



Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Faaliyet Raporu

2016

İÇİNDEKİLER

I. ŞİRKET BİLGİLERİ

- Vizyon, Misyon, Hedefler
- Kısaca Ata GYO
- Ortaklık Yapısı
- Sermaye Artırım Tarihçesi
- Yönetim Kurulu
- Yönetim Kurulu Üyeleri
- Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları
- Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komiteler
- Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar
- Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız
- Kar Dağıtım Politikası

II. TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

III. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN GENEL DEĞERLENDİRMESİ

IV. TEMEL FİNANSAL GÖSTERGELER

- Portföy Dağılımı
- Piyasa Değeri/Defter Değeri Karşılaştırması
- Özet Bilanço
- Özet Gelir Tablosu
- Karlılık Oranları
- Mali Yapı

V. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

VI. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

VII. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

- Portföydeki Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler
- Kira Sözleşmesi Düzenlenen Gayrimenkuller
- Gayrimenkul Değerleme Raporları Özet Tablosu
- Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

VIII. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE İLİŞKİN BİLGİLER

- Danışman Şirket
- Portföy Yönetim Şirketi
- Gayrimenkul Değerleme Şirketleri
- Mali Danışmanlık Şirketi
- Bağımsız Denetleme Kuruluşu

IX. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

X. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

XI. BAĞLILIK RAPORU ÖZETİ

XII. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM 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 kayıtlı sermaye tavanı 135.000.000 TL 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: 109.487.500,0 TL

Toplam Portföy Değeri: 63.771.855 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

Ortaklığın sermayesinde ve esas sözleşmesinde dönem içinde meydana gelen değişiklikler:

Yıl içinde yapılan sermaye arttırımı: Yoktur.

Esas Sözleşmede yapılan değişiklikler: Kayıtlı sermaye tavanının 50.000.000 TL'den 135.000.000 TL'na artırılmasına ilişkin şirket ana sözleşmesinin «Sermaye ve Paylar» başlıklı 8. maddesinin tadili 15 Nisan 2015 tarihinde yapılan 2014 yılı Genel Kurulun'da onaylanmıştır.

Ortaklık Yapısı

Ortaklığın Ticaret Ünvanı / Adı Soyadı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Grubu	Pay Nevi
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	875.543	% 3,69	A Grubu	Nama
Diğer	39.399	% 0,16	B Grubu	Hamiline
Halka Arz	22.835.058	%96,15	B Grubu	Hamiline
Toplam	23.750.000	%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 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

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	

Yönetim Kurulu Yönetim Kurulu Üyeleri

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

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ("**Sirket**") üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak,

3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "*Kurumsal Yönetim Tebliği*" hükümleri Şirket esas sözleşmesi ile dahili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler ve ilgili sair mevzuat hükümleri

çerçevesinde "bağımsız yönetim kurulu üyesi" nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi Şirket Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu'na beyan ederim.

II-17.1 sayılı "*Kurumsal Yönetim Tebliği*"ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı buna göre ;

- Şirket şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip tüzel kişiler ile kendim eşim ve ikinci dereceye kadar kan sızri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim,bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı 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 ayırabiliyor olduğumu,
- Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durum ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi beyan ve kabul ederim.

Sinan Mert Şener

Engin Eyüp Eyuboğlu

Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri

Korhan Kurdoğlu

Ata GYO - Yönetim Kurulu Başkanı

Sn. Korhan Kurdoğlu, 1984-1987 yılları arasında tamamladığı Miami Üniversitesi İnşaat Mühendisliğinin ardından devam ettiği Columbia Üniversitesinden MIA Yüksek Lisansını aldı. Akademik kariyerine iş yaşamı ile paralel olarak Harvard Business School'da Owner/President Management Program ile devam etti.

1991 yılında kurduğu ve Yönetim Kurulu Başkanlığını üstlendiği ilk şirketi olan Ata Yatırım'ı daha sonra teknoloji, finans, turizm, inşaat, gıda ve gayrimenkul gibi çeşitli sektörlerde diğer şirketleri izledi. 1998 yılında finans ve teknoloji şirketlerini Ata Holding çatısı altında toplayan Sn. Kurdoğlu, 2013 yılında da gıda grubu şirketlerinin TFI TAB Gıda Yatırımları A.Ş adı altında toplanmasına öncülük etti. Ortaya koyduğu vizyon ve modern yönetim yaklaşımları ile de bu şirketlerin Türk İş dünyasında bugünkü başarılı ve saygın çizgisine ulaşmalarını sağladı. Bu başarının ardından gelen BurgerKing Worldwide Holding'in Çin operasyonlarının Ata Grubu tarafından yürütülmesi teklifini kabul ederek Ata Grubu'nun gıda tarafındaki küreselleşme sürecini başlattı.

Çin Halk Cumhuriyeti, Amerika Birleşik Devletleri, Rusya ve Körfez ülkelerinin çeşitli şehirlerinde faaliyet gösteren Ata Grubu, 25 binin üzerinde çalışanı ile iş dünyasında önemli bir yere sahip bulunmaktadır.

Sn. Korhan Kurdoğlu mevcut görevlerinin yanısıra iş dünyasına ve eğitime yönelik çeşitli sivil toplum kuruluşlarının kurucuları arasında yer almış olup, GİF ve DEİK üyeliklerinin yanısıra TÜSİAD'da Çin Network Başkanlığını yürütmektedir. 1966 doğumlu olan Sn. Korhan Kurdoğlu, evli ve 3 çocuk babasıdır.

Erhan Kurdoğlu

Ata GYO - Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Sn. Erhan Kurdoğlu 1986 yılında Miami Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun oldu.

1987-1991 Yılları arasında Ata İnşaat bünyesinde Genel Koordinatör Yardımcısı olarak görev aldı. 1993 yılında inşaat alanında faaliyet göstermek üzere Ekur İnşaat, Ekur Otomasyon ve 1 yıl sonra Ekur Proje Şirketleri'ni kurdu. 1994 yılında kurduğu Tab Gıda ile 1995 yılında Burger King'in Türkiye haklarını satın alarak gıda ve perakende yatırımlarını başlattı. Aynı yıl, Tab Gıda'nın lojistik hizmetlerini sağlamak üzere Fasdat Gıda Dağıtım'ı, ekipman ve bakım-onarım hizmetlerini sağlamak üzere MES Mutfak Ekipmanları'nı kurdu. Bir yandan da, 1995-1997 yılları arasında sırayla kurduğu Ekurus Wood Jsc, Ekurus Dış Ticaret ve Yamata Şirketleri ile Rusya'da inşaat faaliyetlerini sürdürdü.

İstikrarlı büyüme ve yatırım stratejisiyle Burger King'i kısa sürede Türkiye pazarında sektörünün lideri konumuna getiren Sn. Kurdoğlu, 2007 yılında Tab Gıda'nın Pazarlama Şirketi olan Reklam Üssü Reklam Ajansı'nı kurdu. Aynı yıl Sbarro ve Popeyes markalarının Türkiye haklarını alarak bu iki markayı Türkiye pazarına soktu. Hızlı büyüyen restoran zincirlerinin tedarik ihtiyaçlarına yönelik olarak 2007 yılında teknolojik açıdan dünyanın sayılı tesisleri arasında gösterilebilecek özelliklerdeki Ekmek Unlu Gıda'yı, 2010 yılında ise Fasdat Sebze Doğrama Paketleme'yi faaliyete geçirerek gıda grubu şirketlerinin sayısını arttırdı. 2010 yılında, hali hazırda Türkiye'de faaliyet göstermekte olan Arby's markasının Türkiye haklarını aldı. 2013 yılında ilk restoranı açılan, kendi markası Usta Dönerci ile Tab Gıda bünyesindeki markaların sayısını 5'e yükseltti. Sn. Erhan Kurdoğlu, halen Ata Holding bünyesinde bulunan tüm şirketlerin Yönetim Kurulu Üyesidir.

