



Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

**30 EYLÜL 2019
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
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 ... 30 Eylül 2019 itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:	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 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları	4
.....	6
.....	7
1.7.Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler	8
1.8.Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağı	9
2.YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR	10
3.ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI.....	11
4.ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERLE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER.....	12
4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler.....	12
4.2 Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü.....	14
4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler.	14
4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler.....	14
4.5 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar.	14
4.6 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler.....	14
4.7 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar	14
4.8 Şirketin dönem içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk	

projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler.....	14
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.....	15
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.....	15
4.11 Şirket Faaliyetlerini önemli Derecede Etkileyebilecek mevzuat Değişiklikleri Hakkında bilgi.....	15
4.12 Kar Payı Dağıtım Politikası	15
5.1 OCAK 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	17
6.FİNANSAL DURUM	22
6.1 Temel Finansal Göstergeler	22
7.RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ.....	23
8.DİĞER HUSUSLAR	24
8.1 İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler	24
8.2 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü.....	24

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Rapor Dönemi

01.01.2019 – 30.09.2019

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 Eylül 2019 itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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	%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 ve 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 26 Nisan 2018 tarihinde gerçekleştirilen 2017 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulumuz

Adı Soyadı	Ünvanı	Görev Süresi	
		Başlangıç	Bitiş Tarihi
Korhan KURDOĞLU	Başkan	Nisan 2018	Nisan 2021
Erhan KURDOĞLU	Başkan Vekili	Nisan 2018	Nisan 2021
Elmas Melih ARAZ	Üye	Nisan 2018	Nisan 2021
Murat Ufuk YILMAZ	Üye	Nisan 2018	Nisan 2021
Tuncer KÖKLÜ	Üye	Nisan 2018	Nisan 2021
Özlem ÖZÇEVİK	Üye	Nisan 2018	Nisan 2021
Özhan ERTEKİN	Üye	Nisan 2018	Nisan 2021

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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 itibarıyla bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu dönem içerisinde 16 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 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU'na

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ("Şirket") 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 ;

a) 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 olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

e) 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,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

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.

Yönetim Kurulu Bağımsız Üye Adayı

Doç. Dr. Özhan ERTEKİN

12104933238

İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Taşkışla-
Taksim/İstanbul

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU'na

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ("Şirket") 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 ;

a) 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 olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

e) 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,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

8

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tehliği 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.

Yönetim Kurulu Bağımsız Üye Adayı

Prof. Dr. Özlem ÖZÇEVİK

29494292944

İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Taşkışla-
Taksim/İstanbul

1.7 Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler kapsamında; Şirket'in 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 Şirket'in 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

Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Elmas Melih ARAZ

Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

Ülkü Çelik USTA

Üye (Mali İşler Direktörü)

2. Denetimden Sorumlu Komite

Özlem ÖZÇEVİK

Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Özhan ERTEKİN

Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

3. Riskin Erken Saptanması Komitesi

Özhan ERTEKİN

Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Elmas Melih ARAZ

Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

Üst Yönetime İlişkin Bilgiler

Cengiz FOAN

Genel Müdür

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Personel Sayısı

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 7 kişidir.

1.8 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 2019 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 596.316 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 yoğunlaşmıştır. Bu çerçevede arsa, bina ve proje geliştirme çalışmaları Şirket karlılığını gözetilen fizibilite çalışmaları ile desteklenerek devam etmektedir.

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

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERLE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

Ocak 2019'da Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi'nde proje geliştirilmesi amacıyla KDV dahil 7.080.000.00 TL tutarında arsa satın alınmıştır.

3 Temmuz 2019 tarihinde Adana ili Karalarbucağı mahallesindeki vaki ve kain tapunun 21M-IV Pafta No. 6608 ada no. 2 parsel numaralarında kurulu kat mülkiyetine göre 224/4147 arsa paylı 1.Bodrum+Zemin+Kat 16 nolu bağımsız bölümü KDV hariç 3.240.741 TL bedel ile, 299/4147 arsa paylı 1.Bodrum+Zemin+Kat 17 nolu bağımsız bölümü ise KDV hariç 4.722.222 TL bedel ile satmıştır.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir.

