



30 HAZİRAN 2022
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 8 Ağustos 2022 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



Hakkı Özgür Şıvacı, SMMM
Sorumlu Denetçi

9 Ağustos 2022
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER	1
1.1 Rapor Dönemi	1
1.2 Ticaret Ünvanı, Ticaret Sicil Numarası, merkez ve şube adresleri ile iletişim bilgileri	1
1.3 Şirketin Sermaye, Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Dönem İçindeki Değişiklikler	1
1.4 İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar.....	2
1.5 Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler.....	2
1.6 Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler	3
1.7 Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağı	4
2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR	5
3. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	6
4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER.....	7
4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler.....	7
4.2 Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü,	8
4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler,	9
4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler,.....	9
4.5 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar, .	9
4.6 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler,	9
4.7 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar	9
4.8 Şirketin dönem içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler,	9
4.9 Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hakim şirketle, hakim bir şirkete bağlı bir şirketle, hakim şirketin yönlendirmesiyle, onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler,	10
4.10 Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; (1) bendinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara	

göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilemediği.....	10
4.11 Şirket Faaliyetlerini önemli Derecede Etkileyebilecek mevzuat Değişiklikleri Hakkında bilgi.	10
5. FİNANSAL DURUM.....	11
5.1 Temel Finansal Göstergeler	11
5.2 Kar Payı Dağıtım Politikası	12
6. 1 OCAK 30 HAZİRAN 2022 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	14
7. RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ.....	20
8. DİĞER HUSUSLAR.....	21
8.1 İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler.....	21
8.2 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü	21

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Rapor Dönemi

01.01.2022– 30.06.2022

1.2 Ticaret Ünvanı, Ticaret Sicil Numarası, merkez ve şube adresleri ile iletişim bilgileri

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
Kayıtlı Sermaye	135.000.000 TL
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

1.3 Şirketin Sermaye, Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Dönem İçindeki Değişiklikler

30 Haziran 2022 itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

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
Halka Arz	22.874.457	96,31%	B Grubu	Hamiline
Toplam	23.750.000,00	100,00%		

Şirketin çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup, her biri 1 TL itibarıyla 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.

1.4 İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Şirketimizde imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

1.5 Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler

Yönetim kurulu üyeleri 23 Haziran 2021 tarihinde gerçekleştirilen 2020 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulumuz

Adı Soyadı	Ünvanı	Görev Süresi	
		Başlangıç ve Bitiş Tarihi	
Korhan KURDOĞLU	Başkan	Haziran 2021	Haziran 2024
Erhan KURDOĞLU	Başkan Vekili	Haziran 2021	Haziran 2024
Elmas Melih ARAZ	Üye	Haziran 2021	Haziran 2024
Murat Ufuk YILMAZ	Üye	Haziran 2021	Haziran 2024
Tuncer KÖKLÜ	Üye	Haziran 2021	Haziran 2024
Özlem ÖZÇEVİK	Üye	Haziran 2021	Haziran 2024
Özhan ERTEKİN	Üye	Haziran 2021	Haziran 2024

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. Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 18 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.

1.6 Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler

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

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

1. Kurumsal Yönetim Komitesi

Özlem ÖZÇEVİK

Elmas Melih ARAZ

Ülkü ÇELİK USTA

Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

Üye (Mali İşler Direktörü)

2. Denetimden Sorumlu Komite

Özlem ÖZÇEVİK

Özhan ERTEKİN

Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

3. Riskin Erken Saptanması Komitesi

Özhan ERTEKİN

Elmas Melih ARAZ

Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

Üst Yönetime İlişkin Bilgiler

Bedri KURDOĞLU

Ülkü Çelik Usta

Genel Müdür

Mali İşler Direktörü

Personel Sayısı

30 Haziran 2022 tarihi itibariyle çalışan sayısı 7 kişidir.

1.7 Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağı

Yönetim kurulu üyelerimiz genel kuruldan izin almaksızın kendileri ve başkaları namına veya hesabına bizzat ya da dolaylı olarak şirketle herhangi bir işlem yapamazlar. Dönem içinde yönetim kurulu üyelerimiz şirket ile ilgili işlem yapmamış ve faaliyet konularında rekabet edecek girişimlerde bulunmamışlardır.

