin karşılanmasında gerekse kamuyu aydınlatma kapsamındaki tüm faaliyetlerde Şirket Bilgilendirme Politikasında yer alan esaslara göre hareket edilmiştir.

### 9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketin kendine ait internet sitesi mevcut olup erişim [www.atagyo.com.tr](http://www.atagyo.com.tr) adresinden sağlanmaktadır.

İnternet sitesindeki bilgiler sadece Türkçe olarak hazırlanmış olup, sitede SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bilgilere de yer verilmiştir.



SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

## 10. Faaliyet Raporu

Yönetim Kurulu faaliyet raporlarında, SPK Kurumsal Yönetim ilkelerinde sayılan bilgilere yer verilmiştir.

## BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

### 11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimiz faaliyetleri ile ilgili tüm önemli gelişmeleri ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde kamuya duyurulmakta ve tüm menfaat sahiplerinin kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgi edinmeleri konusunda azami dikkati göstermektedir.

Yönetim kurulunca yayınlanmış olan ve şirket internet sitesinde de yer alan Etik Kurallar çerçevesinde bütün menfaat sahiplerinin hakları gözetilmekte olup, gerektiğinde ilgili konular Kurumsal Yönetim Komitesine aktarılmaktadır.

### 12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda ayrıca bir yönetim modeli bulunmamakla birlikte şirket internet sitesinde yer alan Etik Kurallar çerçevesinde bu kapsamda bazı konulara değinilmiştir.

### 13. İnsan Kaynakları Politikası

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının insan kaynakları politikası diğer Ata Finans Grubu Şirketlerine paralel olarak; kaynaklarını sonuca dönüştüren en değerli varlığı olan çalışma arkadaşlarımızı her türlü gelişim olanağı sunarak çağımız iş ortamına hazırlamak, çalışan değeriyle birlikte kurum değerini artırmaya dayalı kurum bilincini sürekli geliştirerek, şeffaf, eşitlikçi, adil bir iş ortamı sunabilmektir.

### 14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Yönetim kurulunca yayınlanmış olan Etik Kurallar şirket internet sitesi vasıtasıyla kamuya duyurulmuştur.

Şirket faaliyetlerini sürekli bilgilendirme formunda açıklanan etik kuralları çerçevesinde yürütür.

Şirketin Kamuya yönelik herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır. Ayrıca dönem içerisinde çevreye verilen zararlarla ilgili şirket aleyhine açılmış dava bulunmamaktadır.

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU**

**15. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu**

Yönetim kurulu üyeleri 07 Eylül 2012 tarihinde gerçekleştirilen 2011 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu ve Genel Müdür

Korhan Kurdoğlu	Yön.Kurulu Başkanı –İcracı Olmayan
Erhan Kurdoğlu	Yön.Kurulu Başkan Vekili –İcracı Olmayan
Elmas Melih Araz	Yönetim Kurulu Üyesi – İcracı Olmayan
Tuncer Köklü	Yönetim Kurulu Üyesi – İcracı
Murat Ufuk Yılmaz	Yönetim Kurulu Üyesi – İcracı
Sinan Mert Şener	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız
Engin Eyüp Eyuboğlu	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız
Cengiz Foan	Genel Müdür

Yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışında üstlenecekleri görevler şirket esas sözleşmesinin 21. maddesi ile belli kurallara bağlanmıştır.

7 (yedi) kişilik yönetim kurulu üyesinin 2 (iki) üyesi bağımsız üye olup, sermaye ve ticari anlamda ortağımız Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve Şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır.

İlgili faaliyet dönemi itibariyle bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum bulunmamaktadır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nde

Son on yıl içerisinde toplam 6 yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığımı,

Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim kurulu görevim dolayısıyla hissedar isem %1'in altında hisseye sahip olduğumu ve bu payların imtiyazlı olmadığını,

Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

Kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevi süresince, tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu;

Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

ve dolayısıyla şirket yönetim kurulu üyeliğimi, bağımsız üye olarak yerine getireceğimi beyan ederim.

