



**31 MART 2018
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

İÇİNDEKİLER

I. ŞİRKET BİLGİLERİ	1
Kısaca Ata GYO	1
Şirketin Sermaye Arttırımı Tarihçesi	3
Yönetim Kurulu	3
Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler	3
Kar Dağıtım Politikası	5
II. TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	6
III. TEMEL FİNANSAL GÖSTERGELER	8
IV. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	9
V. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	10
VI. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	10
VII. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
VIII. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	12
IX. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI	13
X. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	14
XI DİĞER HUSUSLAR	15

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Ara Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

I. ŞİRKET BİLGİLERİ

Vizyon: Perakende odaklı gayrimenkul varlıkları ve projelerinden oluşan, çeşitlendirilmiş, yüksek getirili bir portföy oluşturarak, hissedarlarına sermaye kazancı ve kar payı getirisi sağlamak.

Misyon: Türkiye genelinde, perakende odaklı gayrimenkul yatırımları yaparak, sürdürülebilir istikrarlı büyüme ve yüksek karlılık sağlamak, alanında öncü ve lider şirket olmak.

Hedefler: Zincir perakendecilerin genişleme planlarına uygun olarak, ülke genelinde kent merkezleri ve ana akslar öncelikli olmak üzere ticari gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmek.

Kısaca Ata GYO

Ata GYO; 20 Mart 1997 tarihinde menkul kıymet yatırım ortaklığı statüsünde kurulan Ata Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 11 Ekim 2012 tarihinde anasözleşme tadili suretiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne dönüştürülmesi ile kurulmuştur ve bu tarihten itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak faaliyetine devam etmektedir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi, 23.750.000 TL'dir.

Ata GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal eden, esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren halka açık anonim ortaklıktır. Ata GYO'nun yatırım hedefi gayrimenkul varlıkları ve projelerinden oluşan çeşitlendirilmiş yüksek getirili bir portföy oluşturmaktır.

Ata GYO temel olarak hem kira getirisi sağlayacak hem de değer artış potansiyeli olan ticari gayrimenkul varlıklarını ve projelerini hedeflemektedir. Kiralanabilir her türlü gayrimenkul, perakende, ofis, lojistik başta olmak üzere bu kapsama girmektedir. Asli olarak ticari gayrimenkulleri hedefleyen ATA GYO, yönetim kararına bağlı olarak gayrimenkul sektörü içinde konut gibi farklı segmentlere de yatırım yapabilecektir. Kira getirili gayrimenkul portföyü oluşturma hedefinde öncelik perakende odaklı gayrimenkullerde olacaktır.

Satınalmalar, piyasaların döngüleri içerisinde buldukları noktada kira artışları ve/veya kira/maliyet oranındaki düşüşlerle ilgili öngörülerini faydaya çevirmeyi hedeflemektedir. Şirket dinamik bir yatırım stratejisi uygulayacaktır. Bu şekilde yatırım süreci içerisinde sürekli bir şekilde gayrimenkul satın alabilir veya satabilir.

Ünvanı	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Faaliyet Alanı	Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak.
Ödenmiş Sermaye	23.750.000 TL
Piyasa Değeri	95.000.000 TL
Toplam Portföy Değeri	93.225.892 TL

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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

Ortaklığın sermayesinde ve esas sözleşmesinde dönem içinde meydana gelen değişiklikler: Yoktur.

Ortaklığın Ticaret Ünvanı/ Adı Soyadı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Grubu	Pay Nevi
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	875.543,59	% 3,69	A Grubu	Nama
Diğer	39.399,46	% 0,16	B Grubu	Hamiline
Halka Arz	22.835.056,95	%96,15	B Grubu	Hamiline
Toplam	23.750.000,00	%100,00		

Şirketin çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup, her biri 1 TL itibari değerinde (A) grubu 875.543 adet ve (B) grubu 22.874.457 adet olmak üzere toplam 23.750.000 adet paya ayrılmıştır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı olup, Yönetim kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Toplam ödenmiş sermaye : 23.750.000
Kayıtlı sermaye : 135.000.000

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Şirketin Sermaye Arttırımı Tarihçesi

