

 **Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**

**30 EYLÜL 2017**  
**YÖNETİM KURULU**  
**FAALİYET RAPORU**

## **İÇİNDEKİLER**

<b>I. ŞİRKET BİLGİLERİ</b>	1
Kısaca Ata GYO	1
Şirketin Sermaye Arttırımı Tarihçesi	3
Yönetim Kurulu	3
Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler	3
Kar Dağıtım Politikası	4
<b>II. TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER</b>	6
<b>III. TEMEL FİNANSAL GÖSTERGELER</b>	8
<b>IV. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ</b>	9
<b>V. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI</b>	9
<b>VI. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR</b>	9
<b>VII. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	11
<b>VIII. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER</b>	11
<b>IX. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI</b>	11
<b>X. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ</b>	12
<b>XI DİĞER HUSUSLAR</b>	13

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

#### I. ŞİRKET BİLGİLERİ

**Vizyon:** Perakende odaklı gayrimenkul varlıkları ve projelerinden oluşan, çeşitlendirilmiş, yüksek getirili bir portföy oluşturarak, hissedarlarına sermaye kazancı ve kar payı getirisi sağlamak.

**Misyon:** Türkiye genelinde, perakende odaklı gayrimenkul yatırımları yaparak, sürdürülebilir istikrarlı büyüme ve yüksek karlılık sağlamak, alanında öncü ve lider şirket olmak.

**Hedefler:** Zincir perakendecilerin genişleme planlarına uygun olarak, ülke genelinde kent merkezleri ve ana akslar öncelikli olmak üzere ticari gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmek.

#### Kısaca Ata GYO

Ata GYO; 20 Mart 1997 tarihinde menkul kıymet yatırım ortaklığı statüsünde kurulan Ata Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 11 Ekim 2012 tarihinde anasözleşme tadili suretiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne dönüştürülmesi ile kurulmuştur ve bu tarihten itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak faaliyetine devam etmektedir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi, 23.750.000 TL'dir.

Ata GYO, 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. Ata GYO'nun yatırım hedefi gayrimenkul varlıkları ve projelerinden oluşan çeşitlendirilmiş yüksek getirili bir portföy oluşturmaktır.

Ata GYO temel olarak hem kira getirisi sağlayacak hem de değer artış potansiyeli olan ticari gayrimenkul varlıklarını ve projelerini hedeflemektedir. Kiralanabilir her türlü gayrimenkul, perakende, ofis, lojistik başta olmak üzere bu kapsama girmektedir. Asli olarak ticari gayrimenkulleri hedefleyen ATA GYO, yönetim kararına bağlı olarak gayrimenkul sektörü içinde konut gibi farklı segmentlere de yatırım yapabilecektir. Kira getirili gayrimenkul portföyü oluşturma hedefinde öncelik perakende odaklı gayrimenkullerde olacaktır.

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 gayrimenkul satın alabilir veya satabilir.

<b>Ünvanı</b>	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Faaliyet Alanı</b>	Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak.
<b>Ödenmiş Sermaye</b>	23.750.000 TL
<b>Piyasa Değeri</b>	100.462.500 TL
<b>Toplam Portföy Değeri</b>	65.514.437 TL

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 Haziran 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

<b>Kodu</b>	ATAGY
<b>Adresi</b>	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul
<b>Telefon</b>	0212 310 62 00
<b>Faks</b>	0212 310 62 39
<b>Ticaret Sicil</b>	İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu /367415
<b>Mersis</b>	0-0920-0554-2600014
<b>İnternet Adresi</b>	<a href="http://www.atagyo.com.tr">www.atagyo.com.tr</a>
<b>E-posta Adresi</b>	<a href="mailto:info@atagyo.com.tr">info@atagyo.com.tr</a>

**Ortaklığın sermayesinde ve esas sözleşmesinde dönem içinde meydana gelen değişiklikler:** Yoktur.

<b>Ortaklığın Ticaret Ünvanı/ Adı Soyadı</b>	<b>Pay Tutarı (TL)</b>	<b>Pay Oranı (%)</b>	<b>Pay Grubu</b>	<b>Pay Nevi</b>
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
<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 : 135.000.000

