



30 EYLÜL 2014
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

I. GENEL BİLGİLER

Raporun İlgili olduğu hesap dönemi: 01 Ocak 2014 – 30 Eylül 2014

Sirketin 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
Mersis No	0-0920-0554-2600014
İnternet Adresi	www.atagyo.com.tr
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’in 7 Eylül 2012 tarihinde yapılan, ünvan ve statü değişikliklerine ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin onaylandığı Olağan Genel Kurul ve İmtiyazlı Pay Sahipleri Genel Kurulu toplantısında alınan kararlar 11 Ekim 2012 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş, Ata Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan ticaret ünvanı Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiş ve bu değişiklik 17 Ekim 2012 tarih, 8176 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

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: Yoktur.

Esas Sözleşmede yapılan değişiklikler: Yoktur.

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
Diğer	39.399,46	% 0,16	B Grubu	Hamiline
Halka Arz	22.835.056,95	%96,15	B Grubu	Hamiline
Toplam	23.750.000,00	%100,00		

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 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

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 ve Şirketin maruz bulunduğu risklerin sistemli bir şekilde yönetilmesi amacıyla Riskin Erken Saptanması 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 ile Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin ise başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev almamaktadır. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Komitelerde görev yapmak üzere;

- 1- Kurumsal Yönetim Komitesi
Sinan Mert ŞENER -Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Elmas Melih ARAZ - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)
Ülkü Çelik Usta-Üye (Muhasebe Müdürü)

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İdari Kadro ve Personele İlişkin Bilgiler

Cengiz Foan	: Genel Müdür
Ülkü Çelik Usta	: Muhasebe Müdürü
Ayşegül Gökşen	: Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı
Aytaç Birer	: İnşaat Koordinasyon Uzmanı
Yıldan Çelik	: Mali ve İdari İşler 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.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri ile bir yönetim kurulu üyesine net 3.000-TL aylık huzur hakkı ödenmekte olup 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 304.684 TL'dir.

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 30 Eylül 2014 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

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bağlanmaktadır ve mevzuata uygun olarak tüm bildirimler yasal süreleri içerisinde yerine getirilmektedir.

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Yönetim kurulunun, 04/04/2014 tarihli kararında kar dağıtım politikası aşağıdaki gibi revize edilmiş ve 06 Mayıs 2014 tarihli olağan genel kurul toplantısında ortakların bilgisine sunulmuştur.

“Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve ilgili mevzuat düzenlemeleri ile Şirket Esas Sözleşmesinin kar dağıtım ve ilgili maddeleri çerçevesinde oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârından Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarda birinci kâr payı dağıtılması esas alınır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Şirketin kârlılık durumunu,
- Şirketin sermaye yapısı
- Pay sahiplerimizin beklentileri,
- Şirketin büyüme hedefi,
- Şirketin piyasa değeri,
- Ulusal ve uluslararası ekonomik şartlar ve finansal piyasaların durumu,

dikkate alınmak suretiyle, oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârının % 20'sinin nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir “Kâr Dağıtım Politikası” benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Kar payı avansı dağıtım hususuna Şirket Esas Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.”

II. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Yönetim Kurulumuz 01.01.2014 – 30.09.2014 dönemi içerisinde 23 kez toplanarak, şirket gayrimenkul portföyünün oluşturulması ve portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi dahil olmak üzere çeşitli konuları karara bağlamıştır. Toplantı esnasında yönetim kurulu üyeleri tarafından herhangi bir red oyu kullanılmamıştır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

III. 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.

IV. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Gayrimenkul Portföyü

Tür	Alış Tarihi	Yeri ve Özellikleri	Maliyet	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri*
Fast Food restoran projesi	21/11/2012	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, Tekirdağ Cad. 37 pafta, 31 ada, 137,50 m ² yüzölçümlü 27 nolu parsel,	2.418.907	23/12/2013	2.275.000
Bina/Burger King Restoranı	07/12/2012	Giresun İli, Merkez İlçesi, Kapu Mahallesi, 12 pafta, 112 ada, 135.80 m ² yüzölçümlü 12 no'lu parsel.	3.387.194	25/12/2013	3.840.000
Arsa	21/02/2013	Düzce İli, Merkez İlçesi, Cami Kebir Mahallesi, İstanbul Sokağı, 20.M.4.b pafta, 185 ada, 6 no'lu parsel	3.103.674	23/12/2013	3.020.000
İşyeri	16/04/2013	Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mah. 21M-IV Pafta, 6608 Ada, 2 no'lu parsel, 16 nolu bağımsız bölüm	1.632.000	24/12/2013	1.740.000
İşyeri	16/04/2013	Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mah. 21M-IV Pafta, 6608 Ada, 2 no'lu parsel, 17 nolu bağımsız bölüm	2.448.000	24/12/2013	2.460.000
İşyeri/Burger King Restoranı	16/04/2013	Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mah. 21M-IV Pafta, 6608 Ada, 2 no'lu parsel, 18 nolu	2.754.000	24/12/2013	2.895.000