1962 Samsun doğumlu olan Sn. Kurdoğlu evli ve 2 kız, 1 erkek çocuk babasıdır.

Melih E. Araz

Ata GYO - Yönetim Kurulu Üyesi

Lise öğrenimini İstanbul Robert Kolej'de tamamlayan Melih Araz, 1972 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun oldu. USAID/TEV burslusu olarak Kelley School of Business, Indiana University, ABD de Yüksek Lisans(MBA-1975) yaptıktan sonra, Harvard Business School'da (1988) "Üst Düzey Yönetim" konusunda eğitim aldı.

Finans ve bankacılık kariyerine 1977 senesinde Citibank N.A.'nın Türkiye organizasyonunda başlayan Araz, bankanın İstanbul, İzmir, Bahreyn, Atina ve New York birimlerinde üst düzey görevlerde bulundu ve Citibank Türkiye organizasyonunun kuruluş ve genişleme aşamalarında önemli sorumluluklar üstlendi. Daha sonra Çukurova Holding'e bağlı olan İnterbank A.Ş.'de CEO/Genel Müdür olarak sekiz sene görev yapan Araz, İnterbank'ın ülkemizde kurumsal ve yatırım bankacılığı alanında saygın ve önder bir konuma gelmesinde liderlik yaptı.

İnterbank sonrası çeşitli önemli projelerde danışman olarak görev alan ve bazı firmalarda yönetim kurulu üyesi olarak çalışan Araz, halen Ata Grubu'nda üst düzey görevlerde bulunmaktadır. Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş. de Yönetim Kurulu üyesi yanı sıra Ata Portföy Yönetim A.Ş. de, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., de, Ata Grubunun gıda alanındaki yatırımları TFI Tab Food Investments A.Ş. de , Burger King China JV Ltd de, İzmir Enternasyonel Otelcilik A.Ş. de, Entegre Harç Sanayii A.Ş. de Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Ata Grubu dışında; Araz Zorlu Enerji A.Ş. de bağımsız üye olarak Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Denetim Komitesi üyesi görevini 6 sene sürdürdükten sonra halen Enka İnşaat ve Sanayi A.Ş de Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi ve Denetim/Kurumsal Yönetim Komite Başkanlığı yapmaktadır.

Sosyal sorumluluk çerçevesinde ise, Araz, halen Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği (TKYD), Tesev (kurucu üye), Robert Kolej (Mütevelli Heyeti onursal üye), Sabancı Üniversitesi Eğitim Reform grubu(ERG) Danışmanlık Konseyi üye), Propellers Club(üye) gibi kuruluşlarda aktif görev almaktadır.

Tuncer Köklü

Ata GYO - Yönetim Kurulu Üyesi

Ata Grubu şirketlerinden Ata Yatırım'a 1995 yılında katılan Tuncer Köklü, görevi süresince Ata Yatırım'ın yeniden yapılanması, Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş. ve Ata Portföy Yönetimi A.Ş. şirketlerinin kurulması ve grubun teknoloji şirketlerinin yapılandırılması görevlerinde yer aldı. Yürüttüğü çeşitli teknoloji projelerinin yanı sıra, sektördeki ilk ISO 9002 belgelendirmesi, Capital e-dönüşüm ödülü ve sektörde tek Tüsiad-KalDer Ulusal Kalite Başarı Ödülü'nün Ata Yatırım tarafından alınması projelerine liderlik yaptı.

1999 yılında Grubun Holding şirketi olan Ata Holding'e İnsan Kaynakları ve Toplam Kalite Koordinatörü olarak geçen Tuncer Köklü, tüm grup şirketlerinin Ata Holding vizyonu çerçevesinde İnsan Kaynakları ve Toplam Kalite yönetimi süreçlerinin koordinasyonu sorumluluklarını üstlendi. Ata Grubuna katılmadan önce teknoloji ve otomotiv sektörlerinde faaliyet gösteren şirketlerde Planlama ve Proses Geliştirme Müdürlükleri görevlerini yerine getiren Tuncer Köklü, halen Ata Grubunda yer alan çeşitli şirketlerin yönetim kurullarında görev yapmaktadır.

Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu (DEİK), Dünya – Türk İş Konseyi (DTİK), Kalite Derneği (KalDer), TÜSİAD - Sermaye Payasaları Çalışma Grubu gibi üyeliklerinin yanı sıra, EFQM-European Foundation for Quality Management Ödül Baş Değerlendiricisi, KalDer Ulusal Kalite Ödülü Baş Değerlendiricisi, ISO 9000 Denetçisi, ERC-Ethics Resource Center Kurumsal Etik Yönetmenliği sertifikalarına sahiptir. İ.Ü. T.Teknoloji Mühendisliği mezunu olan Tuncer Köklü, bu eğitimin üzerine Stanford Business School - Strategic Human Capital Management, Harvard Business School Strategic Management sertifika programlarını tamamlamıştır.

Ufuk Yılmaz **Ata GYO - Yönetim Kurulu Üyesi**

1971 Ankara doğumlu olan Ufuk Yılmaz, orta öğrenimini Ankara Atatürk Anadolu Lisesi'nde, lisans öğrenimini ise Ortadoğu Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nde tamamlamıştır. 2000-2001 yılları arasında Amerika'da Wharton Business School'da Finans eğitimi almış, 2002-2003 yılları arasında New York Columbia Üniversitesi'nde Ekonomi Politikası Yönetimi yüksek lisans programını bitirmiştir.

1995-2003 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman olarak görev almıştır. 2003 yılında yüksek lisans eğitimini tamamladıktan sonra New York Direct Stock Exchange'de Proje Direktörü olarak görev almıştır. Türkiye'ye dönmelerinin ardından 2003-2004 yılları arasında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nda Dış İlişkiler ve Avrupa Dairesi Başkanlığı, 2004-2006 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Avrupa Birliği Eşleştirme Projesi Bileşen Lideri, 2006-2011 yılları arasında ise Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu (DEİK)'de Genel Sekreter olarak kariyerine devam etmiştir. 2011-2013 yılları arasında Ata Holding bünyesinde Kurumsal İlişkiler ve İş Geliştirme Direktörü olarak görev almış, bu görevinin yanısıra Ata Invest Dubai, Ata Portföy ve Ata Online şirketlerinde Yönetim Kurulu üyeliği görevini yürütmüştür.

2012 yılından bu yana TÜRSAB-MTM İş Ortaklığı, TÜRSAB Müze Girişimleri'nde Genel Müdür ve Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Yönetim Kurulu Üyesi görevlerine devam etmektedir.

Prof. Dr. Sinan Mert Şener **Ata GYO – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

1961 İstanbul doğumlu olan Sinan Mert Şener, orta öğrenimini Suadiye Lisesi'nde, lisans öğrenimini ise İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü'nde tamamlamıştır. Yüksek Lisans ve Doktora çalışmalarına yine İstanbul Teknik Üniversitesi bünyesinde Mimarlık ve Şehircilik Anabilim Dalı'nda Bina Bilgisi Programı'nda devam etmiştir. 1997 yılında Doçent ve 2011 yılında Profesör ünvanını almıştır. 1988 yılından bu yana İTÜ Mimarlık Fakültesi akademik kadrosunda yer almaktadır.

Sinan Mert Şener, 2000-2008 yılları arasında İTÜ Mimarlık Fakültesi Dekan Yardımcılığı, 2000-2003 yılları arasında İTÜ Mimarlık Fakültesi Yönetim Kurulu Üyeliği, 2003-2005 yılları arasında İTÜ Afet Yönetim Merkezi Yönetim Kurulu Üyeliği, ayrıca 2002-2004 yılları arasında Taşkılla Eğitim ve Kültür Derneği Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır.

