



**30 HAZİRAN 2015
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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. Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 50.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. 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.

Ünvanı	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Faaliyet Alanı	Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak.
Ödenmiş Sermaye	23.750.000 TL
Piyasa Değeri	53.675.000 TL
Toplam Portföy Değeri	37.111.997 TL

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

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ortaklığın sermayesinde ve esas sözleşmesinde dönem içinde meydana gelen değişiklikler:

15/04/2015 tarihinde yapılan 2014 yılı olağan genel kurul toplantısında 50.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanının 135.000.000 TL'na artırılmasına karar verilmiş olup, olağan genel kurul toplantı tutanağı 07/05/2015 tarihinde tescil edilmiştir.

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		

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 yazılmıştır.

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

Şirketin Sermaye Arttırımı Tarihçesi

Tarih	Eski Sermaye (TL)	Arttırım Tutarı		Yeni Sermaye (TL)
		Açıklama	Tutar (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	

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 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 (Mali İşler Direktörü)

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)
Elmas Melih ARAZ - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

olarak seçilmişlerdir.

İdari Kadro ve Personele İlişkin Bilgiler

Cengiz Foan : Genel Müdür
Ülkü Çelik Usta : Mali İşler Direktörü
Yıldan Çelik : Mali İşler Uzmanı
Ayşegül Gökşen : Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı
Aytaç Birer : İnşaat ve Koordinasyondan Sorumlu Müdür Yardımcısı

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 Haziran 2015 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 218.004 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 Haziran 2015 tarihi itibarıyla iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Kar Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtımını 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 dağıtımını 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 dağıtımını 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,

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 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 dağıtımı hususuna Şirket Esas Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir."

Şirketin 15/04/2015 tarihinde yapılan 2014 yılı olağan genel kurul toplantısında dönem karının dağıtımına ilişkin karar aşağıdadır;

"Şirketimizin 2014 yılı faaliyetleri sonucunda;

-01/01/2014-31/12/2014 hesap dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 Sayılı Tebliğ Hükümlerine uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 763.957 TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise (249.923,13) TL dönem zararı gerçekleşmiştir.

-SPK mevzuatına göre hesaplanan 763.957 TL tutarındaki dönem karının olağanüstü yedeklere alınmasına,

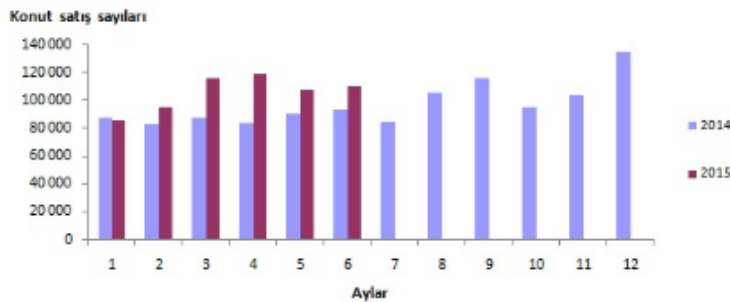
-2014 yılı yasal kayıtlara göre hesaplanan (249.923,13) TL'lik zararın geçmiş yıl zararlarına alınmasına;

-Dağıtılabilir kar bulunmadığından, kar dağıtım yapılmamasına ilişkin teklifin onaylanmasına toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir."

II. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN GENEL DEĞERLENDİRMESİ

Konut Sektörü

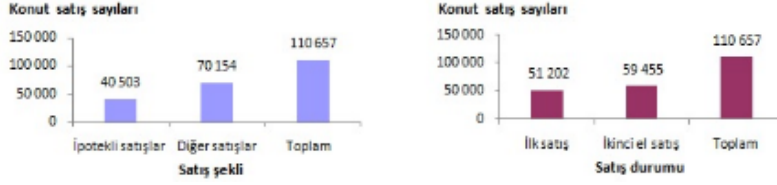
Türkiye genelinde konut satışları 2015 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,1 oranında artarak 110 657 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 612 konut satışı ile en yüksek paya (%19,5) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 12 869 konut satışı (%11,6) ile Ankara, 7 364 konut satışı (%6,7) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Ardahan, 13 konut ile Hakkari, 50 konut ile Bayburt oldu.