Sinan Mert Şener

Engin Eyüp Eyuboğlu

## 16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu Kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Yönetim Kurulu Şirket işleri lüzum gösterdikçe 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 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 toplanabilir.

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sermaye piyasası mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri saklı kalmak şartıyla, Yönetim Kurulu üye tam sayısının yarısından fazlası ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğuyla alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan teklif reddedilmiş sayılır.

Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar.

Yönetim Kurulumuz 2012 dönemi içerisinde 28 kez toplanarak, şirketin menkul kıymet yatırım ortaklığından gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmesi ve bu dönüşüm kapsamında ödenmiş sermayenin 7.946.201 TL'den 23.750.000 TL'na artırılması, dönüşüm ve sermaye artırımının tamamlanmasını takiben gayrimenkul portföyünün oluşturulmasına ilişkin kararlar da dahil olmak üzere çeşitli konuları karara bağlamıştır. Toplantı esnasında yönetim kurulu üyeleri tarafından herhangi bir red oyu kullanılmamıştır.

**17- Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı**

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler kapsamında, Şirketin muhasebe ve raporlama sistemlerinin ilgili kanun ve düzenlemeler çerçevesinde işleyişinin, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini amacıyla Denetimden Sorumlu Komite ile kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi ve Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur.

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır. Denetimden sorumlu komitenin üyelerinin tamamı, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin ise başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev almamaktadır. Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

19 Ekim 2012 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında Komitelerde görev yapmak üzere;

**Kurumsal Yönetim Komitesi**

Sinan Mert ŞENER -Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Elmas Melih ARAZ - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

**Denetimden Sorumlu Komite**

Sinan Mert ŞENER -Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Engin Eyüp EYUBOĞLU – Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmişlerdir.

SERİ: XI NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**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 oluşturulan 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. Şirketimiz risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için risk yönetimine yönelik çalışmalarını sürdürmektedir. Buna yönelik altyapı çalışmalarına devam edilmektedir.

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

**19- Şirketin Stratejik Hedefleri**

Ata GYO, perakende sektörünün öncü isimlerinin kiracısı olduğu bir gayrimenkul yatırım portföyü oluşturmayı yatırım stratejisi olarak benimsemiştir. Şirket bu doğrultuda, yatırım süresi boyunca geliştirme projelerinden, yatırım gayrimenkullerine kadar geniş bir yelpazede, stratejik olarak perakende odaklı, kira getirisine dayalı ve değer artış potansiyeline sahip gayrimenkullere yatırım yapmayı hedeflemektedir. Düşük risk sınıfında ve kira ödeme gücü yüksek perakendeciler öncelikli yatırım araçlarıdır. Portföye katılacak gayrimenkuller için satınalmalar, piyasaların döngüleri içerisinde buldukları noktada kira artışları ve/veya kira/maliyet oranındaki düşüşlerle ilgili öngörülerini faydaya çevirmeyi hedeflemektedir. Şirket dinamik bir yatırım stratejisi uygulayacaktır. Bu şekilde yatırım süreci içerisinde sürekli bir şekilde ve yatırımcıların lehine olmak koşuluyla gayrimenkul satınalabilir veya satabilir.

**20- Mali Haklar**

Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan haklar Genel Kurul'da kararlaştırılmakta olup alınan kararlar kamuya açıklanmaktadır.

07 Eylül 2012 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri'ne net 3.000-TL aylık huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri belirlenirken Kurumsal Yönetim İlkelerinin ilgili maddelerine göre hareket edilmekte ve bağımsızlıklarını koruyacak şekilde belirlenmesine özen gösterilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması gibi çıkar çatışmasına yol açacak işlemler söz konusu değildir.

**SERİ:XI NO:29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirilmesi esasları Sermaye Piyasası Kurulu'nun bu konudaki düzenlemelerine göre ve Kurumsal Yönetim İlkelerine bağlı olarak yazılı hale getirilerek Şirketin internet sitesinde yer almaktadır.