İTÜ bünyesinde akademik faaliyetlerine devam eden Prof. Dr. Sinan Mert Şener, 2012 yılından bu yana Ata GYO bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevini yürütmektedir.

Doç. Dr. Engin Eyüp Eyuboğlu **Ata GYO – Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

1965 Rize doğumlu olan Engin Eyüp Eyuboğlu, orta öğrenimini Haydarpaşa Erkek Lisesi'nde, lisans öğrenimini ise İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nde tamamlamıştır. Yüksek Lisans ve Doktora çalışmalarına yine İstanbul Teknik Üniversitesi bünyesinde Şehir Planlama programında devam etmiştir. 1989 yılından bu yana İTÜ Mimarlık Fakültesi akademik kadrosunda yer almaktadır.

1985-1989 yılları arasında özel sektörde sırasıyla Seyaş A.Ş.'de teknik eleman, Turgut Cansever Bürosu'nda şehir plancısı, İBB İmar Bölümü'nde proje kontrol görevlerinde bulunan Engin Eyüboğlu, 1989 yılında İTÜ Mimarlık Fakültesi'nde Araştırma Görevlisi olarak akademik kadroya katılmış, 1998 yılında doktor ünvanını almış, 2011 yılında ise doçent ünvanını almıştır.

European Network for Housing Research, İTÜ Konut Araştırma ve Eğitim Merkezi, TMMOB Şehir Plancıları Odası, APA American Planning Association üyelikleri bulunan Engin Eyüboğlu, İTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama bölümü bünyesinde akademik faaliyetlerini sürdürmekte, aynı zamanda 2012 yılından bu yana Ata GYO Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliği görevini yürütmektedir.

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.

Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklar

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 503.440 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 31 Aralık 2016 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.

Şirketin kar dağıtım politikası aşağıdadır.

“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'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."

II. TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

2016 yılı Kasım ayında gerçekleşen ABD seçimleri sonrasında küresel ekonomiye ilişkin belirsizlikler artarak devam etmiş; ABD’de destekleyici maliye politikasıyla büyümenin ivme kazanacağı ve Fed’in para politikasını öngörülenden hızlı sıkılaştıracağı beklentileri güçlenmiştir. Bu gelişmelere bağlı olarak yılın son çeyreğinde gelişmiş ülke faiz oranlarında artışlar yaşanmış ve ABD doları değer kazanmıştır .

Söz konusu gelişmeler Kasım ayından itibaren sermaye akımlarının gelişmekte olan ülkelere gelişmiş ülkelere yönelmesine yol açmıştır.

Küresel piyasalarda yaşanan oynaklığın yanı sıra, jeopolitik gelişmeler ve yurt içi belirsizlikler 2016 yılının dördüncü çeyreğinde yurt içi finansal piyasaların dalgalı bir seyir izlemesine neden olmuş; Türkiye döviz kuru ve piyasa faizlerinde diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz ayrılmıştır. Bu dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi Türkiye’den de portföy çıkışları yaşanmış, tahvil piyasasındaki çıkışlar hisse senedi piyasasına göre daha belirgin olmuştur. Finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, TCMB’nin likidite tedbirlerinin gecikmeli etkileri ve kamu teşvikleri sayesinde, son aylarda kredi kullanımında toparlanma eğilimi gözlenmektedir. 2016 yılının son çeyreğinde, tüketici kredileri ve Türk lirası cinsinden ticari kredilerdeki canlanmanın da etkisiyle kredi büyümesindeki ılımlı artış devam etmiştir. Ayrıca, işletmelere yönelik kamu kredi destekleri sayesinde bankalar tarafından küçük ve orta ölçekli işletmelere uygulanan kredi faizleri düşme eğilimi göstermektedir.

2016 yılı sonunda tüketici enflasyonu Türk lirasındaki değer kaybı, vergi ayarlamaları ve gıda fiyatlarındaki kısmi yükselişin etkisiyle bir önceki çeyreğe kıyasla artarak yüzde 8,53 olmuştur. TÜFE 2016 Aralık ayında bir önceki aya göre %1,64, on iki aylık ortalamalara göre %7,78 artış gerçekleştirdi.

Temmuz ayı sonrasında kademeli bir yavaşlama eğilimi sergileyen tüketici enflasyonu Kasım ayında yüzde 7 seviyesine gerilemiş, ancak Aralık ayında önemli bir yükseliş göstererek enflasyon hedefi etrafındaki belirsizlik aralığının üzerinde gerçekleşmiştir.

Yurt içi üretici fiyatları yılın dördüncü çeyreğinde imalat sanayi fiyatlarındaki gelişmelerin etkisiyle yüzde 5,92 oranında artış göstermiştir. Yıllık enflasyonun bir önceki çeyreğe kıyasla 8,16 puan artışla yüzde 9,94’e yükselmesiyle üretici fiyatı kaynaklı baskılar önemli ölçüde güçlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte iktisadi faaliyette belirgin bir yavaşlama gözlenmiştir. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 1,8, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak ise bir önceki çeyreğe göre yüzde 2,7 daralmıştır. Yıllık ve dönemlik bazdaki daralmanın sektörlerin geneline yayıldığı görülmektedir.

Kamunun tüketim harcamalarındaki kuvvetli artış (yıllık yüzde 23,8) ile inşaat sektöründeki ılımlı görünüm, yurt içi talebin diğer bileşenlerindeki düşüşün büyüme üzerindeki etkilerini hafifletmiştir. Bunlara ilaveten, uzatılan bayram tatilleri ve Temmuz ayı ortasındaki olumsuzluklara bağlı olarak gerçekleşen işgünü kayıplarının da faaliyet üzerinde olumsuz etkileri gözlenmiştir.

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

Küresel finansal krizden bu yana oldukça sınırlı bir toparlanma kaydeden küresel büyüme, yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 3 civarında seyretmeye devam etmiştir. Yılın son çeyreğinde, küresel büyümenin önümüzdeki dönem görünümüne ilişkin belirsizlik, özellikle gelişmiş ülkeler kaynaklı olarak, daha da yükselmiştir. İngiltere'nin Avrupa Birliği'nden çıkmasına (Brexit) ilişkin süreç ve bunun küresel ekonomi üzerindeki olası etkileri belirsizliğini korumaya devam ederken; ABD seçimlerinin sonucu ABD ekonomi politikalarına ilişkin belirsizliği artırmıştır. Bu iki gelişmenin, yayılma etkisiyle, diğer ülkelerde de benzer politika yaklaşımlarını tetikleme ihtimali, önümüzdeki dönem küresel ekonomi politikalarının seyri açısından belirleyici olacaktır.

Küresel finansal piyasalarda gözlenmiş; yılın son çeyreğinde, faiz oranlarının arttığı ve varlıkların yeniden fiyatlandırıldığı görülmüştür.

Gelişmiş ülkelerde uzun vadeli tahvil faizleri belirgin ölçüde yükselmiş, buna paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde de getiri eğrileri dikleşmiş ve yukarı doğru kaymıştır. Söz konusu gelişmede, ABD seçimleri sonrası Amerikan Merkez Bankası'nın (Fed) daha sıkı bir para politikası izleyeceğine dair algıların güçlenmiş olması ve beklentiler paralelinde Aralık ayında politika faizlerini artırmış olması belirleyici olmuştur.

2016 yılının üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi olumlu bir büyüme görünümü sergilemiş; büyüme hızı gelişmiş ülkelerde artarken, gelişmekte olan ülkelerde yavaşlamıştır.

Gelişmiş ülkeler grubunda, ABD, Euro Bölgesi, İngiltere ve Japonya ekonomilerinin büyüme hızları yükselmiştir. Özellikle ABD ve İngiltere'nin bu dönemde önceki dönemlere kıyasla daha güçlü büyüme performansı sergiledikleri görülmektedir.