2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

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

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 1.275.738 TL'dir.

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

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

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

3. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketin ana hedefleri doğrultusunda ARGE çalışmaları perakende odaklı gayrimenkul portföyü oluşturabilmek üzerine yoğunlaŐmıŐtır. 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.Ő. (Ata GMG) őirketinden danıŐmanlık alınmaktadır. Ata GMG, yatırım yapılacak gayrimenkulleri seçmek ve değerlendirmek amaçlı şirket içerisinde geliştirilmiŐ olan «Atametrics» modelini kullanmaktadır. Atametrics modeli ile őehirlerin birincil caddeleri perakende yoğunluğu açısından değerlendirilmekte ve yatırıma uygun gayrimenkuller analiz edilmektedir.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

Dönem içerisinde yeni gayrimenkul alımı olmamakla birlikte, Çanakkale Burger King ve Tekirdağ Ata Corner projelerinin, projelendirme ve inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Dönem içerisinde, 21 Aralık 2021 tarihinde şirket portföyüne dahil ettiğimiz ve 2021 yılsonu ekspertiz değeri toplam 10.652.000 TL olan 2 adet dükkan KDV Hariç 25.400.000 TL'ye satılmıştır. Yine Giresunda yer alan ve Burger King olarak faaliyet gösteren, 2021 yılsonu ekspertiz değeri 11.492.250 TL olan taşınmaz KDV Hariç 19.000.000 TL bedel ile satılmıştır.

Portföy Dağılımı (mn TL)	30 Haziran 2022	Oran (%)	31 Aralık 2021	Oran (%)
Gayrimenkul Portföyü	98,58	81%	120,14	97%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	22,75	19%	3,14	3%
Toplam Portföy	121,33	100%	123,28	100%

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir.

Cari Dönem	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Haziran 2022
Giresun (işyeri)	11.492.250	-	(11.492.250)	-	-
Ordu (işyeri)	9.250.000	-	-	-	9.250.000
Nevşehir (bina)	4.980.000	-	-	-	4.980.000
Kayseri (bina)	12.459.000	-	-	-	12.459.000
Lüleburgaz (işyeri)	47.454.000	-	-	-	47.454.000
Çanakkale (arsa)	8.841.000	584.514	-	-	9.425.514
Ceyhan (bina)	4.150.000	-	-	-	4.150.000
Tekirdağ (proje)	10.857.000	4.415	-	-	10.861.415
Avcılar 7 No'lu Dükkan	5.275.000	-	(5.275.000)	-	-
Avcılar 8 No'lu Dükkan	5.377.000	-	(5.377.000)	-	-
	120.135.250	588.929	(22.144.250)	-	98.579.929

İl/İlçe	Kiracı	Bağımsız Bölüm (Adet)	Kiralanan Bağımsız Bölüm (Adet)	Aylık Kira Tutarı (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
Ordu (işyeri)	Tab Gıda San. Ve Tic. A.Ş. (Burger King Restoranı)	1	1	Ciro Payı Üzerinden	9.250.000
Nevşehir (bina)	-	1	-	-	4.980.000
Kayseri (bina)	Tab Gıda San. Ve Tic. A.Ş. (Burger King, Popeyes's, Arby's Restoranları)	4	4	Ciro Payı Üzerinden	12.459.000
Kırklareli/Lüleburgaz (işyeri)	Lüleburgaz Ata Corner-Muhtelif Kiracılar	16	9	Ciro Payı Üzerinden	47.454.000
Çanakkale (arsa)	Burger King olarak işletilmesi amacıyla Tab Gıda San.ve Tic. A.Ş. ile 10.02.2022 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiş olup, gerekli yasal izinlerinin alınmasını müteakip planlanan projenin tamamlanması durumunda kira sözleşmesi devreye girecektir.	1	1	Ciro payı üzerinden	8.841.000
Adana/Ceyhan (bina)	Tab Gıda San. Ve Tic. A.Ş. (Burger King Restoranı)	1	1	Ciro Payı Üzerinden	4.150.000
Tekirdağ (proje)	Proje aşamasında	-	-	-	10.857.000
TOPLAM		24	16		97.991.000