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,5 oranında artış göstererek 40 503 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,6 oldu. İpotekli satışlarda İstanbul 8 911 konut satışı ve %22 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %51,8 ile Artvin oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 oranında artarak 70 154 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 701 konut satışı ve %18,1 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %58,8 oldu. Ankara 7 506 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 730 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 7 konut ile Ardahan oldu.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %20,1 artarak 51 202 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %46,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9 760 konut satışı ile en yüksek paya (%19,1) sahip olurken, İstanbul'u 5 373 konut satışı ile Ankara ve 3 190 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 artış göstererek 59_455 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11 852 konut satışı ve %19,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %54,8 oldu. Ankara 7 496 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 174 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %32,5 artarak 2 256 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Haziran 2015'te ilk sırayı 718 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 610 konut satışı ile Antalya, 198 konut satışı ile Aydın, 125 konut satışı ile Bursa, 123 konut satışı ile Yalova ve 92 konut satışı ile Sakarya izledi.

(Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu Haziran Ayı Haber Bülteni)

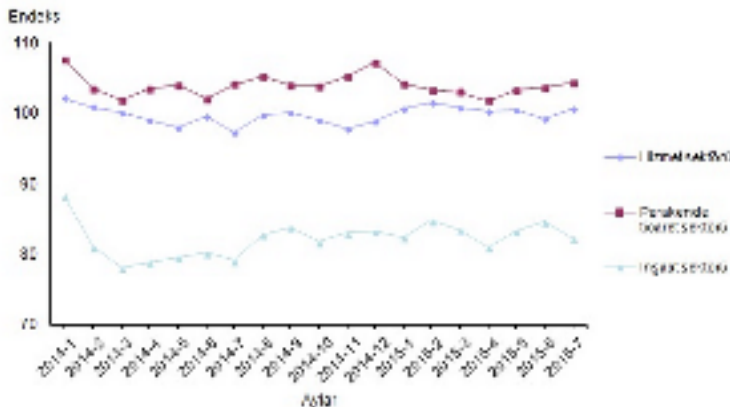
Perakende Pazarı Genel Görünümü

2014 yılsonu itibariye 30 ilde hiçbir alışveriş merkezi bulunmazken, 2016 yılsonuna kadar toplam 29 ilde, 79 yeni alışveriş merkezi açılması beklenmektedir. Kullanıcı alışkanlıklarının değişmesiyle beraber alışveriş merkezleri, ziyaretçi sayılarını arttırmaya ve ziyaretçilerin alışveriş merkezlerinde daha fazla vakit geçirmelerine yönelik farklı kullanımlara yer vermeye çalışmaktadır. Bunun yanı sıra, alışveriş merkezleri konsept ve mağaza karması değişikliklerine giderek ciro, kira rakamları ve ziyaretçi sayılarını arttırmaya çalışmaktadır. Kullanıcıların değişen ihtiyaçlarını karşılama noktasında, değişime ayak uyduramayan merkezlerin mevcut rekabet ortamında ayakta kalmaları gün geçtikçe zorlaşmaktadır.

Perakende Ticaret Sektörü Güven Endeksi

Mevsim etkilerinden arındırılmış perakende ticaret sektörü güven endeksi Temmuz ayında 104,45 değerine yükseldi. Perakende ticaret sektörü güven endeksindeki bu artış, "mevcut mal stok seviyesinin" mevsim normallerinin altında olduğunu değerlendiren ve gelecek üç aylık dönemde "iş hacmi-satışların" artacağını bekleyen girişim yöneticisi sayısının artmasından kaynaklandı. Son üç aylık dönemde "iş hacmi-satışların" azaldığını değerlendiren girişim yöneticisi sayısı ise arttı.