2016 yılının üçüncü çeyreğinde, Çin ve Hindistan haricindeki gelişmekte olan ülkelerin olumsuz büyüme performansı, söz konusu ülke grubu büyümesindeki yavaşlamada önemli rol oynamıştır. Anılan dönemde, Rusya ve Brezilya'da hız kaybetmekle birlikte devam eden resesyon; Romanya, Macaristan ve Çek Cumhuriyeti gibi Doğu Avrupa ülkelerindeki ekonomik yavaşlama ve Türkiye ekonomisinde yaşanan daralma gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızını aşağı çeken faktörler olmuştur. Diğer taraftan, söz konusu dönemde, gelişmekte olan Asya ülkeleri büyümesi yatay seyrini korumuş; Doğu Avrupa Bölgesi'ne ilişkin büyüme hızı belirgin bir şekilde gerilemiş; Latin Amerika'da ise büyüme hızı bir önceki çeyreğe göre daha olumlu gerçekleşmiştir.

Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu

III. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN GENEL DEĞERLENDİRMESİ

Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış

Türkiye İnşaat Ve Yapı Sektörü

İnşaat sektöründe büyüme üçüncü çeyrekte yavaşlamış ve 2016 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 1,4 olmuştur. Yılın ilk ve ikinci çeyreğinde büyümeler yüzde 5,1 ve yüzde 15,7 olarak revize edilmiştir. Böylece yılın ilk dokuz ayında inşaat sektörü yüzde 7,4 büyümüştür. 2015 yılı ilk dokuz ayında ise inşaat sektörü yüzde 4,9 büyümüştü.

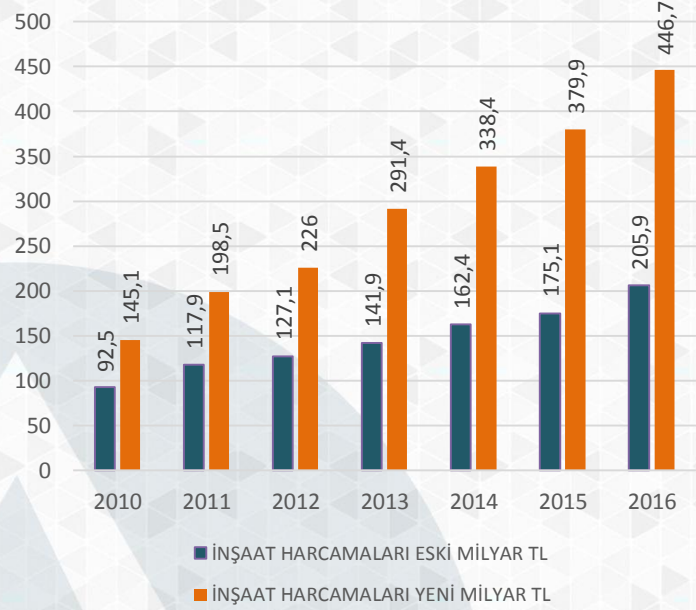
Türkiye İstatistik Kurumu milli gelir hesaplama yöntemini değiştirerek daha güncel hale getirdi. Toplam inşaat harcamaları 2015 yılında eski yöntem ile 175.1 milyar TL olarak ölçüldü. Revizyon sonrası inşaat harcamaları büyüklüğü 379.9 milyar TL'ye yükseldi. 2016 yılında ise inşaat harcamalarının 450 milyar TL'ye yaklaşacağı öngörülmüyor.

Gayrimenkul sektöründe ise büyüme 2016 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 3,7 olmuştur. Yılın ilk ve ikinci çeyreğinde büyümeler yüzde 4,3 ve yüzde 5,2 olarak revize edilmiştir. Böylece yılın ilk dokuz ayında gayrimenkul sektörü yüzde 4,4 büyümüştür. 2015 yılı ilk dokuz ayında ise gayrimenkul sektörü yüzde 2,4 büyümüştü.

İstanbul Ofis Piyasası

Gelişen teknoloji ve kullanıcı tercihleri dolayısıyla İstanbul A ve B sınıfı ofis stokları, 2016 4. Çeyreği itibarı ile yeniden sınıflandırılmıştır. Bunun sonucunda tüm bölgelerde bir çok bina yeterli kriterleri sağlayamaması nedeniyle A sınıfından B sınıfına kaydırılmıştır. Aynı şekilde bu dönem öncesinde B sınıfı olarak tanımlanmış birçok binanın yeniden sınıflandırma sonucunda B sınıfından da düşürülerek, kurumsal kullanıcıların tercih etmeyeceği binalar olarak stok takip listesinden çıkarılmasına karar verilmiştir.

B sınıfı ofis kategorisinde olması gereken ve kira seviyeleri de eskiden yaşlarına bağlı olarak, A sınıfı seviyelerden düşük seyreden binaların ayıklanması ile birçok ofis bölgesinde A sınıfı kira ortalamaları artmıştır.



DÖNEM	İNŞAAT	GAYRİMENKUL	GSYİH
2010	17,1	4,5	8,6
2011	24,7	4,9	11,1
2012	8,38	4,3	4,9
2013	14	2,9	8,5
2014	5	2,5	5,2
2015Q1	-2,1	3,5	3,5
2015 Q2	9,4	2,1	7,2
2015 Q3	3,7	2,1	5,9
2015 / 9	3,7	2,6	5,5
2015 Q4	7,9	1,8	7,4
2015	4,9	2,4	6,1
2016 Q1	5,1	4,3	4,5
2016 Q2	15,7	5,2	4,5
2016 Q3	1,4	3,7	-1,8
2016 / 9	7,4	4,4	2,4

Kaynak: TÜİK

	AVRUPA	ASYA	AVRUPA & ASYA
A	1.250.464	811.460	2.061.924
B	853.637	255.663	1.109.300

Kaynak: Colliers

Konut Pazarındaki Gelişmeler

2016 yılının son dört ayında uygulanan kampanyalar ile birlikte konut satışları önemli ölçüde hızlanmış ve 2016 yeni bir rekor yılı olarak kapanmıştır. 2016 yılında konut satışları bir önceki yıla göre yüzde 4,2 artmış ve 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir.

Aralık ayında ise konut satışları geçen yılın aynı ayına göre yüzde 0,1 artarak 142.713 adet olmuştur. Birinci el satışlar Aralık ayında yüzde 3,0 azalarak 71.792 adede gerilemiştir. İkinci el satışlar ise yüzde 3,4 artmış ve 70.921 adet olmuştur. Aralık ayında ipotekli satışlar ise yüzde 21,8 yükselerek 49.076 adet olmuş ve yılın en yüksek aylık ipotekli satışına ulaşılmıştır. İpotekli satışlarda bankaların düşük faizli kredi uygulaması etkili olmaktadır.

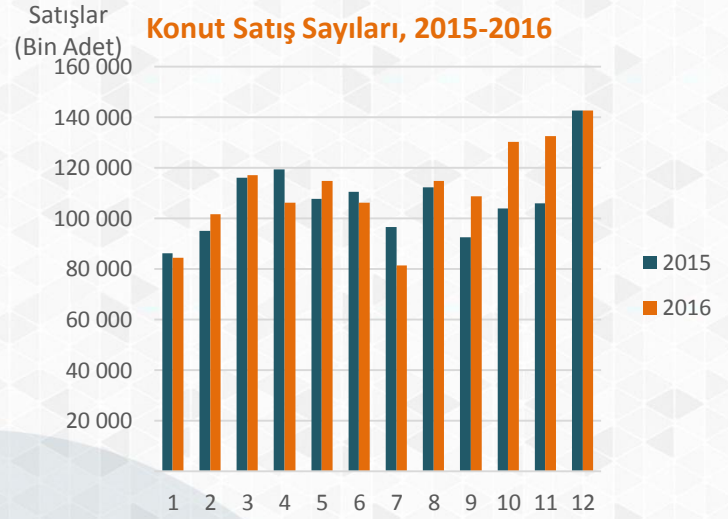
İpotekli konut satışları

2016 Aralık ayında 49.076 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,8 oranında artış göstererek 49.076 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %34,4 olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 93 637 konut el değiştirdi. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8,5 oranında azalarak 93 637 oldu.