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

**Şirketin Sermaye Arttırımı Tarihçesi**

Tarih	Eski Sermaye	Arttırım Tutarı		Yeni Sermaye
	(TL)	Açıklama	Tutar (TL)	(TL)
Ekim 97		Kuruluş	250.000	250.000
Haziran 98	250.000	Bedelsiz % 50	125.000	500.000
		Bedelli % 50	125.000	
Ağustos 06	500.000	Bedelsiz % 480	2.400.000	2.900.000
Şubat 07	2.900.000	Bedelsiz % 174.01	5.046.201	7.946.201
Eylül-Ekim 2012	7.946.201	Bedelsiz % 20.76	1.650.000	23.750.000
		Bedelli % 178.12	14.153.799	

**Yönetim Kurulu**

Yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki tablodaki gibidir:

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

**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 gözetimi 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;

# ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

### 1. Kurumsal Yönetim Komitesi

Sinan Mert ŞENER  
Elmas Melih ARAZ  
Ülkü Çelik USTA

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi  
Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)  
Üye (Mali İşler Direktörü)

### 2 . Denetimden Sorumlu Komite

Sinan Mert ŞENER  
Engin Eyüp EYUBOĞLU

Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)  
Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

### 3. Riskin Erken Saptanması Komitesi

Engin Eyüp EYUBOĞLU  
Elmas Melih ARAZ

Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)  
Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

### Üst Yönetime İlişkin Bilgiler

Cengiz Foan

Genel Müdür

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

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 420.740 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 kullandırılması 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 2017 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 dağıılmayacağı, ne

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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.

Şirketin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

“Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağılmayacağı, 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'nca 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.”

Şirketin 19 Nisan 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında;

-01/01/2016-31/12/2016 hesap dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 Sayılı Tebliğ Hükümlerine uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 4.354.154,00 TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise (3.428.302,94) TL dönem zararı gerçekleşmiştir.

-Şirketin SPK mevzuatına göre hesaplanan 4.354.154,00 TL tutarındaki dönem karının olağanüstü yedeklere alınmasına,

-2016 yılı Vergi Usul Kanunu'na göre hesaplanan (3.428.302,94) TL'lik zararın geçmiş yıl zararlarına alınmasına;

-Dağıtılabilir kar bulunmadığından, kar dağıtım yapılmamasına karar verilmiştir.

# ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

### II.TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

Küresel iktisadi faaliyette son dönemde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler kaynaklı olarak bir toparlanma eğilimi gözlenmektedir. Tüketici ve reel kesim güven endekslerindeki iyimser görünümün yanı sıra, küresel finansman koşullarının elverişli olmaya devam etmesi ve emtia fiyatlarının istikrara kavuşmasının da katkısıyla, küresel iktisadi faaliyetteki olumlu seyir devam etmektedir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü göstergeler küresel ekonomide ikinci çeyreğe kıyasla daha da olumlu bir büyüme performansına işaret etmekte olup, 2017 yıl sonu büyüme öngörülerini yukarı yönlü güncellenmektedir. Son dönemde, gelişmiş ülke merkez bankalarının politika normalleşme süreçlerine ilişkin açıklamaları piyasalarda kısa dönemli dalgalanmalara yol açsa da, küresel enflasyon oranlarının halen düşük düzeylerde seyretmesi nedeniyle, para politikalarındaki normalleşme sürecinin ılımlı olacağı beklentisi korunmuştur. Küresel büyüme görünümünün daha olumluya dönmesiyle birlikte, finansal piyasalarda gözlenen yüksek risk iştahı ve düşük oynaklık, Türkiye dâhil olmak üzere gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımlarının güçlü seyretmesine neden olmaktadır.

Ekonomik güven endeksi Eylül ayında bir önceki aya göre %3 oranında azalarak 106 değerinden 102,8 değerine düşmüştür. Ekonomik güven endeksindeki düşüş, inşaat sektörü, tüketici, perakende ticaret sektörü ve hizmet sektörü güven endekslerindeki düşüşlerden kaynaklandı. Eylül ayında inşaat sektörü güven endeksi 83,5 değerine, tüketici güven endeksi 68,7 değerine, perakende ticaret sektörü güven endeksi 105,9 değerine ve hizmet sektörü güven endeksi 103,3 değerine gerilemiştir. Eylül ayında reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi ise 110,8 değerine yükseldi.<sup>1</sup>

#### Türkiye'deki Başlıca Ekonomik Gelişmeler

Üçüncü çeyrekte güncellenen Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, Türkiye'nin kredi notunu bir basamak düşürerek, yatırım yapılabilir seviyenin altına çekti. Fitch, Türkiye'nin BBB- olan notunu, BB+ seviyesine düşürdü. Görünümü ise durağan olarak belirledi.