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		bağımsız bölüm			
İşyeri/Burger King Restoranı	16/07/2014	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 268 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan H Blok Zemin kat, 2, 3 ve 4 no'lu işyerleri	6.935.133	15/07/2014	6.055.000
Arsa	16/04/2013	Ordu İli, Altınordu İlçesi, Yeni Mah. 7 Pafta, 90 Ada, 25 no'lu parsel,	2.964.137	04/12/2013	2.770.000
Arsa	20/02/2014	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah. 23 Pafta, 238 Ada, 37 no'lu parsel,	3.393.268	20/02/2014	3.363.000
Para ve Sermaye Piyasası Araçları					1.030.230
30 Eylül 2014 Aktif Toplamı					31.385.795

Kira sözleşmesi düzenlenen gayrimenkuller

Gayrimenkul	Yönetim Kurulu Karar Tarihi ve No'su	Kiracı
Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, Tekirdağ Cad. 37 pafta, 31 ada, 137,50 m ² yüzölçümlü 27 nolu parsel,	07/01/2013 – 1 no.lu karar	Tab Gıda Sanayi ve Tic.A.Ş.
Giresun İli, Merkez İlçesi, Kapu Mahallesi, 12 pafta, 112 ada, 135.80 m ² yüzölçümlü 12 no'lu parsel.	07/01/2013 – 2 no.lu karar	Tab Gıda Sanayi ve Tic.A.Ş.
Düzce İli, Merkez İlçesi, Cami Kebir Mahallesi, İstanbul Sokağı, 20.M.4.b pafta, 185 ada, 6 no'lu parsel	18/04/2013 – 14 no.lu karar	Tab Gıda Sanayi ve Tic.A.Ş.
Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mah. 21M-IV Pafta, 6608 Ada, 2 no'lu parsel, 18 nolu bağımsız bölüm	26/04/2013 – 17 no.lu karar	Tab Gıda Sanayi ve Tic.A.Ş.
Ordu İli, Altınordu İlçesi, Yeni Mah. 7 Pafta, 90 Ada, 25 no'lu parsel,	06/01/2014 – 1 no.lu karar	Tab Gıda Sanayi ve Tic.A.Ş.
Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah. 23 Pafta, 238 Ada, 37 no'lu parsel,	20/03/2014 – 8 no.lu karar	Tab Gıda Sanayi ve Tic.A.Ş.
Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mah. 21M-IV Pafta, 6608 Ada, 2 no'lu	19/06/2014 – 16 no.lu karar	T.Vakıflar Bankası T.A.O.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

parsel, 16 nolu bağımsız bölüm		
Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mah. 21M-IV Pafta, 6608 Ada, 2 no'lu parsel, 17 nolu bağımsız bölüm	08/08/2014 – 18 no.lu karar	Tab Gıda Sanayi ve Tic.A.Ş.
İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 268 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan H Blok Zemin kat, 2, 3 ve 4 no'lu işyerleri	12.08.2014 – 21 no.lu karar	Tab Gıda Sanayi ve Tic.A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu Özetleri

Değerleme Konusu	Çorlu/Tekirdağ Fast Food Restoran Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı –Dayanak Sözleşmesi	05/12/2013
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor tarihi ve Rapor No	23/12/2013 - 2013/8457
Değerleme Tarihi	18/12/2013
Tapu Bilgileri	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, Tekirdağ Cad. 37 pafta, 31 ada, 137,50 m ² yüzölçümlü 27 nolu parsel,
Nihai Değer (KDV Hariç)	2.275.000 TL
Sigorta Değeri	--

Değerleme Konusu	Merkez/Giresun Bina, Burger King Restoranı
Talep Tarihi ve Sayısı –Dayanak Sözleşmesi	05/12/2013
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor tarihi ve Rapor No	25/12/2013 - 2013/8456
Değerleme Tarihi	18/12/2013
Tapu Bilgileri	Giresun İli, Merkez İlçesi, Kapu Mahallesi, 12 pafta, 112 ada, 135.80 m ² yüzölçümlü 12 no'lu parsel
Nihai Değer (KDV Hariç)	3.840.000 TL
Sigorta Değeri	1.000.000 TL

Değerleme Konusu	Merkez/Düzce arsa
Talep Tarihi ve Sayısı –Dayanak Sözleşmesi	05/12/2013
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor tarihi ve Rapor No	23/12/2013 - 2013/8458
Değerleme Tarihi	17/12/2013
Tapu Bilgileri	Düzce İli, Merkez İlçesi, Cami Kebir Mahallesi, İstanbul Caddesi, 20.M.4.b pafta, 185 ada, 6 nolu parsel'de kayıtlı 113,91 m ² yüzölçümlü arsa
Nihai Değer (KDV Hariç)	3.020.000 TL
Sigorta Değeri	--