Portföy Dağılımı (milyon TL)	30 Eylül 2019	Oran (%)	31 Aralık 2018	Oran (%)
Gayrimenkul Portföyü	83,23	96%	78,13	84%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	3,67	4%	14,49	16%
Toplam Portföy	86,90	100,0%	92,62	100,0%

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Transferler	30 Eylül 2019
Giresun İşyeri	6.090.000	-	-	-	-	6.090.000
Adana - 16 Nolu İşyeri (**)	3.830.000	-	(3.830.000)	-	-	-
Adana - 17 Nolu İşyeri (**)	5.094.000	-	(5.094.000)	-	-	-
Düzce (işyeri)	5.040.000	-	-	-	-	5.040.000
Ordu (işyeri)	4.940.000	-	-	-	-	4.940.000
Gebze İşyeri	7.400.000	-	-	-	-	7.400.000
Lüleburgaz (Proje)	24.590.000	7.475.190	-	-	-	32.065.190
Kayseri (Proje)	8.090.000	26.342	-	-	-	8.116.342
Nevşehir (İşyeri)	4.330.000	-	-	-	-	4.330.000
Çanakkale (işyeri)	6.420.000	-	-	-	-	6.420.000
Ceyhan (Proje)	2.310.000	90.951	-	-	-	2.400.951
Tekirdağ (Arsa)	-	6.345.734	-	84.266	-	6.430.000
	78.134.000	13.938.217	(8.924.000)	84.266	-	83.232.483

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

İl/İlçe	Proje	Bağımsız Bölüm (Adet)	Kiralanan Bağımsız Bölüm (Adet)	Aylık Kira Tutarı/TL (KDV Hariç)	Ekspertiz Değeri
Giresun	Burger King Restoranı	1	1	Ciro Payı Üzerinden	6.090.000
Düzce	Beko Bayii	1	1	25.000	5.040.000
Ordu	Burger King Restoranı	1	1	Ciro Payı Üzerinden	4.940.000
Kocaeli/Gebze	Burger King Restoranı	1	1	Ciro Payı Üzerinden	7.400.000
	Ofis Katları	2	2	8.918	
Nevşehir	İşyeri	1	-	-	4.330.000
	Ofis Katları	6	-	-	
Kayseri/Talas	İşyerleri	4	2	Ciro Payı Üzerinden	8.090.000
Kırklareli/Lüleburgaz (*)	Lüleburgaz Ata Corner	14	5	-	24.590.000
Çanakkale	Burger King Restoranı/Proje aşamasında	1	-	-	6.420.000
Adana/Ceyhan	Burger King Restoranı	1	1	Ciro Payı Üzerinden	2.310.000
Tekirdağ	Arsa	-	-	-	6.430.000
		33	14	33.918	75.640.000

(*) Projede inşaat süreci devam etmekte olup, kira gelirleri bağımsız bölümlerin kiracılara tesliminden itibaren oluşacaktır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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 itibarıyla ilgili Komiteler vasıtasıyla gözetir.

Şirket'in 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 uğratarak uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilemediği.**

Yoktur.

- 4.11 Şirket Faaliyetlerini önemli Derecede Etkileyebilecek mevzuat Değişiklikleri Hakkında bilgi.**

Yoktur.

4.12 Kar Payı Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtımını konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

Kar dağıtım politikası hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve Esas Mukavelemizde yer alan hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu kar dağıtım teklifini hazırlayıp Genel Kurul'un 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.

Şirket'in 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.

- Şirket'in kârlılık durumunu.
- Şirket'in sermaye yapısı

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

- Pay sahiplerimizin beklentileri.
- Şirket'in büyüme hedefi.
- Şirket'in 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.

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

11 Nisan 2019 tarihinde yapılan toplantısında 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında aşağıdaki karar alınmıştır.