Tarih	Eski Sermaye	Arttırım Tutarı		Yeni Sermaye
	(TL)	Açıklama	Tutar (TL)	(TL)
Ekim 97		Kuruluş	250.000	250.000
Haziran 98	250.000	Bedelsiz % 50	125.000	500.000
		Bedelli % 50	125.000	
Ağustos 06	500.000	Bedelsiz % 480	2.400.000	2.900.000
Şubat 07	2.900.000	Bedelsiz % 174.01	5.046.201	7.946.201
Eylül-Ekim 2012	7.946.201	Bedelsiz % 20.76	1.650.000	23.750.000
		Bedelli % 178.12	14.153.799	

Yönetim Kurulu

Yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki tablodaki gibidir:

Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Korhan KURDOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Erhan KURDOĞLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Elmas Melih ARAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Ufuk YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Tuncer KÖKLÜ	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Sinan Mert ŞENER	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Engin Eyüp EYUBOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler kapsamında, Şirketin muhasebe ve raporlama sistemlerinin ilgili kanun ve düzenlemeler çerçevesinde işleyişinin, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin 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;

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

1. Kurumsal Yönetim Komitesi

Sinan Mert ŞENER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Elmas Melih ARAZ	Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)
Ülkü Çelik USTA	Üye (Mali İşler Direktörü)

2 . Denetimden Sorumlu Komite

Sinan Mert ŞENER	Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Engin Eyüp EYUBOĞLU	Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

3. Riskin Erken Saptanması Komitesi

Engin Eyüp EYUBOĞLU	Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Elmas Melih ARAZ	Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

Üst Yönetime İlişkin Bilgiler

Cengiz Foan	Genel Müdür
-------------	-------------

Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklar

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 105.792 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.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Kar Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtımını konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

Kar dağıtım politikası hususunda Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve Esas Mukavelemizde yer alan hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu kar dağıtım teklifini hazırlayıp Genel Kurulun onayına sunmaktadır. Genel Kurul Toplantısında karın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı hususları görüşülüp karara bağlanmaktadır ve mevzuata uygun olarak tüm bildirimler yasal süreleri içerisinde yerine getirilmektedir.

Kar dağıtımını işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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 dağıtımını ve ilgili maddeleri çerçevesinde oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârından Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci kâr payı dağıtılması esas alınır.

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

- Şirketin kârlılık durumunu,
- Şirketin sermaye yapısı
- Pay sahiplerimizin beklentileri,
- Şirketin büyüme hedefi,
- Şirketin piyasa değeri,
- 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 dağıtımını işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Kar payı avansı dağıtımını hususuna Şirket Esas Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.”

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

II. TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

Ekonomik Görünüm

Ekonomik Göstergeler	Nisan '17	Mayıs '17	Haziran '17	Temmuz '17	Ağustos '17	Eylül '17	Ekim '17	Kasım '17	Aralık '17	Ocak '18	Şubat '18	Mart '18
BIST-100 İndeksi	94.655	97.542	100.440	107.531	100.190	102.651	110.143	103.984	107.921	119.529	118.951	114.930
İşsizlik (%)*	10,5	10,2	10,2	10,7	10,6	10,6	10,3	10,3	10,9	-	-	-
Döviz Kuru** (USD/TRY)	3,56	3,54	3,52	3,53	3,45	3,56	3,78	3,95	3,78	3,76	3,81	3,96
Döviz Kuru** (EUR/TRY)	3,88	3,96	4,02	4,14	4,15	4,20	4,40	4,67	4,52	4,68	4,65	4,88
Politika Faizi** (Haftalık Repo%)	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Enflasyon (%)* (Yıl Sonu)	11,87	11,72	10,9	9,79	10,68	11,2	11,9	12,98	11,92	10,35	10,26	10,23