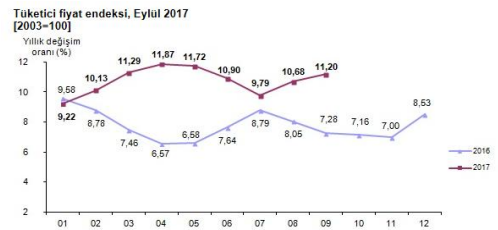
Böylece Türkiye son yatırım yapılabilir seviye notunu yitirmiş oldu. Bir diğer derecelendirme kuruluşu olan Standard & Poor's da Türkiye'nin kredi notu görünümünü negatif olarak değiştirmişti. Kredi derecelendirme kuruluşu Moody's, Türkiye'nin kredi notu görünümünü "durağan"dan "negatif"e indirdi, Ba1 olan kredi notunda ise değişiklik yapmadı.

Türkiye Cumhuriyeti'nin 30.09.2017 itibarıyla önde gelen üç reyting kuruluşundan aldığı yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notları aşağıdaki şekilde sıralanmaktadır:<sup>2</sup>

Reyting kuruluşu	Ülke Notu	Yatırım Eşiği
Standard and Poor's (S&P)	BB (negatif)	Eşiğin altındadır
Moody's	Ba1 (negatif)	Eşiğin altındadır
Fitch Ratings	BB+ (durağan)	Eşiğin altındadır

#### Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %0,65 arttı

TÜFE'de 2017 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,65, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,29 bir önceki yılın aynı ayına göre %11,20 ve on iki aylık ortalamalara göre %9,98 artış gerçekleşti.<sup>3</sup>



<sup>1</sup> TCMB

<sup>2</sup>T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı

<sup>3</sup> TÜİK



# ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

### Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %0,24 arttı

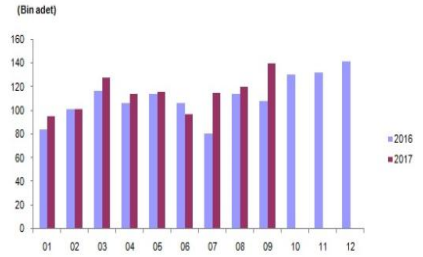
Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2017 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,28 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,26 artış gösterdi.



### Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2017 Türkiye’de 2017 Eylül ayında 140.298 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

Konut satış sayıları, 2016-2017



### İpotekli konut satışları 2017 Eylül ayında 40.534 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

### Diğer Konut Satış Türleri

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışlarının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

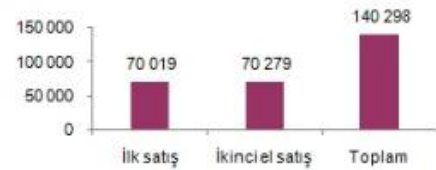
### Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2017



### İkinci el konut satışlarında

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

### Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2017



# ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

### III. TEMEL FİNANSAL GÖSTERGELER

Finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî 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 2017 yılı 3. çeyreği (1.538.132) TL zarar ile kapatmıştır.

30 Eylül 2017 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 67.42 milyon TL, özkaynakları ise 38.10 milyon TL'dir.

<b>Özet Bilanço</b>	<b>30 Eylül 2017 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2016 (TL)</b>
<b>Varlıklar</b>	<b>67.416.274</b>	<b>69.597.861</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>4.928.925</b>	<b>8.630.743</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.696.262	4.907.261
Finansal Yatırımlar	2.033.657	3.505.644
Ticari Alacaklar	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	199.006	217.838
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>62.487.349</b>	<b>60.967.118</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	60.784.518	59.180.000
Diğer Duran Varlıklar	1.702.831	1.787.118
<b>Kaynaklar</b>	<b>67.416.274</b>	<b>69.597.861</b>
<b>Yükümlülükler</b>	<b>29.311.541</b>	<b>29.954.996</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>27.783.582</b>	<b>27.339.349</b>
Finansal Borçlar	27.222.931	27.031.109
Ticari Borçlar	268.388	114.608
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	292.263	193.632
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>1.527.959</b>	<b>2.615.647</b>
Finansal Borçlar	1.321.266	2.437.780
Ticari Borçlar	0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	206.693	177.867
<b>Özkaynaklar</b>	<b>38.104.733</b>	<b>39.642.865</b>

<b>Özet Gelir Tablosu</b>	<b>30 Eylül 2017 (TL)</b>	<b>30 Eylül 2016 (TL)</b>
Hasılat	2.422.727	1.780.832
Satışların Maliyeti (-)	(176.114)	(250.665)
Brüt Kar/Zarar	2.246.613	1.530.167
Genel Yönetim Giderleri	(1.397.307)	(1.267.999)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Gider net	663.622	1.167.878
Finansal Gelir/Gider net	(3.051.060)	(2.808.046)
Net Kar/Zarar	(1.538.132)	(1.378.000)

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

#### IV. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 13 defa toplanmış ve yapılan toplantılarının hepsi Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oybirliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

#### V. 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 gözetilen fizibilite çalışmaları ile desteklenerek devam etmektedir.