"Şirket'imizin 2018 yılı faaliyetleri sonucunda;

-01/01/2018-31/12/2018 hesap dönemine ait. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 Sayılı Tebliğ Hükümlerine uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 1.727.311,00 TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise 1.438.443,30 TL dönem karı gerçekleşmiştir.

-Şirketin SPK mevzuatına göre hesaplanan 1.727.311,00 TL tutarındaki dönem karının olağanüstü yedeklere alınmasına.

-2018 yılı yasal kayıtlara göre hesaplanan 1.438.443,30 TL'lik dönem karının (5.809.661,91) TL'lik geçmiş geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesine.

-Dağıtılabilir kar bulunmadığından, kar dağıtım yapılmamasına Genel Kurul'da katılanların oy birliği ile karar verilmiştir."

5. 1 OCAK 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

TÜFE'de 2019 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,99, bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,42, bir önceki yılın aynı ayına göre %9,26 ve on iki aylık ortalamalara göre %18,27 artış gerçekleşti. Şlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2019 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,99, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,95, bir önceki yılın aynı ayına göre %8,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,56 artış gerçekleşti. Eylül 2019'da endekste kapsanan 418 maddeden; 42 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 292 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 84 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.

Tüketici fiyat endeksi, Eylül 2019

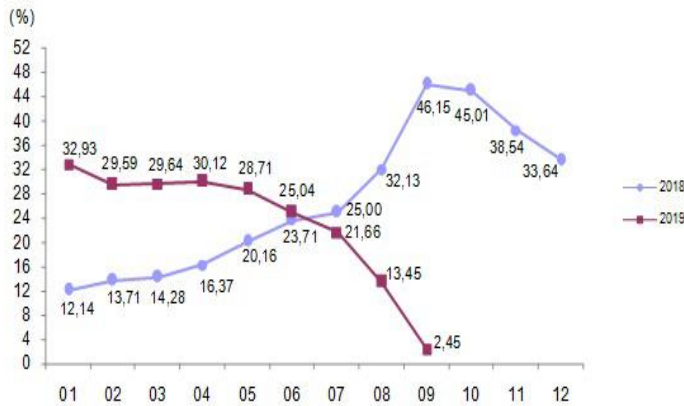


Tüketici fiyat endeksi, Değişim Oranları Eylül 2019

	Eylül 2019	Eylül 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	0,99	6,30
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	8,42	19,37
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	9,26	24,52
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	18,27	13,75

Yurt içi üretici fiyat endeksi , 2019 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,53, bir önceki yılın aynı ayına göre %2,45 ve on iki aylık ortalamalara göre %26,44 artış gösterdi.

Yurt içi üretici fiyat, endeksi Eylül 2019



Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Eylül 2019

	Eylül 2019	Eylül 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	0,13	10,88
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	6,53	38,96
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	2,45	46,15
On iki aylık ortalamalara göre değişim	26,44	21,36

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

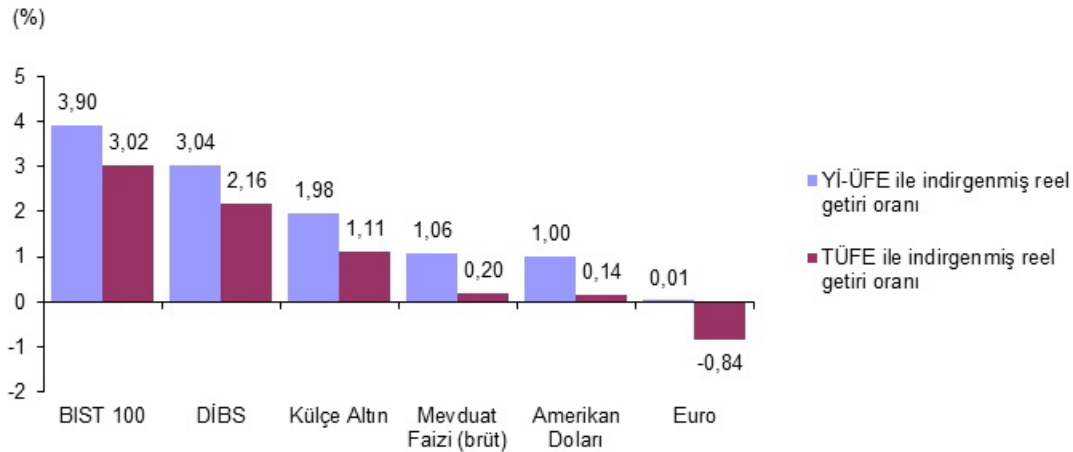
Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları, Eylül 2019