01-01.2022-30.06.2022 döneminde Çanakkale ilindeki taşınmaz Burger King olarak işletilmek üzere Tab Gıda San. Ve Tic. A.Ş.'ne kiraya verilmiştir. Yine Kayseride yer alan taşınmazda bulunan 2 adet bağımsız ünite ise, Popeye's ve Sbarro olarak işletilmek üzere Tab Gıda San. Ve Tic. A.Ş.'ne kiraya verilmiştir.

4.2 Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü,

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 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.

4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler,

Yoktur.

4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler,

Yoktur

4.5 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar,

Yoktur

4.6 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler,

Yoktur.

4.7 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar

Yoktur.

4.8 Şirketin dönem içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler,

Yoktur.

4.9 Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hakim şirketle, hakim bir şirkete bağlı bir şirketle, hakim şirketin yönlendirmesiyle, onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler,

Yoktur.

4.10 Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; (ı) bendinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilemediğı.

Yoktur.

4.11 Şirket Faaliyetlerini önemli Derecede Etkileyebilecek mevzuat Değişiklikleri Hakkında bilgi.

Yoktur.

5. FİNANSAL DURUM

5.1 Temel Finansal Göstergeler

Özet Bilanço	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	122.060.953	127.537.463
Dönen Varlıklar	22.964.637	6.632.721
Nakit ve Nakit Benzerleri	22.752.767	3.141.935
Finansal Yatırımlar	0	0
Ticari Alacaklar	56.571	550.972
Diğer Dönen Varlıklar	155.299	2.939.814
Duran Varlıklar	99.096.316	120.904.742
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	98.579.929	120.135.250
Diğer Duran Varlıklar	516.387	769.492
Kaynaklar	122.060.953	127.537.463
Yükümlülükler	57.147.033	76.903.310
Kısa Vadeli Yükümlülükler	55.768.386	75.815.830
Finansal Borçlar	50.414.143	73.937.299
Ticari Borçlar	1.681.333	1.791.779
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.672.910	86.752
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.378.647	1.087.480
Uzun Vadeli Borçlanmalar	296.314	379.157
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.082.333	708.323
Özkaynaklar	64.913.920	50.634.153

Özet Gelir Tablosu	01 Ocak - 30 Haziran 2022	01 Ocak - 30 Haziran 2021
Hasılat	47.488.380	1.569.481
Satışların Maliyeti (-)	(24.665.491)	(649.458)
Brüt Kar/Zarar	22.822.889	920.023
Genel Yönetim Giderleri	(2.861.133)	(1.564.419)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Gider net	1.491.292	286.215
Finansal Gelir/Gider net	(7.065.865)	(6.165.162)
Net Kar/Zarar	14.387.183	(6.523.343)

5.2 Kar Payı Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtımında 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 aşağıdaki gibidir.

“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 dağıtılabılır 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 dağıtılabılır 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 dağıtımında Şirket Esas Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.”

10 Mayıs 2022 tarihinde yapılan 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında aşağıdaki karar alınmıştır.

şirketimizin 2021 yılı faaliyetleri sonucunda;

-01/01/2021-31/12/2021 hesap dđnemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 Sayılı Tebliğ Hükümlerine uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 15.498.263 TL dđnem karı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise (14.736.482,00) TL dđnem zararı gerçekteşmiştir.