Perakende ticaret sektöründe bir önceki aya göre; mevcut mal stok seviyesi ve iş hacmi-satışlar beklentisi endeksleri sırasıyla %1,7 ve %5,1 artarken, iş hacmi-satışlar endeksi %5,1 azaldı.



ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 84,71 iken, Temmuz ayında 82,33 değerine düştü. İnşaat sektörü güven endeksindeki bu azalış; “alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyinin” mevsim normallerinin altında olduğunu değerlendiren ve gelecek üç aylık dönemde “toplam çalışan sayısında” azalış bekleyen girişim yöneticisi sayısının artmasından kaynaklandı.

İnşaat sektöründe bir önceki aya göre; alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi endeksi %4,4 ve toplam çalışan sayısı beklentisi endeksi %1,7 azaldı.

(Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu Haziran Ayı Haber Bülteni)

İstanbul Ofis Piyasası

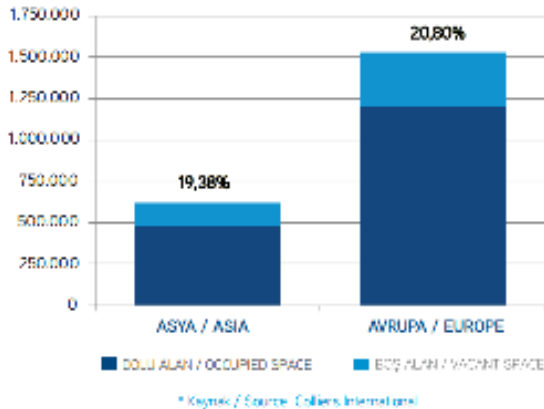
İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2015 yılı ikinci çeyreğinde, piyasa verilerini geçtiğimiz çeyrek ile kıyasladığımızda; kira rakamlarında az da olsa düşüş olduğu görülmektedir. Genel İstanbul boşluk ortalamalarına baktığımızda ise yine önceki döneme kıyasla az da olsa bir düşüş gözlemlenmektedir. Tek tek bölge kira ortalamalarına baktığımız zaman ise; en çok Asya Yakası’nda Ümraniye, Avrupa Yakası’nda ise MİA bölgesinde bu düşüşün hissedilebilir olduğu görülmektedir. Bu kira ve boşluk oranlarındaki düşüşün ana nedeni olarak inşaat halinde olan ofis binalarının mevcut stoka eklenmesini ve dolar kurundaki artışa rağmen geliştiriciler tarafından talep edilen kira rakamlarının revize edilmemiş olması gösterilebilir.

İstanbul’daki ofis stoklarının bölgesel dağılımı incelendiğinde; en çok A sınıfı ofis stokuna sahip bölgelerin MİA (%34), Maslak (%16), Ümraniye (%14) ve İstanbul Batı (%14) olduğu görülmektedir. Bu dört bölgedeki toplam ofis stoku İstanbul genelinin %78’ini oluşturmaktadır. Altunizade bölgesi ofis stokunun toplam %1’lik kısmı ile en düşük stoka sahip bölge olurken geri kalan 4 bölge (Kağıthane/ Cendere, Kozyatağı/Ataşehir, Kavacık, İstanbul Doğu) %3 ile %7 arasında değişen ofis stok oranları ile İstanbul’un kalan %21’lik kısmını oluşturmaktadır.

2015 yılının ikinci çeyreğinde boşluk oranlarının; Avrupa Yakası’nda Maslak ve MİA bölgelerinde düştüğü Kağıthane/Cendere bölgesinde yükseldiği ve İstanbul Batı’da bariz bir değişiklik olmadığı görülmektedir. Asya Yakası’nda ise boşluk oranlarının Altunizade bölgesinde sabit kaldığı ve İstanbul Doğu’da bariz bir değişiklik olmadığı görülmektedir. Kavacık ve Kozyatağı/Ataşehir bölgelerinde boşluk oranlarının yükseldiği ve Ümraniye bölgesinde ise düştüğü görülmektedir. İstanbul genelinde; Kağıthane/Cendere bölgesinde boşluk oranlarında ciddi bir artış, Ümraniye bölgesinde ise ciddi bir düşüş olduğu gözlemlenmektedir.