Aylık en yüksek reel getiri BIST 100 endeksinde oldu. En yüksek aylık reel getiri, yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) ile indirildiğinde %3,90, tüketici fiyat endeksi (TÜFE) ile indirildiğinde ise %3,02 oranlarıyla BIST 100 endeksinde gerçekleşti. Yİ-ÜFE ile indirildiğinde; yatırım araçlarından Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) %3,04, külçe altın %1,98, mevduat faizi (brüt) %1,06, Amerikan Doları %1,00 ve Euro %0,01 oranında yatırımcısına kazandırmıştır. TÜFE ile indirildiğinde; DİBS %2,16, külçe altın %1,11, mevduat faizi (brüt) %0,20 ve Amerikan Doları %0,14 oranında yatırımcısına kazandırırken; Euro %0,84 oranında yatırımcısına kaybettirdi.

DİBS üç aylık değerlendirmede; Yİ-ÜFE ile indirildiğinde %14,56, TÜFE ile indirildiğinde ise %9,36 oranında yatırımcısına en yüksek reel getiri sağlayan yatırım aracı olurken; Euro Yİ-ÜFE ile indirildiğinde %2,82, TÜFE ile indirildiğinde ise %7,24 oranında yatırımcısına en çok kaybettiren yatırım aracı oldu. Altı aylık değerlendirmeye göre külçe altın; Yİ-ÜFE ile indirildiğinde %15,93, TÜFE ile indirildiğinde ise %14,05 oranında yatırımcısına en yüksek kazancı sağlayan yatırım aracı oldu. Aynı dönemde BIST 100 endeksi, Yİ-ÜFE ile indirildiğinde %3,69, TÜFE ile indirildiğinde ise %5,25 oranında yatırımcısına en çok kaybettiren yatırım aracı oldu.

Yıllık değerlendirmede en yüksek reel getiri DİBS'de gerçekleşti. Finansal yatırım araçları yıllık olarak değerlendirildiğinde DİBS; Yİ-ÜFE ile indirildiğinde %36,99, TÜFE ile indirildiğinde ise %28,46 oranında yatırımcısına en yüksek reel getiriyi sağlayan yatırım aracı oldu. Diğer taraftan, Euro Yİ-ÜFE ile indirildiğinde %17,04, TÜFE ile indirildiğinde ise %22,21 oranlarıyla yatırımcısına en çok kaybettiren yatırım aracı oldu.

Finansal yatırım araçlarının aylık reel getiri oranları, Eylül 2019



GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GELİŞMELERİ

Konut Satışları

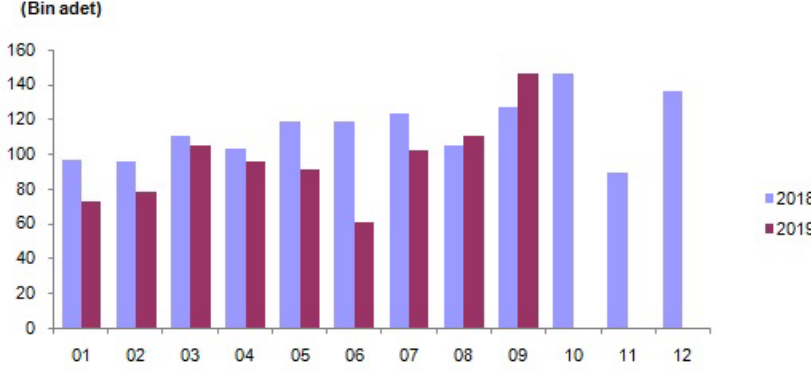
Türkiye genelinde konut satışları 2019 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,4 oranında artarak 146.903 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.265 konut satışı ve %15,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 14.906 konut satışı ve %10,1 pay ile Ankara, 8.830 konut