-şirketin yasal kayıtlara göre hesaplanan (14.736.482,00) TL tutarındaki dđnem zararının geçmiş yıl zararlarına alınmasına,

-Dağıtılabilir kar bulunmadığından, kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin teklifin Genel Kurulun onayına sunulmasına”

ilişkin teklifi pay sahiplerimizin onayına sunulmuş olup, anılan teklifin aynen kabulüne ve teklifte belirtilen şekilde 2021 faaliyet yılı içerisinde herhangi bir kar dağıtımı yapılmamasına toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

6. 1 OCAK 30 HAZİRAN 2022 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 7,3; çeyreklik bazda ise yüzde 1,2 oranında artmıştır. Üretim yönünden değerlendirildiğinde, ilk çeyrekte yıllık büyümenin temel belirleyicileri hizmetler ve sanayi sektörü olmuştur. İnşaat sektörünün ise büyüme üzerindeki sınırlayıcı etkisi devam etmiştir. Harcama yönünden bakıldığında, yıllık büyümenin sürükleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuştur. Öte yandan nihai yurt içi talep dönemlik bazda büyümeye negatif katkı vermiştir. Üretim tarafından değerlendirildiğinde, tarım ve net vergi dışındaki tüm bileşenlerin dönemlik büyümeye pozitif katkı verdiği gözlenmektedir.

Tüketici enflasyonu 2022 yılının ikinci çeyreğinde yıllık bazda yüzde 78,62 olarak gerçekleşmiş; enerji ve gıda gruplarında belirgin olmak üzere, tüm alt gruplarda yıllık enflasyon yükselmiştir. Jeopolitik gelişmeler ile birlikte, küresel enerji, gıda ve tarımsal emtia fiyatlarındaki görünümün sebep olduğu negatif arz şokları bir miktar zayıflasa da bu dönemde enflasyondaki yükselişte etkili olmaya devam etmiştir. Rusya ile Ukrayna arasındaki çatışma, özellikle tahıl üretim-tedarik zinciri kanalıyla gıda fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmiştir. Toplam talep koşullarının enflasyondaki yükselişe etkisi döviz kuru, küresel enerji ve emtia fiyatları gibi diğer ana belirleyicilere kıyasla sınırlı olmuştur. Çekirdek enflasyon göstergelerinde ise, aylık artış oranları yavaşlarken, yıllık artışların sürdüğü görülmektedir. Mayıs-Temmuz döneminde, TCMB değerlendirme süreçleri tamamlanan kredi, teminat ve likidite politika adımlarını devreye alarak makroihtiyati politika setini güçlendirmiştir. Mayıs-Temmuz döneminde yapılan Para Politikası Kurulu (PPK) toplantılarında, TCMB, enflasyonda gözlenen yükselişte; jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışları, ekonomik temellerden uzak fiyatlama oluşumlarının etkileri, küresel enerji, gıda ve tarımsal emtia fiyatlarındaki artışlar gibi arz yönlü unsurların etkili olduğunu değerlendirmiştir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın desteklenmesi için para politikası tedbirleri liralasma stratejisi doğrultusunda kararlılıkla alınmaya devam edilmektedir. Bu çerçevede, Mayıs-Temmuz döneminde politika faizi yüzde 14 oranında sabit tutulmuş, makroihtiyati politika seti

güçlendirilmiş ve değerlendirme süreçleri tamamlanan kredi, teminat ve likidite politika adımları devreye alınmıştır .¹

