



30 EYLÜL 2022
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

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. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER.....	6
3.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler.....	6
3.2 Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü,	8
3.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler,	8
3.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler,.....	8
3.5 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar, .	8
3.6 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler,.....	8
3.7 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar	8
3.8 Şirketin dönem içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler,	8
3.9 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,	9
3.10 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.....	9
3.11 Şirket Faaliyetlerini önemli Derecede Etkileyebilecek mevzuat Değişiklikleri Hakkında bilgi.	9
4. FİNANSAL DURUM.....	10
4.1 Temel Finansal Göstergeler	10
4.2 Kar Payı Dağıtım Politikası	11
5. RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ.....	13
6. DİĞER HUSUSLAR.....	14
6.1 İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler.....	14
6.2 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü	14

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Rapor Dönemi

01.01.2022– 30.09.2022

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 64 50
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 Eylül 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 29 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 Eylül 2022 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 6 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 Eylül 2022 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 1.990.049 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. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

3.1 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.

Portföy Dağılımı (mn TL)	30 Eylül 2022	Oran (%)	31 Aralık	
			2021	Oran (%)
Gayrimenkul Portföyü	89,56	91%	120,14	97%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	9,20	9%	3,14	3%
Toplam Portföy	98,76	100%	123,28	100%

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

Gayrimenkul	1 Oca 2022	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi (*)	30 Eyl 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	664.852	-	-	9.505.852
Ceyhan (bina)	4.150.000	-	(4.150.000)	-	-
Tekirdağ (proje)	10.857.000	32.769	-	-	10.889.769
Avcılar 7 Nolu Bağımsız Bölüm	5.275.000	-	(5.275.000)	-	-
Avcılar 8 Nolu Bağımsız Bölüm	5.377.000	-	(5.377.000)	-	-
	120.135.250	697.621	(31.274.250)	-	89.558.621

Gayrimenkul	Kiracı	Bağımsız Bölüm/Adet	Kiralanan Bağımsız Bölüm/Adet	Aylık Kira Tutarı	Ekspertiz Değeri
Ordu (işyeri)	Tab Gıda San. Ve Tic. A.Ş. (Burger King Restoranı)	1	1	Ciro Payı Üzerinden	9.250.000
Kayseri (bina)	Tab Gıda San. Ve Tic. A.Ş. (Burger King, Popeyes's, Arby's Restoranları)	4	4	Ciro Payı Üzerinden	12.459.000
Lüleburgaz (işyeri)	Lüleburgaz Ata Corner-Muhtelif Kiracılar	16	8	Ciro Payı Üzerinden	47.454.000
Çanakkale (proje)	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
Tekirdağ (proje)	Proje aşamasında	-	-	-	10.857.000
Toplam		22	14		88.861.000

2022 yılı içerisinde Şirket portföyünden satışı yapılan taşınmazlara ilişkin özet tablo aşağıda yer almaktadır.

Gayrimenkul Adı	Lokasyon	2021 Yılı Sonu Ekspertiz Değeri	Satış Tarihi	Satış Fiyatı
Avcılar-8 nolu bağımsız bölüm	Üniversite Mahallesi Firüzköy Bulvarı No:23/3J (7.b.b.) No: 23/3I (8.b.b.) 3S Kale Firüzköy Konakları Avcılar/İstanbul	5.377.000	17.02.2022	14.000.000
Avcılar-7 nolu bağımsız bölüm	Üniversite Mahallesi Firüzköy Bulvarı No:23/3J (7.b.b.) No: 23/3I (8.b.b.) 3S Kale Firüzköy Konakları Avcılar/İstanbul	5.275.000	3.03.2022	11.400.000
Giresun (işyeri)	Kapı Mahallesi, Gazi Caddesi, No:115 Merkez/Giresun	11.492.250	30.06.2022	19.000.000
Ceyhan (bina)	Mithatpaşa Mah. İnönü Bulvarı No:40 Ceyhan/Adana	4.150.000	18.08.2022	12.000.000
Nevşehir (bina)	Kapucubaşı Mah. Millet Cad. No:1 Merkez/Nevşehir	4.980.000	28.09.2022	6.750.000
		31.274.250		63.150.000

3.2 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.

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

Yoktur.

3.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler,

Yoktur

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

Yoktur

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 Şirket Faaliyetlerini önemli Derecede Etkileyebilecek mevzuat Değişiklikleri Hakkında bilgi.

Yoktur.

4. FİNANSAL DURUM

4.1 Temel Finansal Göstergeler

Özet Bilanço	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	102.086.408	127.537.463
Dönen Varlıklar	12.001.409	6.632.721
Nakit ve Nakit Benzerleri	9.203.229	3.141.935
Finansal Yatırımlar	-	-
Ticari Alacaklar	834.757	550.972
Diğer Alacaklar	15.361	16.276
Diğer Dönen Varlıklar	1.948.062	2.923.538
Duran Varlıklar	90.084.999	120.904.742
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	89.558.621	120.135.250
Maddi Duran Varlıklar	40.446	28.831
Kullanım Hakkı Varlıkları	367.632	450.349
Peşin Ödenmiş Giderler	118.300	130.312
Diğer Duran Varlıklar	-	160.000
Kaynaklar	102.086.408	127.537.463
Yükümlülükler	30.805.046	76.903.310
Kısa Vadeli Yükümlülükler	29.213.400	75.815.830
Finansal Borçlar	25.556.259	73.937.299
Ticari Borçlar	2.209.240	1.791.779
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.447.901	86.752
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.591.646	1.087.480
Uzun Vadeli Borçlanmalar	189.796	379.157
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.401.850	708.323
Özkaynaklar	71.281.362	50.634.153

Özet Gelir Tablosu	01 Ocak - 30 Eylül 2022	01 Ocak - 30 Eylül 2021
Hasılat	69.079.811	2.787.960
Satışların Maliyeti (-)	(35.637.113)	(1.019.760)
Brüt Kar/Zarar	33.442.698	1.768.200
Genel Yönetim Giderleri	4.613.559)	(2.364.687)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Gider net	1.871.429	712.787
Finansal Gelir/Gider net	9.946.246)	(10.113.486)
Net Kar/Zarar	20.754.322	(9.997.186)

4.2 Kar Payı Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtım 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 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 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.”

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.

5. 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 Eylül 2022 tarihi itibarıyla iki ayda bir olmak üzere 4 adet raporunu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na sunmuştur.

6. DİĞER HUSUSLAR

6.1 İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler

Şirketimizin İlişkili taraflar ile gerçekleştirilen işlemlerine ait bilgiler 30 Eylül 2022 tarihli mali tablolarımızın 26 sayılı dipnotunda yer almaktadır.

6.2 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

Şirket, 30 Eylül 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 Eylül 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(b)	9.203.229	3.141.935
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24(a)	89.558.621	120.135.250
C	İştirakler	Md. 24(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		3.324.558	4.260.278
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	102.086.408	127.537.463
E	Finansal Borçlar	Md. 31	25.332.876	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	71.281.362	50.634.153
	Diğer Kaynaklar		5.472.170	3.060.856
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3/(p)	102.086.408	127.537.463

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	6.764.813	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	25.000	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)	2.438.416	3.100.088

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 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	88%	94%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	9%	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	36%	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	7%	0%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	2%	2%