Türkiye Ekonomisi, 2017 yılının dördüncü çeyrek döneminde, zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,3 oranında büyüme kaydetti. 2017 birinci çeyrekteki %5,3 oranındaki büyüme %5,4 ve üçüncü çeyrekteki %11,1'lik büyüme %11,3 olarak revize edildi. Bu verilere göre, Türkiye Ekonomisi'nin 2017 yılındaki büyümesi %7,4 olarak açıklanırken, beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydedilmiş oldu. Alınan tedbirlerin de desteğiyle iç tüketimde ve yatırımlarda yaşanan canlanma etkili oldu. Ayrıca düşük baz etkisi de, büyümenin yükselmesinde rol oynadı. Türkiye Ekonomisi'nin büyüklüğü 2017 yılında 3 trilyon TL'yi aşarken, Dünya'nın en büyük 17. ekonomisi oldu. ABD Doları cinsinden Gayrisafi Yurtiçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda %1,4 oranında azalmayla 851 milyar ABD Doları'na geriledi. Aynı dönemde, kişi başı GSYH ise %2,6 oranında düşerek 10.597 ABD Doları seviyesinde gerçekleşti.¹

2016 yılı sonu ve 2017 yılı başında TL'de ABD Doları'na karşı değer kaybından yaşanan sert düşüş, 2017 yılı boyunca yavaşlamış ve TL yılı ABD Doları'na karşı yaklaşık %7,4 kayıpla kapatmıştır. Ancak, yakın coğrafyadaki gelişmeler nedeniyle jeopolitik riskler ve FED'in faiz artırımı programıyla ilgili gelişmeler ekonomi ve kur üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir. Global piyasalarda Türkiye ekonomisini etkileyecek gelişmelere bakacak olursak; ABD ekonomisindeki büyüme, enflasyon ve istihdam verilerindeki artışın beklendiği gibi olumlu seviyelerde olmasıyla FED'in 2018 yılında kademeli olarak faiz artırımına devam edeceği beklentisi güçlenmektedir. Euro Alanı'nda ise enflasyon göstergelerinin beklenenden zayıf seyretmesi dolayısıyla ECB para politikasında henüz değişikliğe gitmemiştir. Ancak, para politikasındaki normalleşmenin hızlanacağına yönelik beklentiler dolayısıyla Euro/ABD Doları paritesi son yılların zirvesinde seyretmektedir. ABD ekonomisi, Euro bölgesi ve gelişmekte olan ülke ekonomilerinde büyüme verilerinin 2017 yılı ilk dokuz ayında olumlu olması ve tüketici güveninin yükselmesi nedenleriyle IMF; 2017 ve 2018 yılına dair küresel ekonomik büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etmiştir.

FED, Mart toplantısında piyasa beklentileriyle uyumlu olarak politika faiz oranını 25 baz puan artışla %1,50-%1,75 bandına yükseltti. Diğer yandan, Brent türü ham petrolün varil fiyatı Mart ayında %5,1 artışla, 69 ABD Doları seviyesinde gerçekleşti. Bu artışta, Ortadoğu'da yaşanan gelişmeler ve OPEC'in üretim kesintisi taahhüdüne uymakta gösterdiği kararlılık etkili oldu.

GSYH, Büyüme, Cari Açık, İşsizlik

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2017'nin ilk dokuz ayında geçen yılın aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi yöntemiyle %7,4 düzeyinde artmıştır. Yılın ilk dokuz ayındaki GSYH artışına tüketim 4,2, yatırımlar 2,3 ve net ihracat 1,4 puan seviyesinde olumlu katkı sağlarken stok değişiminin 0,6 puan negatif etkisi olmuştur. Üretim yöntemine göre GSYH'nin 2017 yılının ilk 3 Çeyrek büyümesinde; turizmdeki toparlanmanın da etkisiyle hizmetler sektörü katkısı %4, sanayi sektörü katkısı %1,9, inşaat sektörü katkısı %0,8 ve tarım sektörü katkısı

¹ Propin

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

ise %0,2 olmuştur. Türkiye ekonomisindeki toparlanmanın yılın son çeyreğinde de devam ettiği ve zincirlenmiş hacim endeksine göre 2017 yılsonu itibariyle Türkiye ekonomisinin büyüme rakamının %6,7 oranında olması beklenmektedir.²