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

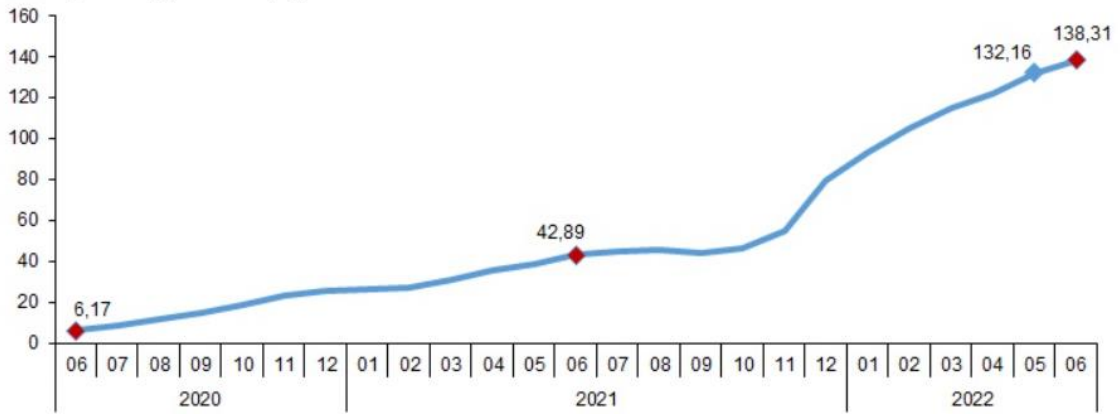
Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Haziran 2022

Yİ-ÜFE (2003=100) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %6,77, bir önceki yılın Aralık ayına göre %61,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %138,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %88,77 artış gösterdi.9,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %43,86 artış gösterdi.²

Yİ-ÜFE değişim oranları (%), Haziran 2022

	Haziran 2022	Haziran 2021	Haziran 2020
Bir önceki aya göre	6,77	4,01	0,69
Bir önceki yılın Aralık ayına göre	61,68	22,04	6,89
Bir önceki yılın aynı ayına göre	138,31	42,89	6,17
On iki aylık ortalamalara göre	88,77	25,38	7,74

Yİ-ÜFE yıllık değişim oranı (%), Haziran 2022



Tüketici Fiyat Endeksi, Haziran 2022

TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.²

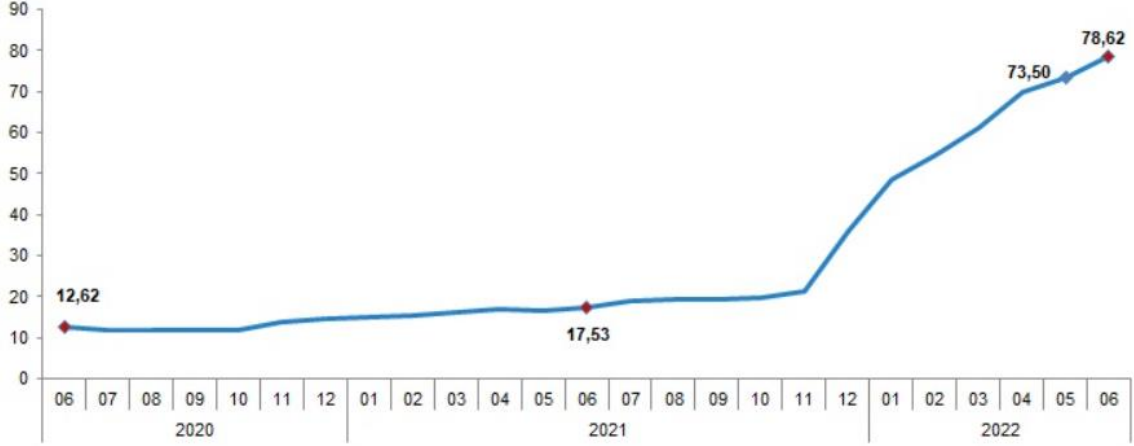
¹ TCMB Enflasyon Raporu 2022 III (28 Temmuz 2022)

² TÜİK

TÜFE değişim oranları (%), Haziran 2022

	Haziran 2022	Haziran 2021	Haziran 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	4,95	1,94	1,13
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	42,35	8,45	5,75
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	78,62	17,53	12,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	44,54	14,55	11,88