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

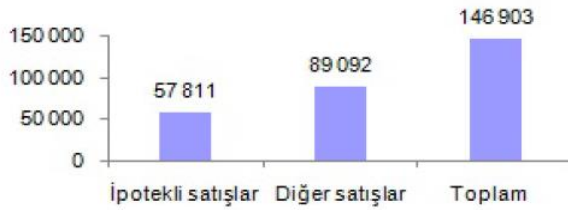
satışı ve %6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 19 konut ile Hakkari ve Ardahan, 75 konut ile Şırnak oldu.

Konut satış sayıları, 2018-2019

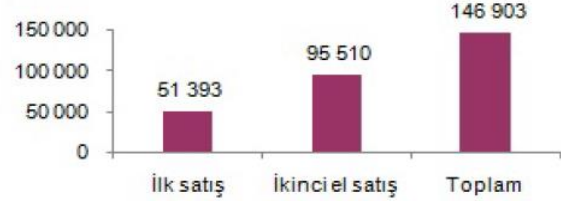


Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %410,2 oranında artış göstererek 57.811 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %39,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.719 konut satışı ve %15,1 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %60,1 ile Artvin oldu. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %23,2 oranında azalarak 89.092 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 14.546 konut satışı ve %16,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %62,5 oldu. Ankara 7.818 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.849 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 11 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2019



Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2019



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %14,7 azalarak 51.393 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %35 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.347 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.921 konut satışı ile Ankara ve 2.887 konut satışı ile İzmir izledi. İkinci el konut satışlarında 95.510 konut el değiştirdi Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %42,3 artış göstererek 95.510 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 14.918 konut satışı ve %15,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %64,1 oldu. Ankara 10.985 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.943 konut satışı ile İzmir izledi. Yabancılar 2019 yılı Eylül ayında 4.177 konut satışı gerçekleştirdi. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %25,6 azalarak 4.177 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2019'da ilk sırayı 1.924 konut satışı ile İstanbul aldı.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

İstanbul ilini sırasıyla 744 konut satışı ile Antalya, 239 konut satışı ile Ankara, 213 konut satışı ile Bursa ve 141 konut satışı ile Yalova izledi

Yapı İzin İstatistikleri

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %60,1 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %60, yüzölçümü %60,1, değeri %50, daire sayısı %66,3 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 30,5 milyon m² iken bunun 13,6 milyon m²'si konut, 11,7 milyon m²'si konut dışı ve 5,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 17,8 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 22,4 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 7,4 milyon m² ile devlet sektörü ve 673 bin m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 119 bin 982 dairenin 106 bin 448'i özel sektör, 12 bin 80'i devlet sektörü ve bin 454'ü yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 4,9 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 2,2 milyon m² ile Konya, 2 milyon m² ile Ankara illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Karabük, Iğdır ve Ardahan oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 20 bin 712 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 7 bin 380 adet ile Konya ve 5 bin 889 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Iğdır oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 ^(r)	2017 ^(r)	2019	2018
Bina sayısı	22 485	56 222	77 331	-60,0	-27,3
Yüzölçümü (m ²)	30 496 899	76 369 452	131 454 575	-60,1	-41,9
Değer (TL)	48 806 035 903	97 674 509 081	136 055 474 841	-50,0	-28,2
Daire sayısı	119 982	355 884	661 865	-66,3	-46,2