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme Konusu	Çukurova /Adana 16,17,18 nolu bağımsız bölüm
Talep Tarihi ve Sayısı –Dayanak Sözleşmesi	03/12/2013
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor tarihi ve Rapor No	24/12/2013 - 2013/8459
Değerleme Tarihi	18/12/2013
Tapu Bilgileri	Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mah. 21M-IV Pafta, 6608 Ada, 2 no’lu parsel, 16,17 ve 18 nolu bağımsız bölüm işyerleri
Nihai Değer (KDV Hariç)	7.095.000 TL
Sigorta Değeri	1.100.000 TL

Değerleme Konusu	Altınordu/Ordu, Arsa
Talep Tarihi ve Sayısı –Dayanak Sözleşmesi	22/11/2013
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor tarihi ve Rapor No	04/12/2013 - 2013/8115
Değerleme Tarihi	27/11/2013
Tapu Bilgileri	Ordu İli, Altınordu İlçesi, Yeni Mah. 23 Pafta, 238 Ada, 37 no’lu parselde kayıtlı “altında dükkanı olan kargir ev”
Nihai Değer (KDV Hariç)	2.770.000 TL
Sigorta Değeri	----

Değerleme Konusu	Kocaeli/Gebze, Arsa
Talep Tarihi ve Sayısı –Dayanak Sözleşmesi	07/02/2014
Raporu Hazırlayan	Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor tarihi ve Rapor No	20/02/2014 – 2014R032
Değerleme Tarihi	12/02/2014
Tapu Bilgileri	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mah., Hükümet Cad. 7 Pafta, 90 Ada, 25 no’lu parselde kayıtlı “arsa” vasıflı gayrimenkul
Nihai Değer (KDV Hariç)	3.363.000 TL
Sigorta Değeri	----

Değerleme Konusu	İstanbul/Başakşehir, İşyeri
Talep Tarihi ve Sayısı –Dayanak Sözleşmesi	09/06/2014
Raporu Hazırlayan	Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor tarihi ve Rapor No	15/07/2014 – 2014R118
Değerleme Tarihi	
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 268 ada, 1 no’lu parsel üzerinde yer alan H Blok Zemin kat, 2, 3 ve 4 no’lu

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	işyerleri
Nihai Değer (KDV Hariç)	6.055.000 TL
Sigorta Değeri	183.750 TL

Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

	Konsolide Olmayan Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(b)	1.030.230	8.549.122
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24(a)	28.418.000	19.000.000
C	İştirakler	Md. 24(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.937.565	1.885.145
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	31.385.795	29.434.267
E	Finansal Borçlar	Md. 31	4.434.873	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	3.586
İ	Özkaynaklar	Md. 31	25.982.160	28.171.273
	Diğer Kaynaklar		968.762	1.259.408
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3/(p)	31.385.795	29.434.267
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24(b)	763.127	1.751
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	267.101	-

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	K/D	Azami %10	0%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	91%	65%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	3%	29%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24/(c)	B2/D	Azami %20	0%	0%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	C2/D	Azami %10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	17%	0%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	2%	0%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	1%	0%

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

V. 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 arttırıcı alt yapı çalışmalarının yapılması ve şirketin tadil mukavelesinde yazılı olan diğer işler.
Yapılan Sözleşmenin tarihi ve süresi	01/04/2014 – 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 iştegal 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 bir defaya mahsus olmak üzere hesaplanır ve geliştirme süreci sonunda iskan belgesinin alınmasını takiben 1 ay içinde ödenir. Yıkım, projelendirme, tadilat ve/veya inşaat gerektirmeyen yatırımlarda geliştirme ücreti ödenmez.

Portföy Yönetim Şirketi

Ünvanı	Ata Portföy Yönetimi A.Ş.
Faaliyet Konusu	Portföy Yönetimi
Yapılan Sözleşmenin tarihi ve süresi	11/10/2012 – Süresiz
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

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
Yapılan Sözleşmenin tarihi ve süresi	Bu sözleşmenin süresi sözleşme kapsamındaki gayrimenkuller için düzenlenecek değerlendirme raporunun teslim edilmesi ile sona erer.
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 2014 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenecektir.

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 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	Bu sözleşmenin süresi sözleşme kapsamındaki gayrimenkuller için düzenlenecek değerlendirme raporunun teslim edilmesi ile sona erer
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca, 2014 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak.
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenecektir.