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Haziran 2022



GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

2021 yılının değerlendirmesinin başlığı 2022'nin gayrimenkul yılı olacağı şeklindeydi. Yükselen enflasyonla birlikte düşen alım gücü sebebiyle mal varlıklarını korumak isteyen yatırımcıların bu dönemdeki tercihi önceki yazımızda öngördüğümüz gibi gayrimenkul sektörü oldu. 2022 yılının ilk çeyrek verileri yılı 771 puanla zirvede kapatan endeksin %26,4'lük bir artışla 912 puanla rekorunu yenilediğini göstermekte. Aynı dönemde rekor kıran BIST 100 endeks getirisi %20,22 olmuştur. 2022 yılı Mart sonu itibariyle ufak bir yükselişle halka açıklık oranı %45, fiili dolaşım oranı %28 seviyelerine yükselmiş ve 44,2 milyon USD yabancı girişi olmuştur. Piyasa değerinin 117 milyar TL'ye yükseldiği 37 adet GYO'nun yerli yatırımcı oranı %88, yabancı yatırımcı oranı da 2 puan yükselişle %12 olarak gerçekleşmiştir. Kurumsal yatırımcı oranı (%50,3) bireysel yatırımcı oranının (%49,7) neredeyse eşitlendiği ilk çeyrekte dağıtılan temettü oranı 174 milyon TL olarak hesaplanmıştır. Uyrak bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD, Hollanda, Birleşik Krallık, Bahreyn ve Jersey ilk 5 sırada yer almaya devam etmektedir.

Artan inşaat maliyetleri, yükselen kur, düşük arz ve enflasyonun orta vadede yüksek seyretmeye devam edecek olması gayrimenkul sektörüne ve özellikle gayrimenkul sermaye piyasası

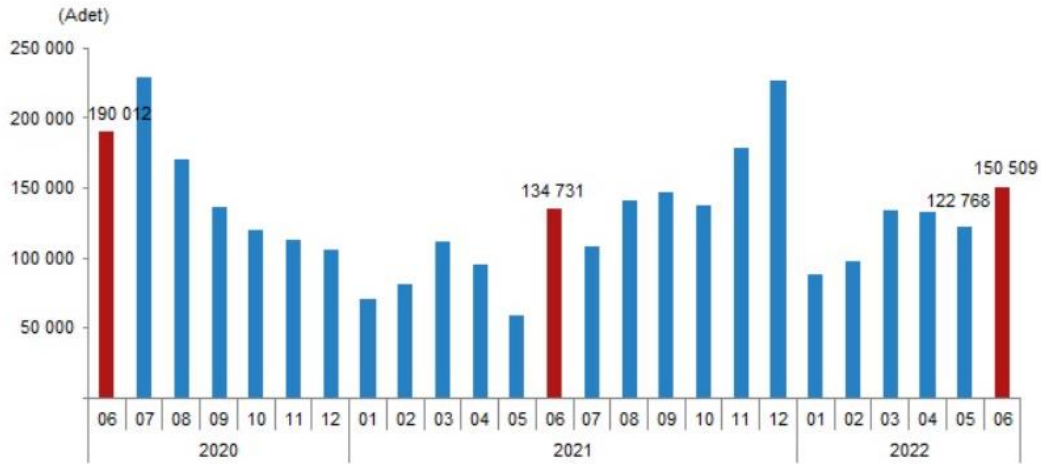
araçlarına olan ilgiyi devam ettirecektir. Bu dönemde yatırım yapmak her ne kadar maliyet kaynaklı olarak riskler ve belirsizlikler barındırsa da artan talep ve yetersiz arz dikkate alındığında gayrimenkule yatırım yapan firmaların ve bu firmalara yatırım yapan yerli ve yabancı yatırımcıların getirilerinin yüksek seyredeceğini söyleyebiliriz.³

Konut Satış İstatistikleri, Haziran 2022

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,7 artarak 150 bin 509 oldu. Konut satışlarında İstanbul 27 bin 998 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 13 bin 303 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 8 bin 243 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 44 konut ile Ardahan ve 90 konut ile Bayburt oldu.⁴

Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,4 artışla 726 bin 398 olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Haziran 2022



İpotekli konut satışları

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %40,6 artış göstererek 40 bin 610 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %27,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %63,5 artışla 170 bin 317 oldu.