(r) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %2,8 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre yüzölçümü %2,8 ve değeri %29,4 artarken bina sayısı %10,9 ve daire sayısı %2,5 azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2019 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 80,1 milyon m² iken bunun 45 milyon m²'si konut, 18,3 milyon m²'si konut dışı ve 16,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 60,2 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 68,4 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 10,1 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,6 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 389 bin 517 dairenin 354 bin 495'i özel sektör, 28 bin 635'i devlet sektörü ve 6 bin 387'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 16,1 milyon m² ile

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,1 milyon m2 ile Ankara, 3,3 milyon m2 ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Hakkari oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 83 bin 463 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 29 bin 802 adet ile Ankara ve 19 bin 846 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Hakkari ve Batman oldu.¹

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 (r)	2017 (r)	2019	2018
Bina sayısı	50 277	56 445	55 249	-10,9	2,2
Yüzölçümü (m ²)	80 114 927	77 966 898	77 368 295	2,8	0,8
Değer (TL)	130 059 102 633	100 518 807 508	80 283 271 222	29,4	25,2
Daire sayısı	389 517	399 688	390 159	-2,5	2,4

(r) Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

¹ Kaynak: TÜİK

6. FİNANSAL DURUM

6.1 Temel Finansal Göstergeler

Finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II. 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak hazırlanmış olup Şirketimiz 2019 3. çeyreği 7.272.913 TL zarar ile kapatmıştır.

30 Eylül 2019 tarihli mali tablo verilerine göre Şirketin aktif toplamı 90.45 milyon TL, özkaynakları ise 36.48 milyon TL'dir.

Özet Bilanço	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar	90.448.082	100.529.319
Dönen Varlıklar	3.945.115	14.924.975
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.671.260	12.737.019
Finansal Yatırımlar	0	1.753.518
Ticari Alacaklar	39.029	5.336
Diğer Dönen Varlıklar	234.826	429.102
Duran Varlıklar	86.502.967	85.604.344
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	83.232.483	78.134.000
Diğer Duran Varlıklar	3.270.484	7.470.344
Kaynaklar	90.448.082	100.529.319
Yükümlülükler	53.964.829	56.773.153
Kısa Vadeli Yükümlülükler	53.646.401	56.505.839
Finansal Borçlar	52.196.316	54.864.828
Ticari Borçlar	1.275.936	1.149.910
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	174.149	491.101
Uzun Vadeli Yükümlülükler	318.428	267.314
Finansal Borçlar	0	0
Ticari Borçlar	0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	318.428	267.314
Özkaynaklar	36.483.253	43.756.166
Özet Gelir Tablosu	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
Hasılat	10.088.122	13.679.119
Satışların Maliyeti (-)	(9.466.049)	(8.630.529)
Brüt Kar/Zarar	622.073	5.048.590
Genel Yönetim Giderleri	(1.833.202)	(1.576.749)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Gider net	739.519	2.888.455
Finansal Gelir/Gider net	(6.801.303)	(9.264.114)
Net Kar/Zarar	(7.272.913)	(2.903.818)

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.

Söz konusu komite TTK 37/2. Maddesi gereği 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla iki ayda bir olmak üzere dört adet raporunu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na sunmuştur.

8. DİĞER HUSUSLAR

8.1 İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler

Şirketimizin ilişkili taraflar ile gerçekleştirilen işlemlerine ait bilgiler 30 Eylül 2019 tarihli ara dönem finansal tablolarımızın 26 sayılı dipnotunda yer almaktadır.

8.2 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

Şirket, 30 Eylül 2019 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 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(b)	3.671.260	14.490.537
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24(a)	83.232.483	78.134.000
C	İştirakler	Md. 24(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		3.544.339	7.904.782
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	90.448.082	100.529.319
E	Finansal Borçlar	Md. 31	52.196.316	54.864.828
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	36.483.253	43.756.166
	Diğer Kaynaklar		1.768.513	1.908.325
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3/(p)	90.448.082	100.529.319
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (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)	3.228.556	9.722.225
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(d)	-	-

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 Eylül 2019 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

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)	-	1.753.518

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (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	92%	78%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	4%	14%
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	143%	125%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami % 10	4%	10%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	L/D	Azami % 10	0%	2%