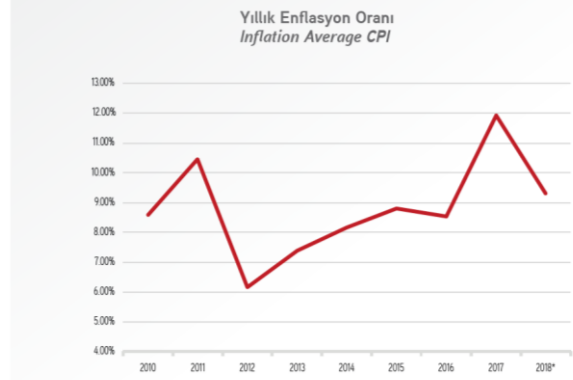
Enflasyon

Türk Lirası'nın döviz kuru sepeti karşısındaki değer kaybı ve enerji fiyatlarındaki artışlar gıda, ulaştırma ve konut fiyatlarının beklenenden fazla artmasına sebep olmuştur. Talep koşullarının da enflasyondaki yukarı yönlü seyri desteklemesi sebebiyle Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) 2017 yılında önceki yıla göre %11,92 oranında artış kaydetmiştir. TÜFE, Mart 2018'de aylık bazda %0,99'la piyasa beklentileriyle paralel Para Politikası Kurulu, Mart 2018'de gerçekleştirdiği toplantı bir artış gösterdi.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,29, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,28 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,35 artış gösterdi. Aşağıdaki grafik 2010'dan bugüne kadar gerçekleşen ortalama enflasyon oranlarını göstermektedir.

Konut satış sayıları, 2017-2018

(Bin adet)



Faiz oranları ve krediler

Merkez Bankası 7 Mart'taki Para Politikası Kurulu toplantısında faiz oranlarında bir değişikliğe gitmeyerek; gecelik borç verme faiz oranını %9,25'te, daha önce Aralık ayında 50 baz puan arttırdığı geç likidite penceresi borç verme faiz oranını da %12,75'te sabit tutmuştur. Kurul enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşunu sürdüreceğini ve enflasyon görünümüne bağlı olarak ihtiyaç duyulması halinde ilave parasal sıkılaştırma yapılabileceğini belirtmiştir. Güçlü iç talebin ve yüksek enerji fiyatlarının önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki olumsuz etkilerini devam ettireceğini düşünüyoruz. 2017 yılında Türk Lirası bazında bir önceki yıla göre özellikle Kredi Garanti Fonu kredilerinin etkisiyle yaklaşık %21 oranında genişleyen toplam kredi hacmi, 2018 yılında da artışını sürdürmüş ve yılbaşından itibaren 23 Şubat itibariyle %1,6 büyüme kaydetmiştir. 2017 yılında ticari kredi hacmi %17,6 ve konut kredi hacmi ise %16,8 düzeyinde artmıştır.

İnşaat Sektörü

2016 yılının tamamında %5,4 oranında büyüyen inşaat sektörü, 2017 yılının ilk dokuz ayında %10,2 gibi güçlü bir büyüme gerçekleştirerek GSYH büyümesine önemli katkı yapmıştır. Aynı şekilde, 2016 yılında inşaat sektörünün GSYH içindeki payı %8,6 iken bu rakam 2017 yılının ilk dokuz ayında %8,03 düzeyinde gerçekleşmiştir. Ekonomik büyümenin lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat sektörünün önümüzdeki dönemde özellikle kentsel dönüşüm ve altyapı projelerinin de etkisiyle büyümeye katkısı ve GSYH içindeki payını arttırmaya devam edeceğini düşünüyoruz.

Konut Satış İstatistikleri, Mart 2018

Türkiye'de 2018 Mart ayında 110.905 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14 oranında azalarak 110 905 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 18 714 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 269 konut satışı ve %10,2 pay ile Ankara, 6.787 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 11 konut ile Ardahan, 13 konut ile Hakkari ve 36 konut ile Bayburt oldu.