İstanbul Ofis Piyasası Ortalama Boşluk Oranları* Istanbul Office Market Average Vacancy Rates*

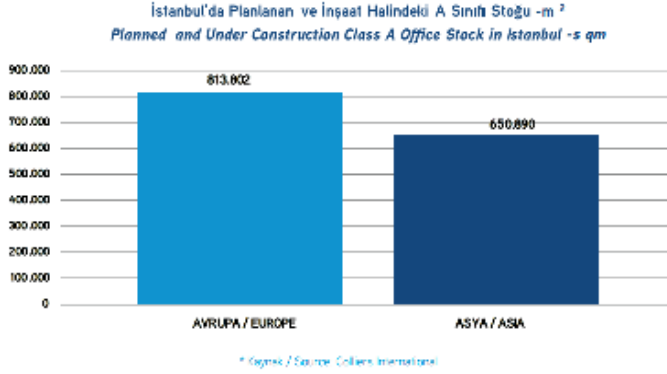
A Sınıfı Ofisler / A Class Offices
2. Çeyrek 2015 / Q.2 2015



Önümüzdeki 3 yıl içerisinde Asya ve Avrupa yakasında piyasaya çıkacak yaklaşık 1.500.000 metrekare ofis stoku, inşaat ve planlama aşamasındadır. Önümüzdeki 3 yıl içerisinde piyasaya çıkacak inşaat ve planlama

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

aşamasındaki bu ofis stokunun dağılımı incelendiğinde Avrupa yakasının Asya yakasına göre biraz daha fazla stok ortaya çıkaracağı görülmektedir. Daha önce ki döneme baktığımızda iki bölge arasında eşitlik olduğu görülmektedir. Dengenin az da olsa değişmesinin nedeni ise; bu dönemde, Asya Yakası'nda bazı projelerin inşaatlarının tamamlanarak stoka dahil olmasından kaynaklanmaktadır.



(Kaynak: Colliers - 2015 İlkbahar/Yaz Gayrimenkul Piyasası Bülteni)

III. TEMEL FİNANSAL GÖSTERGELER

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 2015 2. çeyreği 6.513.440 TL kar ile kapatmıştır.

30 Haziran 2015 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 39,9 milyon TL, özkaynakları ise 34,7 milyon TL'dir.

Özet Bilanço	30 Haziran 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
Varlıklar	39.874.157	33.359.398
Dönen Varlıklar	3.272.870	692.251
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.155.997	615.838
Ticari Alacaklar	3.420	34.512
Diğer Dönen Varlıklar	113.453	41.901
Duran Varlıklar	36.601.287	32.667.147
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	33.956.000	30.797.000
Diğer Duran Varlıklar	2.645.287	1.870.147
Kaynaklar	39.874.157	33.359.398
Yükümlülükler	5.155.303	5.153.984
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.718.242	1.229.971
Finansal Borçlar	1.206.452	1.042.984
Ticari Borçlar	437.376	50.120
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	74.414	136.867
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.437.061	3.924.013
Finansal Borçlar	3.306.827	3.275.076
Ticari Borçlar	-	531.024
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	130.234	117.913
Özkaynaklar	34.718.854	28.205.414

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Özet Gelir Tablosu	30 Haziran 2015 (TL)	30 Haziran 2014 (TL)
Hasılat	5.200.887	278.559
Satışların Maliyeti (-)	(3.256.276)	(40.030)
Brüt Kar/Zarar	1.944.611	238.529
Esas Faaliyet Kar/Zararı	7.300.647	(272.584)
Net Kar/Zarar	6.513.440	(272.590)

IV. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 14 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

Ata GYO ilk faz yatırımlarını 7 ilde, 9 farklı ticari gayrimenkule yapmış, bunlardan Çorlu'da Burger King olarak işletilen ve Aralık 2014 ekspertiz değeri 2.740.000 TL olan dükkanı Nisan 2015'de 4.000.000 TL + KDV bedel ile satmıştır.