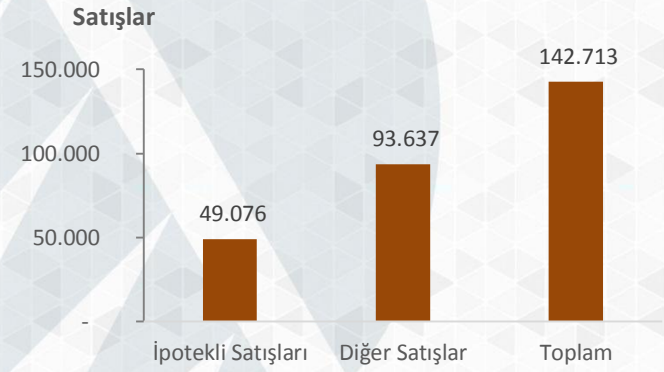
İlk konut satışlarında 71.792 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %3 azalarak 71.792 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %50,3 oldu.

İkinci el konut satışlarında 70 921 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,4 artış göstererek 70.921 oldu.



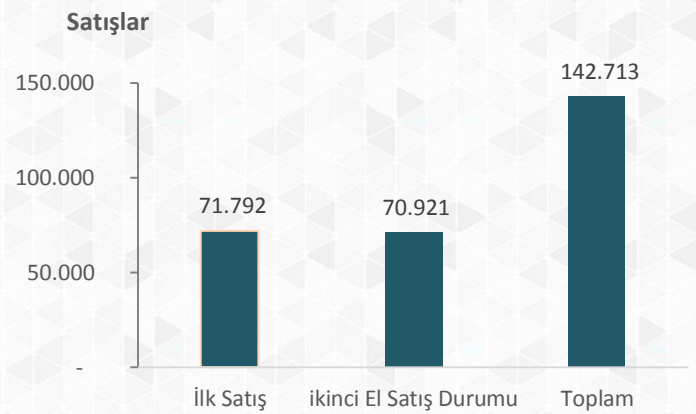
Kaynak: TÜİK

Satış Şekline Göre Konut Satışı, Aralık 2016



Kaynak: TÜİK

Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Aralık 2016

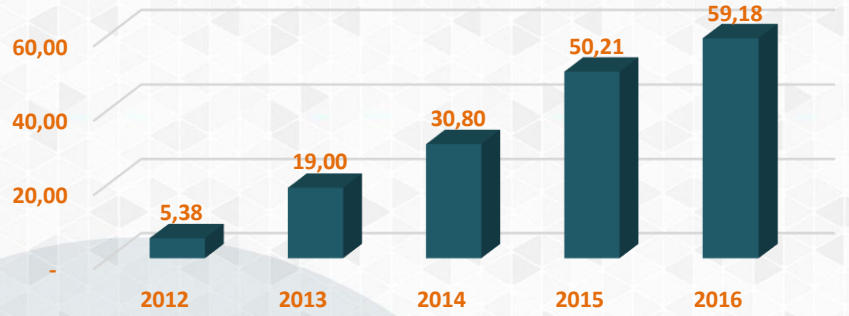


Kaynak: TÜİK

IV. TEMEL FİNANSAL GÖSTERGELER

Gayrimenkul Portföyü (mn TL)

59.18 milyonTL
Gayrimenkul Portföy
Büyükülüğü



Portföy Dağılımı

Ata GYO (mn TL)	2012	2013	2014	2015	2016
Gayrimenkul Portföyü	5,38	19,00	30,80	50,21	59,18
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	21,59	8,55	0,62	13,56	8,41
Toplam Portföy	26,97	27,55	31,41	63,77	67,59
Toplam Aktifler	27,58	29,43	33,36	65,71	69,60

PD/DD Karşılaştırması

Ata GYO (mn TL)	2012	2013	2014	2015	2016
PD/DD	1,14	1,29	1,73	1,88	2,76
Piyasa Değeri	31,11	36,34	48,69	66,26	109,49
Defter Değeri	27,35	28,17	28,21	35,29	39,64
Pay Başına Kar (TL)	0,04	0,03	0,03	0,30	0,18

Şirket Kasım 2015 tarihinde ihraç ettiği 25.000.000 TL tutarındaki 364 gün vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli tahvilin itfası 14.11.2016 tarihinde gerçekleşmiştir.

Şirket, Ekim 2016'da 25.000.000 TL tutarında 364 gün vadeli 3 ayda bir kupon ödemeli değişken faizli olmak üzere borçlanma aracı ihracı gerçekleştirmiştir.

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 (KKG) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) uygun olarak hazırlanmış olup, Şirketimiz 2016 yılını 4.354.154 TL kar ile kapatmıştır.

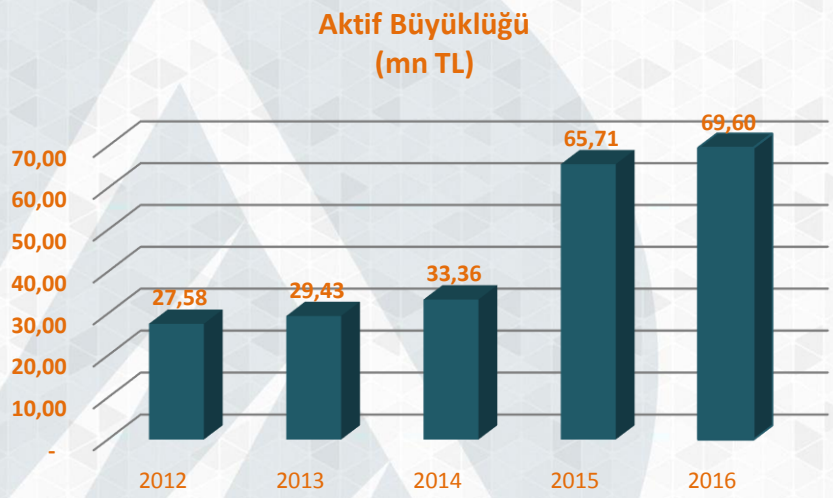
31 Aralık 2016 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 69,60 milyon TL, özkaynakları ise 39.64 milyon TL'dir.