Mali Danışmanlık Şirketi

Ünvanı	Sigma Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Faaliyet Konusu	1995 yılı Ekim ayından bu yana özellikle finans sektöründe tecrübeli kadrosu ile vergi, bankacılık, yabancı sermaye, SPK, sosyal güvenlik vb. mali

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	konularda danışmanlık ve 3568 sayılı Kanun kapsamında Yeminli Mali Müşavirlik Tasdik hizmetleri vermektedir.
Yapılan Sözleşmenin tarihi ve süresi	Sözleşmenin tarihi : 24.02.2014 Süresi: 01.01.2014 – 31.12.2014
Hizmet Kapsamı	Mali denetim ve vergi konularında danışmanlık yapacaktır.
Ödenen Ücret	17.000 TL+KDV

VI. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2014 yılı 3. Çeyreğinde BİST 100 Endeksi % 11 oranında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi % 7 ve ATAGY hisse senedi de % 24 oranında değer kazanmıştır.

VII. MALİ TABLOLARA İLİŞKİN BİLGİ

Finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) uygun olarak hazırlanmış olup, Şirketimiz 2014 3. çeyreği (1.459.297) TL zarar ile kapatmıştır.

30 Eylül 2014 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 31,4 milyon TL, özkaynakları ise 26 milyon TL'dir.

Şirketimizin finansal borcu bulunmamaktadır.

Aktif Büyüklüğü	31.385.795
Özkaynaklar	25.982.160
Net Kar/Zarar	(1.459.297)
Hisse Başına Kar	-0,061
Aktif Karlılığı	-0,046
Özkaynak Karlılığı	-0,056

VIII. 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 teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak maksadıyla Riskin Erken Tespiti Komitesi oluşturulmuştur.

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

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

IX- FİNANSAL TABLOLAR

Varlıklar	Dipnot referansları	Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Dönen varlıklar		1.071.892	8.562.441
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.030.230	8.549.122
Diğer alacaklar	7	963	-
Peşin ödenmiş giderler	9	40.699	13.319
Duran varlıklar		30.313.903	20.871.826
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	28.418.000	19.000.000
Maddi duran varlıklar	11	2.018	2.598
Maddi olmayan duran varlıklar	12	4.492	5.667
Diğer duran varlıklar	13	1.889.393	1.863.561
Toplam varlıklar		31.385.795	29.434.267
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler		844.746	242.654
Fianansal Borçlar	6	692,833	0
Ticari borçlar		63.891	187.703
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5, 24	7.407	3.586
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	56.484	184.117
Çalışanlara sağlanan faydalara kapsamında borçlar	14	47.555	42.651
Gelecek aylara ait gelirler	8	36.250	0
Diğer borçlar	7	4.217	12.300
Uzun vadeli yükümlülükler		4.558.889	1.020.340
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	3.742.040	0
Ticari borçlar	5	630.125	929.532
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	114.224	90.808
Gelecek yıllara ait gelirler	8	72.500	0
Diğer Borçlar	7	0	0
Özkaynaklar		25.982.160	28.171.273
Ödenmiş sermaye	16	23.750.000	23.750.000
Sermaye düzeltme farkları	16	2.285	2.285
Paylara ilişkin primler/iskontolar	16	2.353.943	2.353.943
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	258.712	177.621
Geçmiş yıllar kar/zararları	16	1.076.517	1.067.342
Dönem net karı/(zararı)		(1.459.297)	820.082
Toplam kaynaklar		31.385.795	29.434.267

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		Cari dönem Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş	Cari dönem Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş	Önceki dönem Bağımsız sınırlı denetimden geçmemiş	Önceki dönem Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş
Kar veya zarar kısmı	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Hasılat	17	482.090	203.531	119.263	69.057
Satışların maliyeti (-)	17	(51.676)	(11.646)	-	-
Brüt kar / (zarar)		430.414	191.885	119.263	69.057
Genel yönetim giderleri (-)	18,19	(708.613)	(270.871)	(628.386)	(209.820)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	98.690	13.860	92.212	(124.020)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	20	(1.469.976)	(1.143.103)	(790)	-
Esas faaliyet karı / (zararı)		(1.649.485)	(1.208.229)	(417.701)	(264.783)
Finansal gelirler		928.354	251.063	775.317	154.858
Finansal giderler (-)		(738.166)	(229.541)	(244.101)	-
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zararı)		(1.459.297)	(1.186.707)	113.515	(109.925)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar/ (zararı)					
- Dönem vergi gelir/ (gideri)	21	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi gelir/ (gideri)	21	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		(1.459.297)	(1.186.707)	113.515	(109.925)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir (vergi sonrası)		(1.459.297)	(1.186.707)	113.515	(109.925)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		(1.459.297)	(1.186.707)	113.515	(109.925)
Pay başına kazanç	22	(0,06144)	(0,04997)	0,00478	(0,00463)

X- DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.