Ar-Ge çalışmaları ile ilgili olarak Ata Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (Ata GMG) şirketinden danışmanlık alınmaktadır. Ata GMG, yatırım yapılacak gayrimenkulleri seçmek ve değerlendirmek amaçlı şirket içerisinde geliştirilmiş olan «Atametrics» modelini kullanmaktadır. Atametrics modeli ile şehirlerin birincil caddeleri perakende yoğunluğu açısından değerlendirilmekte ve yatırıma uygun gayrimenkuller analiz edilmektedir.

#### VI. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. 30.09.2017 tarihi itibarıyla portföy değeri 65.514.437 TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Portföy Dağılımı (mn TL) Ata GYO	31.12.2016	%	30.09.2017	%
Gayrimenkul Portföyü	59.180.000,00	88%	60.784.518,00	93%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	8.412.905,00	12%	4.729.919,00	7%
<b>Toplam Portföy</b>	<b>67.592.905,00</b>	<b>100%</b>	<b>65.514.437,00</b>	<b>100%</b>

	01.Oca.17	İlaveler (*)	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi (*)	Transferler	30.Eyl.17
Giresun İşyeri	5.200.000	-	-	-	-	5.200.000
Adana - 16 Nolu İşyeri	3.427.000	-	-	-	-	3.427.000
Adana - 17 Nolu İşyeri	4.560.000	-	-	-	-	4.560.000
Adana - 18 Nolu İşyeri	5.395.000	-	-	-	-	5.395.000
Başakşehir İşyeri	7.250.000	-	-	-	-	7.250.000
Düzce (işyeri)	4.840.000	-	-	-	-	4.840.000
Ordu (işyeri)	4.395.000	-	-	-	-	4.395.000
Gebze İşyeri	5.965.000	19.451,00	-	-	-	5.984.451
Lüleburgaz (Arsa)	10.203.000	194.768,00	-	-	-	10.397.768
Kayseri (Arsa)	4.675.000	765.761,00	-	-	-	5.440.761
Nevşehir (Arsa)	3.270.000	624.538,00	-	-	-	3.894.538
<b>Toplam</b>	<b>59.180.000</b>	<b>1.604.518</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60.784.518</b>

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

**Kira Sözleşmesi Düzenlenen Gayrimenkuller**

Gayrimenkul	Kiracı	Süre	Para Birimi	Minimum Kira Bedeli (Aylık)	Yıllık Min. Kira Bedeli (Yıllık)
Giresun-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	11,000	132,000
Düzce Beko Bayi	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	TL	20,000	240,000
Adana-Vakıfbank Şubesi	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	10 yıl	TL	15,319	183,833
Adana-Popeyes Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	7,500	90,000
Adana-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	11,000	132,000
Ordu-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	10,000	120,000
Gebze-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	10,000	120,000
Gebze-Ofis Katları	Soner Hasçıtraz	8 yıl	TL	6,300	75,600
İstanbul/Başakşehir-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	22,000	264,000
Nevşehir-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	TL	20,000	240,000

**Gayrimenkul Değerleme Raporu Özetleri**

Gayrimenkul Portföyü	Rayiç Değer (KDV hariç)	Rapor Tarihi	İlgili Rapor	Değerleme Şirketi
Giresun-Burger King Restoranı	5.200.000	30.12.2016	2016-021-GYO-002	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Düzce-İşyeri	4.840.000	30.12.2016	2016-021-GYO-001	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Adana-Vakıfbank Şubesi	3.427.000	16.01.2017	2016-021-GYO-006	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Adana-Popeyes Restoranı	4.560.000	16.01.2017	2016-021-GYO-007	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Adana-Burger King Restoranı	5.395.000	16.01.2017	2016-021-GYO-008	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Ordu-Burger King Restoranı	4.395.000	30.12.2016	2016_GalataProje_068	Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Gebze-Burger King Restoranı Projesi	5.965.000	30.12.2016	2016_GalataProje_067	Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
İstanbul/Başakşehir-Burger King Restoranı	7.250.000	30.12.2016	2016_GalataProje_066	Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Nevşehir/Arsa	3.270.000	30.12.2016	2016-021-GYO-004	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Kayseri/Talas-Arsa	4.675.000	30.12.2016	2016-021-GYO-005	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Kırklareli/Lüleburgaz-Arsa	10.203.000	30.12.2016	2016-021-GYO-003	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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

### Danışman Şirket:

Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnşaat A.Ş.