Özet Bilanço	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
Varlıklar	69.597.861	65.710.862
Dönen Varlıklar	8.630.743	13.640.232
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.907.261	13.560.855
Finansal Yatırımlar	3.505.644	0
Ticari Alacaklar	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	217.838	79.377
Duran Varlıklar	60.967.118	52.070.630
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	59.180.000	50.211.000
Diğer Duran Varlıklar	1.787.118	1.859.630
Kaynaklar	69.597.861	65.710.862
Yükümlülükler	29.954.996	30.422.151
Kısa Vadeli Yükümlülükler	27.339.349	27.052.922
Finansal Borçlar	27.031.109	26.541.362
Ticari Borçlar	114.608	315.875
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	193.632	195.685
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.615.647	3.369.229
Finansal Borçlar	2.437.780	3.200.184
Ticari Borçlar	0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	177.867	169.045
Özkaynaklar	39.642.865	35.288.711

Özet Gelir Tablosu	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
Hasılat	2.468.010	6.521.983
Satışların Maliyeti (-)	(334.752)	(3.499.267)
Brüt Kar/Zarar	2.133.258	3.022.716
Genel Yönetim Giderleri	(1.670.697)	(1.538.328)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Gider net	8.548.993	7.534.326
Finansal Gelir/Gider net	(4.657.400)	(1.935.417)
Net Kar/Zarar	4.354.154	7.083.297

Bilanço Kalemleri (mn TL)	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Dönen Varlıklar	8,63	13,64	0,69	8,56	21,60
Duran Varlıklar	60,97	52,07	32,67	20,87	5,98
Aktif Toplam	69,60	65,71	33,36	29,43	27,58
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	27,34	27,05	1,23	0,24	0,16
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	2,62	3,37	3,92	1,02	0,06
Özkaynaklar	39,64	35,29	28,21	28,17	27,35
Net Dönem Karı	4,35	7,08	0,76	0,82	1,06

69.60 milyon TL
Aktif büyüklük



Karlılık Oranları

	31 Aralık 16	31 Aralık 15	31 Aralık 14	31.Ara.13	31.Ara.12
Ortalama Aktif Karlılığı	6,4%	14,3%	2,4%	2,88%	3,83%
Ortalama Özkaynak Karlılığı	11,6%	22,3%	2,7%	2,95%	3,86%

Mali Yapı

	31 Aralık 16	31 Aralık 15	31 Aralık 14	31.Ara.13	31.Ara.12
Özkaynaklar/Aktif Toplamı	56,96%	53,70%	84,55%	95,71%	99,19%
Toplam Borç/Özkaynaklar	75,56%	86,21%	18,27%	4,48%	0,82%
Kaldıraç Oranı	43,04%	46,30%	15,45%	4,29%	0,81%
Net Finansal Borç/Özkaynaklar	61,96%	45,85%	13,13%	0,00%	0,00%
Finansal Borç/Özkaynaklar	74,34%	84,28%	15,31%	0,00%	0,00%

V. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Yönetim Kurulu, yıl 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.

VI. 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.

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.

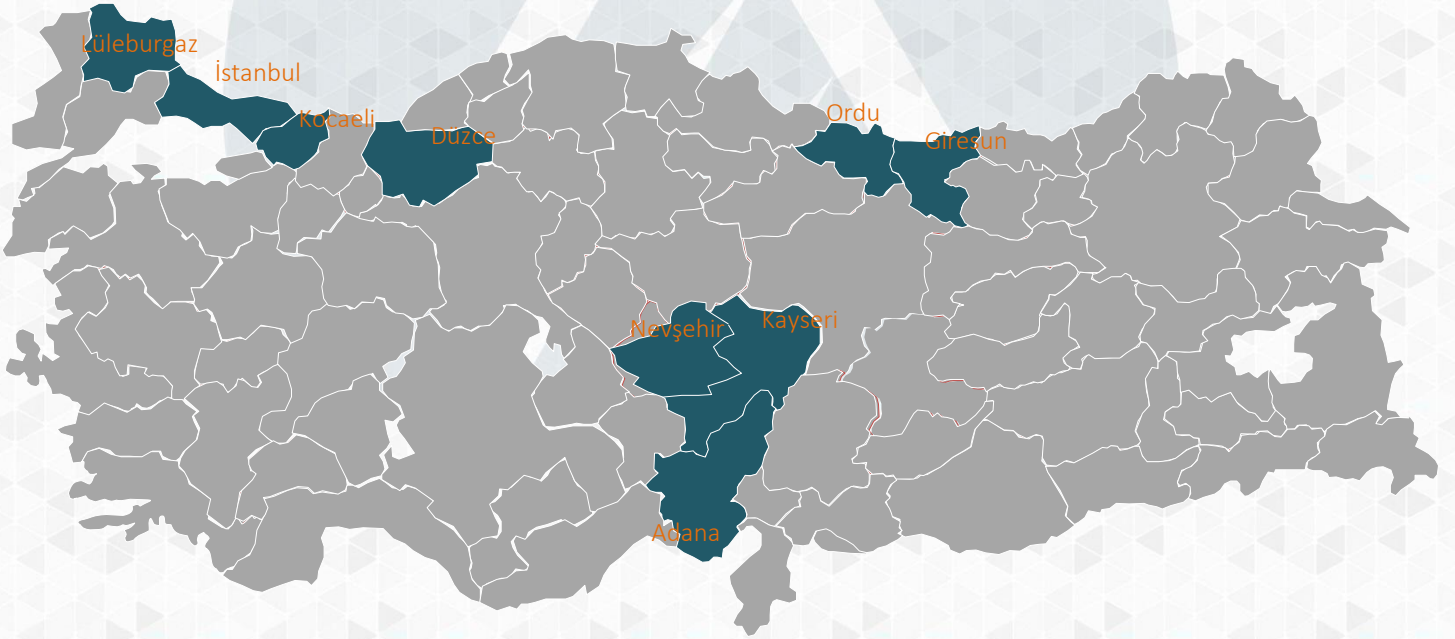
VII. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Ata GYO ilk faz yatırımlarını 7 ilde, 9 farklı ticari gayrimenkule yapmıştır. İlk Faz yatırımlarından Tekirdağ'ın Çorlu İlçesindeki gayrimenkulün 2 Nisan 2015 Tarihinde satışı gerçekleşmiştir.

İkinci faz yatırımları kapsamında Lüleburgaz, Kayseri ve Nevşehirde yeni yatırımlar portföye dahil edilmiş olup, her üç projenin de projelendirme çalışmaları devam etmektedir. Ata GYO şehirlerin birincil caddelerinde yaptığı yatırımlar ile değer artışı sağlarken, portföyündeki kurumsal kiracı çeşitliliğini arttırmayı hedeflemektedir. 1. Faz yatırımlarında TAB Gıda markaları olan Burger King ve Popeyes yanı sıra Vakıfbank ile kira sözleşmesi imzalamıştır.

Portföydeki gayrimenkullerden Lüleburgaz, Nevşehir ve Kayseri projelerinde proje geliştirme ve inşaat süreci devam etmektedir.

Gayrimenkullerin Coğrafi Dağılımı



Giresun – Burger King Projesi



Proje, Giresun'un en önemli ulaşım akslarından biri olan Gazi Caddesi'nde yer almaktadır. Caddede yayalaştırma çalışmaları devam etmektedir ve proje alanı Üniversite Kampüsü'nün tam karşısında yer almaktadır.

Lokasyon	: Giresun İli, Merkez İlçesi, Kapu Mahallesi
Portföye Giriş Tarihi	: 07.12.2012
Toplam Kapalı Alan	: 834 m ²
Toplam Açık Alan	: 125 m ²
Kiracı	: Tab Gıda A.Ş.
Kira Süresi	: 10 yıl
Min. Kira Bedeli (USD/ay)	: 11.000
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	: 5.200.000 TL

Düzce – Burger King Projesi



Proje, Düzce'de perakende sektörünün ve ticari faaliyetlerin en yoğun olduğu İstanbul Caddesi'nin Çamlı Park girişinde, çarşının en yoğun yaya trafiğine sahip noktasındadır.

Lokasyon	: Düzce İli, Merkez İlçesi, Cami Kebir Mahallesi, İstanbul Caddesi
Portföye Giriş Tarihi	: 21.02.2013
Toplam Kapalı Alan	: 378 m ²
Toplam Açık Alan	: 67 m ²
Kiracı	: -
Kira Süresi	: -
Min. Kira Bedeli (TL/ay)	: -
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	: 4.840.000 TL

Adana – Burger King Projesi



Proje, Adana'nın yeni gelişen perakende caddelerinden biri olan Turgut Özal Bulvarı'nda yer almaktadır. Cadde dersanelerin, öğrenci trafiğinin yoğun olduğu bir caddedir ve Çukurova Üniversitesi'ne yakın konumdadır. Proje, 3 adet ticari birimden oluşmaktadır.