² İlk Çeyrek 2018 | Colliers International

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

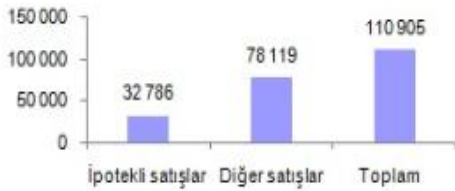
İpotekli konut satışları 2018 Mart ayında 32.786 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %35 oranında azalış göstererek 32.786 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %29,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.050 konut satışı ve %18,5 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %45,4 ile Artvin oldu.

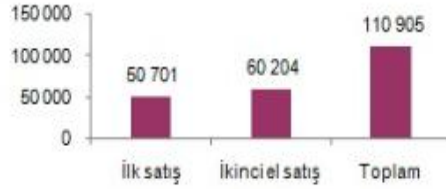
Diğer Satış Türleri Sonucunda 78.119 Konut El Değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %0,5 oranında azalarak 8.119 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 12.664 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %67,7 oldu. Ankara 7.270 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.599 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Mart 2018



Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2018



Konut Satışlarında 50.701 Konut İlk Defa Satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %10,1 azalarak 50.701 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %45,7 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8.774 konut satışı ve %17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.751 konut satışı ile Ankara ve 2.753 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci El Konut Satışlarında 60.204 Konut El Değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %17 azalış göstererek 60.204 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9.940 konut satışı ve %16,5 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %53,1 oldu. Ankara 7.518 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.034 konut satışı ile İzmir izledi.

III. TEMEL FİNANSAL GÖSTERGELER

Finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) uygun olarak hazırlanmış olup, Şirketimiz 2018 1. çeyreği (1.064.005) TL zarar ile kapatmıştır.

31 Mart 2018 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 95.56 milyon TL, özkaynakları ise 40.96 milyon TL'dir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Özet Bilanço	31 Mart 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
Varlıklar	95.561.301	96.717.405
Dönen Varlıklar	26.252.546	28.781.354
Nakit ve Nakit Benzerleri	23.603.119	26.370.946
Finansal Yatırımlar	2.046.661	2.050.945
Ticari Alacaklar	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	602.766	359.463
Duran Varlıklar	69.308.755	67.936.051
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	67.576.112	66.300.000
Diğer Duran Varlıklar	1.732.643	1.636.051
Kaynaklar	95.561.301	96.717.405
Yükümlülükler	54.596.451	54.688.550
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.977.478	1.887.250
Finansal Borçlar	1.728.844	1.630.182
Ticari Borçlar	77.121	30.943
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	171.513	226.125
Uzun Vadeli Yükümlülükler	52.618.973	52.801.300
Finansal Borçlar	52.403.656	52.575.516
Ticari Borçlar	0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	215.317	225.784
Özkaynaklar	40.964.850	42.028.855
Özet Gelir Tablosu	31 Mart 2018 (TL)	30 Eylül 2016 (TL)
Hasılat	887.054	709.340
Satışların Maliyeti (-)	(4.213)	(73.104)
Brüt Kar/Zarar	882.841	636.236
Genel Yönetim Giderleri	(496.314)	(446.500)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Gider net	941.932	261.094
Finansal Gelir/Gider net	(2.392.464)	(1.166.350)
Net Kar/Zarar	(1.064.005)	(715.520)

IV. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 5 defa toplanmış ve yapılan toplantılarının hepsi Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oybirliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

V. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketin ana hedefleri doğrultusunda ARGE çalışmaları perakende odaklı gayrimenkul portföyü oluşturabilmek üzerine yoğunlaşmıştır. Bu çerçevede arsa, bina ve proje geliştirme çalışmaları, şirket karlılığını gözetilen fizibilite çalışmaları ile desteklenerek devam etmektedir.