İlerleyen fazlarda, Ata GYO şehirlerin birincil caddelerinde yaptığı yatırımlar ile değer artışı sağlarken, portföyündeki kurumsal kiracı çeşitliliğini arttırmayı hedeflemektedir. Mevcut yatırımlarında TAB Gıda markaları olan Burger King, Popeyes ve Usta Döner'in yanı sıra Vakıfbank ile kira sözleşmesi imzalamıştır.

Portföydeki 7 ticari gayrimenkülün inşaatları tamamlanmış ve kiracılar faaliyete başlamıştır. Kocaeli ilindeki Gebze Projesi'nde ise inşaat devam etmektedir.

Ayrıca Kırklareli ili Lüleburgaz İlçesinde 4.388,47 m²'lik arsanın 7.000.000 TL bedelle alımına ilişkin olarak 26/06/2015 tarihinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmış olup, tapu devrinin ardından sözkonusu arsada geliştirilecek Ata Corner proje konsepti ile şirket portföyünde yer alan gayrimenkul sayısında artış sağlanırken kurumsal kiracı portföyünün genişletilmesi de mümkün olacaktır.

Portföy Dağılımı	30/06/2015		31/12/2014	
	Tutar	%	Tutar	%
Ata GYO				
Gayrimenkul Portföyü	33.956.000	91,50%	30.797.000	98,04%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	3.155.997	8,50%	615.838	1,96%
Toplam Portföy	37.111.997	100,00%	31.412.838	100,00%

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
Giresun - Burger King Restoranı	07/12/2012	29/06/2015	4,706,000
Düzce - Usta Döner	21/02/2013	29/06/2015	4,620,000
Adana - Vakıfbank Şubesi	16/04/2013	29/06/2015	3,000,000
Adana- Popeyes Restoranı	16/04/2013	29/06/2015	4,000,000
Adana - Burger King Restoranı	16/04/2013	29/06/2015	4,600,000
Ordu - Burger King Restoranı	16/04/2013	29/06/2015	3,420,000
Gebze, Kocaeli - Burger King Restoranı	20/02/2014	29/06/2015	2,350,000
İstanbul, Başakşehir - Burger King Restoranı	16/07/2014	29/06/2015	7,260,000
Toplam Gayrimenkul Portföyü			33,956,000

Kira Sözleşmesi Düzenlenen Gayrimenkuller

Tüm gayrimenkuller kiralanmış ve kira sözleşmeleri yapılmıştır.

		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-Usta Döner Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	12,000	144,000
Adana-Vakıfbank Şubesi	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	10 yıl	TL	12,083 TL	144,996 TL
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
İstanbul/Başakşehir-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	22,000	264,000

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu Özetleri

Gayrimenkul Portföyü	Rayiç Değer (KDV hariç)	Rapor Tarihi	İlgili Rapor	Değerleme Şirketi
Giresun-Burger King Restoranı	4,706,000	29/06/2015	2015-021-GYO-009	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Düzce-Usta Döner Restoranı	4,620,000	29/06/2015	2015-021-GYO-007	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Adana-Vakıfbank Şubesi	3,000,000	29/06/2015	2015-021-GYO-002	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Adana-Popeyes Restoranı	4,000,000	29/06/2015	2015-021-GYO-003	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Adana-Burger King Restoranı	4,600,000	29/06/2015	2015-021-GYO-004	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Ordu-Burger King Restoranı	3,420,000	29/06/2015	2015-021-GYO-008	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Gebze-Burger King Restoranı	2,350,000	29/06/2015	2015-021-GYO-006	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
İstanbul/Başakşehir-Burger King Restoranı	7,260,000	29/06/2015	2015-021-GYO-005	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

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.