### Portföy Yönetim Şirketi

Ata Portföy Yönetimi A.Ş.

### 2017 yılında hizmet alınan gayrimenkul değerlendirme şirketleri

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

### Mali Danışmanlık Şirketi:

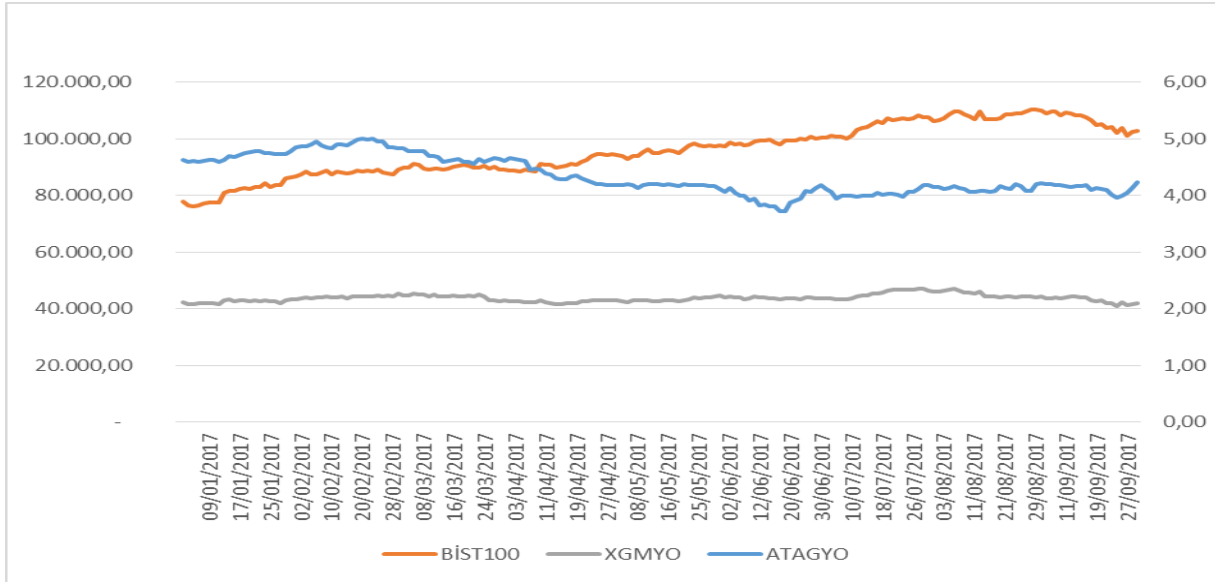
Sigma Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

### Bağımsız Denetleme Kuruluşu:

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

## VIII. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2017 yılı üçüncü çeyreğinde, BİST 100 Endeksi % 31,70 oranında değer kazanmış, BİST GYO Endeksi % 0,43, ATAGY hisse senedi % 8,24 oranında değer kaybetmiştir.



## IX. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak amacıyla 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.

**X. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

	<b>Konsolide Olmayan Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2017 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2016 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(b)	4.729.919	8.412.905
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24(a)	60.784.518	59.180.000
<b>C</b>	İştirakler	Md. 24(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>1.901.837</b>	<b>2.004.956</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md. 3/(p)	<b>67.416.274</b>	<b>69.597.861</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md. 31	28.544.197	29.468.889
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md. 31	38.104.733	39.642.865
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>767.344</b>	<b>486.107</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md. 3/(p)	<b>67.416.274</b>	<b>69.597.861</b>
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2017 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2016 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24(b)	2.556.065	4.741.906
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md. 24(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	2.172.853	3.670.167

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Hesaplama</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>	<b>30 Eylül 2017 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2016 (TL)</b>
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	90%	85%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	7%	12%
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	75%	74%
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	4%	7%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	3%	5%

**XI DİĞER HUSUSLAR**

Yoktur.