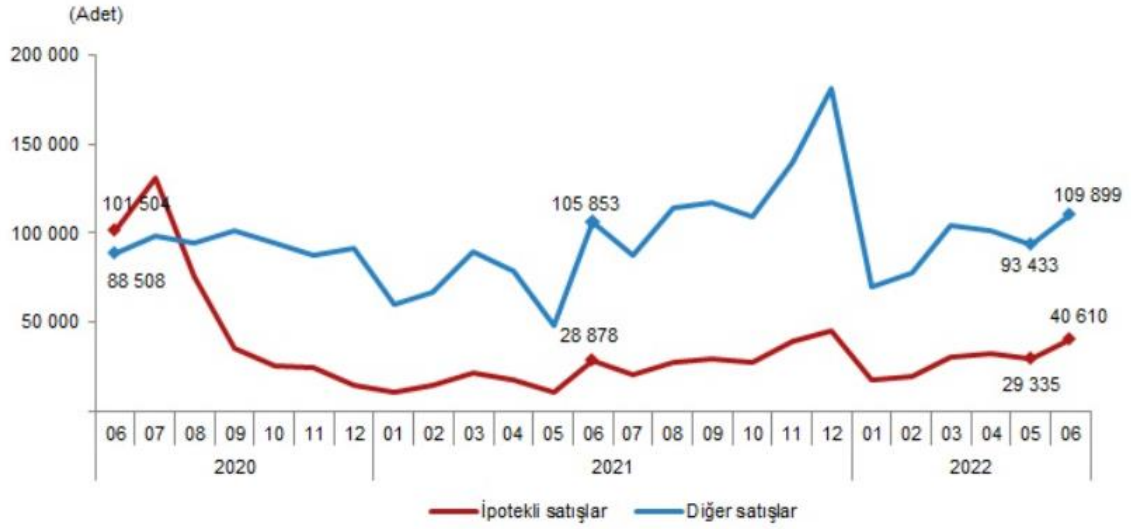
³ GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022-1.Çeyrek Raporu - Sayı:28

⁴ TÜİK

Haziran ayındaki ipotekli satışların, 11 bin 229'u; Ocak-Haziran dönemindeki ipotekli satışların ise 43 bin 114"ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,8 artarak 109 bin 899 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %73,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,9 artışla 556 bin 81 oldu.⁵

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2022

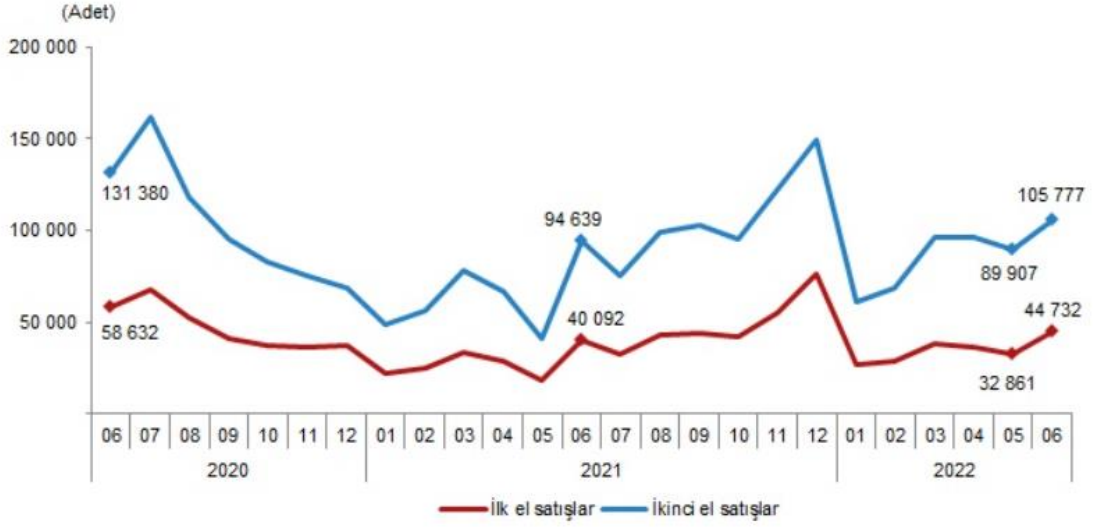


Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,6 artarak 44 bin 732 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 artışla 208 bin 451 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,8 artış göstererek 105 bin 777 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,6 artışla 517 bin 947 olarak gerçekleşti.