Lokasyon	: Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mah., Turgut Özal Bulvarı
Portföye Giriş Tarihi	: 16.04.2013
Toplam Kapalı Alan	: 574,20 m ²
Toplam Açık Alan	: 173 m ²
Kiracı	: Tab Gıda A.Ş.
Kira Süresi	: 10 yıl
Min. Kira Bedeli (USD/ay)	: 11.000
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	: 5.395.000 TL

Adana – Popeyes Projesi



Turgut Özal Bulvarı'nda yer alan proje 3 adet ticari birimden oluşmaktadır. 17 nolu dükkan Popeyes işletilmesi amacıyla Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.

Lokasyon	: Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mah., Turgut Özal Bulvarı
Portföye Giriş Tarihi	: 16.04.2013
Toplam Kapalı Alan	: 511,80 m ²
Toplam Açık Alan	: 105 m ²
Kiracı	: Tab Gıda A.Ş.
Kira Süresi	: 10 yıl
Min. Kira Bedeli (USD/ay)	: 7.500
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	: 4.560.000 TL

Adana – Vakıfbank Projesi



Turgut Özal Bulvarı'nda yer alan proje proje 3 adet ticari birimden oluşmaktadır. 16 nolu dükkan Vakıfbank işletilmesi amacıyla Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'ya kiraya verilmiştir.

Lokasyon	: Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mah., Turgut Özal Bulvarı
Portföye Giriş Tarihi	: 16.04.2013
Toplam Kapalı Alan	: 384,70 m ²
Toplam Açık Alan	: 207 m ²
Kiracı	: Türkiye Vakıflar Bankası
Kira Süresi	: 10 yıl
Min. Kira Bedeli (TL/yıl)	: 160.036
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	: 3.427.000 TL

Ordu – Burger King Projesi



Gayrimenkul Ordu'nun yaya hareketliliğinin en yoğun olduğu caddelerinden biri olan İsmet Paşa Caddesi'nde köşe konumda yer almaktadır.

Lokasyon

: Ordu ili, Altınordu ilçesi,
Yeni Mahalle, İsmet Paşa
Caddesi

Portföye Giriş Tarihi

: 05.12.2013

Toplam Kapalı Alan

: 742 m²

Toplam Açık Alan

: 82 m²

Kiracı

: Tab Gıda A.Ş.

Kira Süresi

: 10 yıl

Min. Kira Bedeli (USD/ay)

: 10.000

Ekspertiz Değeri (KDV hariç)

: 4.395.000 TL

Gebze – Burger King Projesi



Kocaeli'nin nüfus bakımından yoğun ilçelerinden biri olan Gebze'de Hükümet Konağı'nın tam karşında yer almaktadır. Hükümet Caddesi ve çevresinde yoğun yaya trafiği vardır.

Lokasyon

: Kocaeli İli, Gebze İlçesi,
Hacıhalil Mah., Hükümet
Caddesi

Portföye Giriş Tarihi

: 20.02.2014

Toplam Kapalı Alan

: 834 m²

Toplam Açık Alan

: 125 m²

Kiracı

: Tab Gıda A.Ş.

Kira Süresi

: 10 yıl

Min. Kira Bedeli (USD/ay)

: 10.000

Ekspertiz Değeri (KDV hariç)

: 5.965.000 TL

İstanbul/Başakşehir – Burger King Projesi



İstanbul'un konut yerleşimi açısından cazibe merkezlerinden biri olan Başakşehir'de yer alan gayrimenkul, banka, restoran ve kafelerin bulunduğu yoğun bir bölgede 3. cadde üzerinde köşe konumda yer almaktadır.

Lokasyon

: İstanbul İli, Başakşehir
İlçesi, Hoşdere Mah,
Dereköy Mevkii, 3.Cadde

Portföye Giriş Tarihi

: 16.07.2014

Toplam Kapalı Alan

: 347 m²

Toplam Açık Alan

: 85 m²

Kiracı

: Tab Gıda A.Ş.

Kira Süresi

: 10 yıl

Min. Kira Bedeli (USD/ay)

: 22.000

Ekspertiz Değeri (KDV hariç)

: 7.250.000 TL

Nevşehir Projesi



Gayrimenkul, Borsa Kavşağı olarak da adlandırılan araç ve yaya trafiğinin yoğun olduğu Aksaray Caddesi, Demir Hafız Caddesi ve Atatürk Bulvarı kesişiminde yer almaktadır.

Lokasyon	: Nevşehir ili Merkez İlçesi
Kapucubaşı Mah.	
Portföye Giriş Tarihi	: 25.12.2015
Toplam Alan	: 301,28 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	: 3.270.000 TL

Kayseri Projesi



Mevlana Mahallesi, Mehmet Timuçin Caddesi üzerinde yer almakta olup, bölge geneli; yüksek katlı konut blokları ve inşaatı devam eden konut inşaatlarından oluşmaktadır.

Lokasyon	: Kayseri İli Talas İlçesi Talas
Mah.	Caddesi
Portföye Giriş Tarihi	: 27.11.2015
Toplam Alan	: 1.185,87 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	: 4.675.000 TL

Lüleburgaz Projesi



Lüleburgaz, Trakyanın önemli ilçelerinden biridir. Proje E-5 trafiği üzerinde yer almakta ve Lüleburgaz merkezde yer alan İstanbul Caddesine 10 Dakika yürüme mesafesindedir.

Lokasyon	: Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi
Kocasinan Mah.	
Portföye Giriş Tarihi	: 19.11.2015
Toplam Alan	: 4.388,47 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	: 10.203.000 TL

Kira Sözleşmesi Düzenlenen Gayrimenkuller

		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
Adana-Vakıfbank Şubesi	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	10 yıl	TL	13.336	160.036 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

Gayrimenkul Değerleme Raporları Özet Tablosu

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-Burger King Restoranı	4.840.000	30.12.2016	2016-021-GYO-001	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Adana-Vakıfbank Şubesi	3.427.000	18.01.2017	2016-021-GYO-006	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Adana-Popeyes Restoranı	4.560.000	18.01.2017	2016-021-GYO-007	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Adana-Burger King Restoranı	5.395.000	18.01.2017	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.

Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

	Konsolide Olmayan Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(b)	8.412.905	13.560.855
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24(a)	59.180.000	50.211.000
C	İştirakler	Md. 24(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.004.956	1.939.007
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	69.597.861	65.710.862
E	Finansal Borçlar	Md. 31	29.468.889	29.741.546
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
I	Özkaynaklar	Md. 31	39.642.865	35.288.711
	Diğer Kaynaklar		486.107	680.605
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3/(p)	69.597.861	65.710.862
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (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)	4.741.906	6.083.861
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)	3.670.167	1.459.566

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari % 51	85%	76%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	12%	21%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24/(c)	B2/D	Azami % 20	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	74%	84%
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	7%	9%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	L/D	Azami % 10	5%	2%

VIII. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Danışmanlık, Denetim ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Danışman Şirket

- Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnşaat A.Ş.

Portföy Yönetim Şirketi

- Ata Portföy Yönetimi A.Ş.

2016 yılında hizmet alınan gayrimenkul değerlendirme şirketleri

- Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve 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.

IX. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2016 Yılında, BIST 100 Endeksi % 9, BIST GYO Endeksi % 12 , ATAGY hisse senedi ise % 65 oranında değer kazanmıştır.



X. 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.

XI. BAĞLILIK RAPORU ÖZETİ

2016 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.

2016 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.

XII. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

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 Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensiplerin uygulanması için özen göstermektedir.