2015 yılında hizmet alınan gayrimenkul değerlendirme şirketleri

- Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mali Danışmanlık Şirketi:

Sigma Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

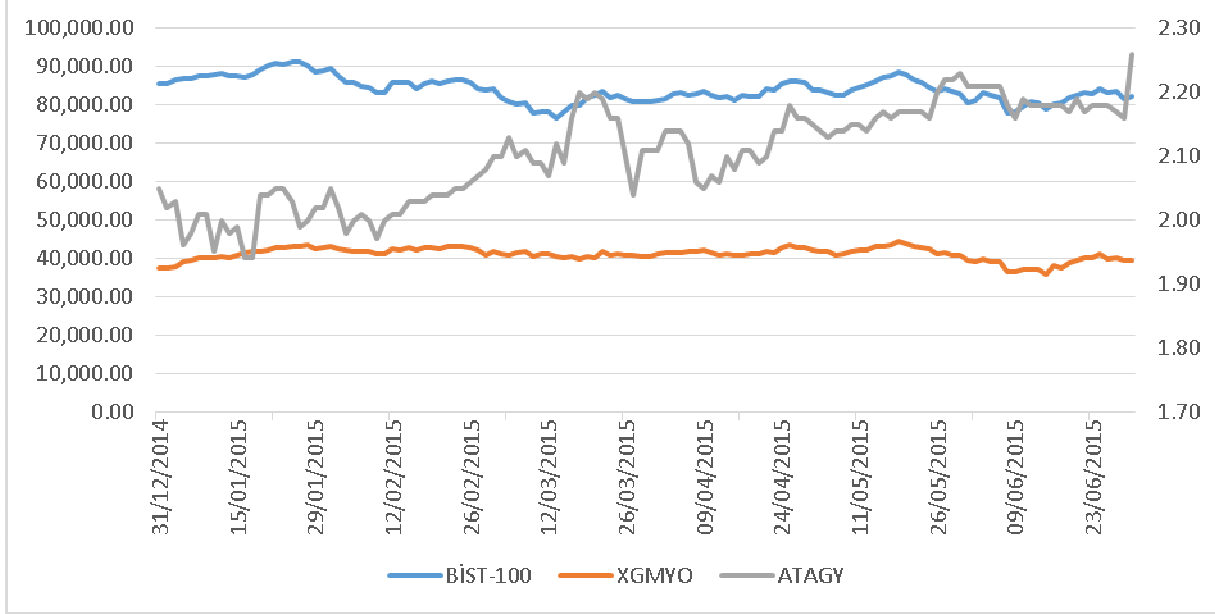
Bağımsız Denetleme Kuruluşu:

15/04/2015 tarihinde yapılan 2014 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirketin 2015 yılı içerisinde düzenlenecek finansal tabloların denetimi için «DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.» ile bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmasına karar verilmiştir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

VIII. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2015 yılı ikinci çeyreğinde, BİST 100 Endeksi % 4 oranında değer kaybederken, BİST GYO Endeksi % 5,94 ve ATAGY hisse senedi ise % 10,24 oranında değer kazanmıştır.



IX. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Yönetim Kurulu risk yönetimine ve iç denetime ilişkin faaliyetleri esas itibarıyla 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 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.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

X. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(b)	3.155.997	615.838
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24(a)	33.956.000	30.797.000
C	İştirakler	Md. 24(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.762.160	1.946.560
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	39.874.157	33.359.398
E	Finansal Borçlar	Md. 31	4.513.279	4.318.060
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	34.718.854	28.205.414
	Diğer Kaynaklar		642.024	835.924
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3/(p)	39.874.157	33.359.398
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (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)	2.349.177	504.236
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	İşletmecisi 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)	806.818	111.600

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Haziran 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (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	85%	92%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	8%	2%
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	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	C2/D	Azami %10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	13%	15%
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	6%	2%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	2%	0%

XI. DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.