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

VI. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. 31.03.2018 tarihi itibarıyla portföy değeri 93.23 TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Portföy Dağılımı (mn TL)				
Ata GYO	31.03.2018		31.12.2017	
Gayrimenkul Portföyü	67.58	72%	66.30	%70
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	25.65	28%	28.42	%30
Toplam Portföy	93.23	100%	94.72	100%

	01.Oca.18	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Transferler	31.Mar.18
Giresun - Burger King Restoranı	5.700.000	-	-	-	-	5.700.000
Adana - Vakıfbank Şubesi	3.594.000	-	-	-	-	3.594.000
Adana- Popeyes Restoranı	4.782.000	-	-	-	-	4.782.000
Adana - Burger King Restoranı	5.664.000	-	-	-	-	5.664.000
İstanbul, Başakşehir - Burger King Restoranı	7.908.000	-	-	-	-	7.908.000
Düzce	4.860.000	-	-	-	-	4.860.000
Ordu - Burger King Restoranı	4.500.000	-	-	-	-	4.500.000
Gebze Burger King Restoranı, Ofis Katları	6.700.000	-	-	-	-	6.700.000
Lüleburgaz (Arsa)	11.880.000	852.101	-	-	-	12.732.101
Kayseri (Arsa)	6.462.000	424.011	-	-	-	6.886.011
Nevşehir (Arsa)	4.250.000	-	-	-	-	4.250.000
	66.300.000	1.276.112				67.576.112

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Kira Sözleşmesi Düzenlenen Gayrimenkuller

		Süre	Para Birimi	Minimum Kira Bedeli (Aylık)	Yıllık Min. Kira Bedeli (Yıllık)
Giresun-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	11.000	132.000
Adana-Vakıfbank Şubesi	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	10 yıl	TL	15.319 TL	183.833
Adana-Popeyes Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	7.500	90.000
Adana-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	11.000	132.000
Ordu-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	TL	23.000 TL	276.000
Gebze-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	10.000	120.000
Gebze-Ofis Katları	Soner Haşçıtraz	8 yıl	TL	6.300	75.600
İstanbul/Başakşehir-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	22.000	264.000
Nevşehir-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	TL	20.000	240.000
Nevşehir Ofis Katları	Beylerbeyi Metal Tarım Gıda San. Tic. LTD. ŞTİ.	2 yıl	TL	750	9.000
Düzce Beko Bayi	Özkan Çakır	10 yıl	TL	20.000	240.000

Gayrimenkul Değerleme Raporu Özetleri

Gayrimenkul Portföyü	Rayiç Değer (KDV hariç)	Rapor Tarihi	İlgili Rapor	Değerleme Şirketi
Giresun-Burger King Restoranı	5.700.000	21.12.2017	ATAGY-2017-00007	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Düzce-Burger King Restoranı	4.860.000	21.12.2017	ATAGY-2017-00003	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Adana-Vakıfbank Şubesi	3.594.000	21.12.2017	ATAGY-2017-00008	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Adana-Popeyes Restoranı	4.782.000	21.12.2017	ATAGY-2017-00009	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Adana-Burger King Restoranı	5.664.000	21.12.2017	ATAGY-2017-00010	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Ordu-Burger King Restoranı	4.500.000	21.12.2017	ATAGY-2017-00006	Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Gebze-Burger King Restoranı Projesi	6.700.000	21.12.2017	ATAGY-2017-00002	Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
İstanbul/Başakşehir-Burger King Restoranı	7.908.000	21.12.2017	ATAGY-2017-00001	Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Nevşehir/Arsa	4.250.000	21.12.2017	ATAGY-2017-00005	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Kayseri/Talas-Arsa	6.462.000	21.12.2017	ATAGY-2017-00004	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Kırklareli/Lüleburgaz-Arsa	11.880.000	21.12.2017	ATAGY-2017-00011	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

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

Danışman Şirket:

Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnşaat A.Ş.

Portföy Yönetim Şirketi

Ata Portföy Yönetimi A.Ş.

2018 yılında hizmet alınan gayrimenkul değerlendirme şirketleri

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mali Danışmanlık Şirketi:

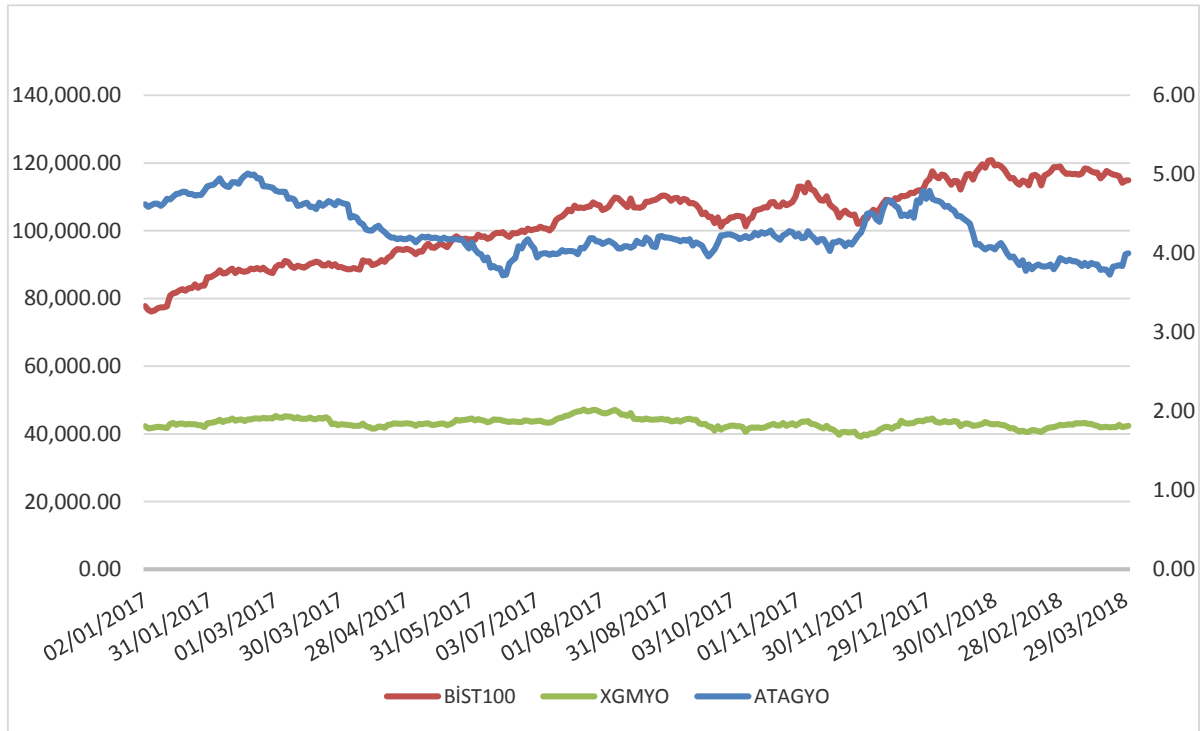
Sigma Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu:

Yönetim Kurulunun 24/04/2018 tarihli toplantısında Şirketin 2018 yılı içerisinde düzenlenecek finansal tabloların denetimi için «DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.» ile bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmasına ve sözkonusu kararın 2017 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Genel Kurulun onayına sunulmasına karar verilmiştir.

VIII. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2018 yılı ilk çeyreğinde, BIST 100 Endeksi % 0,35; BIST GYO Endeksi % 4 ve ATAGY hisse senedi ise % 16,49 oranında değer kaybetmiştir.



ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

IX. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Yönetim Kurulu risk yönetimine ve iç denetime ilişkin faaliyetleri esas itibarıyla ilgili Komiteler vasıtasıyla gözetir.

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak maksadıyla Riskin Erken Tespiti Komitesi oluşturulmuştur.

İç Denetime ilişkin faaliyetleri yönetmekte olan Denetim Komitesi ise; söz konusu fonksiyonu yerine getirirken Bağımsız Dış Denetim işlemlerini gerçekleştiren kuruluşların bulgularından faydalanmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

X. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(b)	25.649.780	28.421.891
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24(a)	67.576.112	66.300.000
C	İştirakler	Md. 24(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.335.409	1.995.514
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	95.561.301	96.717.405
E	Finansal Borçlar	Md. 31	54.132.500	54.205.698
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
i	Özkaynaklar	Md. 31	40.964.850	42.028.855
	Diğer Kaynaklar		463.951	482.852
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3/(p)	95.561.301	96.717.405
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (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)	9.660.671	9.485.472
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	2.046.661	2.050.945

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Mart 2018 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	71%	69%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	27%	29%
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	132%	129%
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	10%	10%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	2%	2%

XI DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.