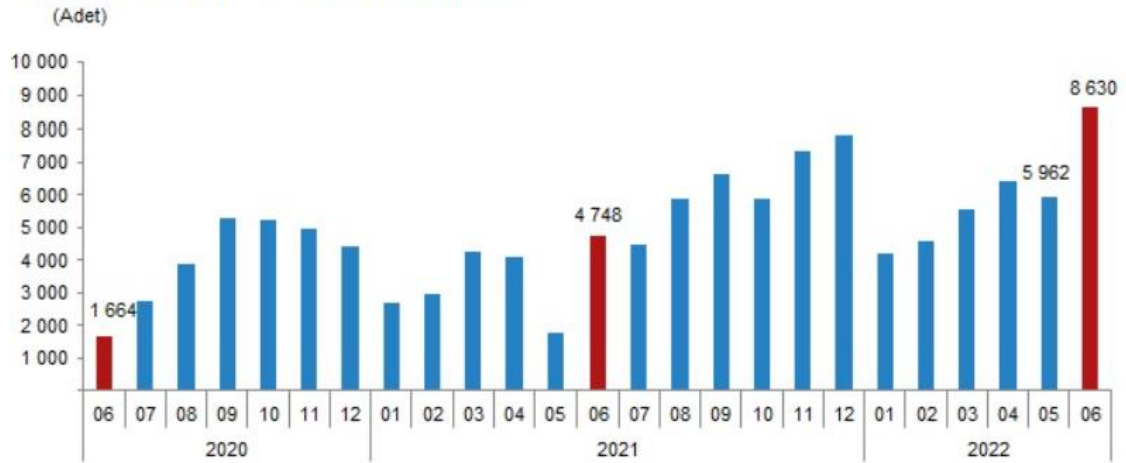
⁵ TÜİK

Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2022



Yabancılara yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %81,8 artarak 8 bin 630 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %5,7 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 3 bin 906 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 2 bin 534 konut satışı ile Antalya ve 428 konut satışı ile Mersin izledi.⁶

Yabancılara yapılan konut satışı, Haziran 2022



Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %72,7 artarak 35 bin 383 oldu.

⁶ TÜİK

7. RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yÖnetime ilişkin dÜzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak amacıyla 15/08/2013 tarihli yönetim kurulu kararı ile "Riskin Erken Saptanması Komitesi" kurulmuştur.

Sözkonusu komite TTK 37/2. Maddesi gereği 30 Haziran 2022 tarihi itibariyle iki ayda bir olmak üzere 3 adet raporunu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na sunmuştur.

8. DİĞER HUSUSLAR

8.1 İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler

Şirketimizin İlişkili taraflar ile gerçekleştirilen işlemlerine ait bilgiler 30 Haziran 2022 tarihli mali tablolarımızın 23 sayılı dipnotunda yer almaktadır.

8.2 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

Şirket, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16’ncı Maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri: II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16’ncı Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan SPK’nın Seri: III, No: 48.1, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(b)	22.752.767	3.141.935
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24(a)	98.579.929	120.135.250
C	İştirakler	Md. 24(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		728.257	4.260.278
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	122.060.953	127.537.463
E	Finansal Borçlar	Md. 31	50.290.470	73.842.454
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	64.913.920	50.634.153
	Diğer Kaynaklar		6.856.563	3.060.856
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3/(p)	122.060.953	127.537.463
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (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)	21.957.527	41.847
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	15.500	167.500
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)	795.240	3.100.088

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Haziran 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (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	81%	94%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	19%	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	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	C2/D	Azami %10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	77%	146%
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	18%	0%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	1%	2%