BÖLÜM I - PAY SAHIPLERİ

2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisi, Genel Müdür'e bağlı olarak görev yapmakta olup, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Şirkette Yatırımcı İlişkileri konusunda sorumlu çalışanlar:

Ülkü Çelik Usta
Mali İşler Direktörü
(212) 310 62 38
(212) 310 62 39
info@atagyo.com.tr
SPK Düzey 3 Lisansı

Yıldan Çelik
Mali ve İdari İşler Uzmanı
(212) 310 62 49
(212) 310 62 39
info@atagyo.com.tr

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.

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 tarafından periyodik olarak denetlenmektedir.

4. Genel Kurul Toplantıları

2015 yılına ilişkin Genel Kurul toplantısı 19 Nisan 2016 tarihinde Şirket merkezinde yapılmış olup toplantı nisabı % 35 olarak gerçekleşmiştir.

Toplantıya pay sahiplerinin dışında, Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyeleri, Şirket'in mali tabloları ve denetimde bulunulan dönem hakkında bilgi vermek üzere bağımsız denetim firması yetkilileri ve Şirket çalışanları katılım göstermiştir. Şirket esas sözleşmesinde, medyanın genel kurul toplantısına katılımına ilişkin herhangi bir engelleyici düzenleme bulunmamakla birlikte, yapılan genel kurul toplantısına medya katılım göstermemiştir.

Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, web sitesi www.atagyo.com.tr, MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi (EGKS) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) vasıtası ile asgari üç hafta önceden yapılmakta, ayrıca Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ve günlük yayınlanan iki gazetenin tüm Türkiye baskısında yayımlanmaktadır.

Genel kurul gündeminde her teklif ayrı bir başlık altında ve açık olarak verilir.

Olağan genel kurul toplantısı gündemine pay sahiplerinin şirketin Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yazılı olarak iletmış olduğu ve gündemde yer almasını istedikleri herhangi bir konu olduğu takdirde Yönetim Kurulu'nca değerlendirilir. Yönetim Kurulu'nun pay sahiplerinin gündem önerilerini kabul etmediği hallerde, kabul görmeyen öneriler ile ret gerekçeleri genel kurul toplantısında açıklanır.

Genel kurul toplantısı esnasında genel kurul katılımcılarından gelen ve ticari sır kapsamına girmeyen sorular Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticiler tarafından cevaplandırılır.

2015 yılına ait olağan genel kurul toplantısında yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, üst düzey yöneticilerine ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhhi yakınlarına; Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmeleri, rekabet edebilmeleri, şirketin konusuna giren işleri, bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu nevi işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurumu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince ve Yönetim Kurulu üyelerine ayrıca Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri uyarınca, gerekli izinler verilmiş olup, bu dönem içinde verilen onay ile sorun yaşanmamıştır.

Şirket bilgilerine ulaşılabilmesi için herhangi bir kişi veya kuruluşa imtiyaz sağlanmamıştır. Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler gerekli bilgilendirmeleri yapabilmek ve soruları cevaplandırmak üzere yıllık olağan genel kurul toplantısında hazır bulunurlar.

Olağan Genel Kurul Toplantılarında Şirketin yıl içerisinde yapmış olduğu bağışlar ayrı bir gündem maddesi olarak ortakların bilgisine sunulur.

5. Oy Hakları ve Azlık 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 azlık haklarının temsili ile ilgili herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.

6. Kar Payı Hakkı

Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da 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 kistelyevm esası uygulanmaksızın mevcut payların tamamı eşit şekilde kar payından yararlanmaktadır.

Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası aşağıda 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'nca saptanan oran ve miktarda birinci kâr payı dağıtılması esas alınır.

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

- Şirketin kârlılık durumu,
- 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."

Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası'na faaliyet raporunda ve Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altında, "Politikalar" içerisinde yer verilmektedir.

2015 yılı hesap dönemine ait dağıtılabilir kar bulunmadığından 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, kar dağıtım yapılmamasına ilişkin teklifin onaylanmasına katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 2016 yılı dönem karına ilişkin kar dağıtım önerisi 2016 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların onayına sunulacaktır.

7. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirket Bilgilendirme politikası, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu ve Borsa İstanbul düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmış ve internet sitesi vasıtasıyla kamuya ilan edilmiştir.

Ata GYO, SPK tarafından açıklanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin "Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık" bölümü altında yer alan ilkeleri özen ve ciddiyetle uygulamakta ve pay ve menfaat sahiplerinin en doğru bilgiye zamanında, eksiksiz ve düşük maliyetle kolay erişmelerini sağlamaktadır. Ata GYO ile ilgili tüm kamuyu aydınlatma açıklamaları, Şirket ile pay sahipleri, Yönetim Kurulu Üyeleri veya yöneticiler arasındaki ilişkilerle ilgili açıklamalar da dâhil olmak üzere, SPK mevzuatı çerçevesinde, en hızlı şekilde pay ve menfaat sahiplerine duyurulmaktadır. Aynı açıklamalara şirketin internet sitesinden de ulaşılabilmektedir.

Şirket bilgilendirme politikasına www.atagyo.com.tr web sitesinde "Kurumsal Yönetim" bölümünde yer verilmektedir.

9. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketin kendine ait internet sitesi mevcut olup erişim www.atagyo.com.tr adresinden sağlanmaktadır.

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

10. Faaliyet Raporu

Şirket'in faaliyet raporu, Kurumsal Yönetim İlkeleri başta olmak üzere, diğer Sermaye Piyasası düzenlemeleri ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili Yönetmeliği çerçevesinde, kamuoyunun Şirket'in faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak kapsamda hazırlanmaktadır.

BÖLÜM III - MENFAAT SAHIPLERİ

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.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Yönetim kurulu üyeleri 15 Nisan 2015 tarihinde gerçekleştirilen 2014 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu ve Genel Müdür

Korhan Kurdoğlu	Yön.Kurulu Başkanı
Erhan Kurdoğlu	Yön.Kurulu Başkan Vekili
Elmas Melih Araz	Yönetim Kurulu Üyesi
Tuncer Köklü	Yönetim Kurulu Üyesi
Murat Ufuk Yılmaz	Yönetim Kurulu Üyesi
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.'de ("**Sirket**") üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak,

3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "*Kurumsal Yönetim Tebliği*" hükümleri

Şirket esas sözleşmesi ile dahili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler ve

İlgili sair mevzuat hükümleri

çerçevesinde "bağımsız yönetim kurulu üyesi" nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi Şirket Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu'na beyan ederim.

II-17.1 sayılı "*Kurumsal Yönetim Tebliği*"ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı buna göre ;

- Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip tüzel kişiler ile kendim eşim ve ikinci dereceye kadar kan sızırı hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı 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 ayırabiliyor olduğumu,

- Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durum ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi beyan ve kabul 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.

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde 14 defa toplanmış ve yapılan toplantıların 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.

Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Ayrıca SPK mevzuatında tanımlanan ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin özellik arz eden kararlar Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi sağlanmaktadır. Dönem içerisinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin onayına sunulması gereken ilişkili taraf işlemi veya önemli nitelikte işlem bulunmamaktadır.

Ayrıca, mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket veya Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli bir yaptırım bulunmamaktadır.

17. Yönetim Kurulu Bünyesinde 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 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;

Kurumsal Yönetim Komitesi	
Sinan Mert ŞENER	Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Elmas Melih ARAZ	Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)
Ülkü ÇELİK USTA	Üye (Mali İşler Direktörü)
Denetimden Sorumlu Komite	
Sinan Mert ŞENER	Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Engin Eyüp EYUBOĞLU	Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Riskin Erken Saptanması Komitesi	
Engin Eyüp EYUBOĞLU	Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Elmas Melih ARAZ	Üye (Yönetim Kurulu Üyesi) olarak seçilmişlerdir.

18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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 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.

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 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.

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

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.

Yıl içerisinde üst yönetime sağlanan mali haklar toplamı brüt 503.440TL'dir.

