



**31 MART 2017**  
**YÖNETİM KURULU**  
**FAALİYET 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	9
IV. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	10
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	13
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 2017 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.

<b>Ünvanı</b>	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Faaliyet Alanı</b>	Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak.
<b>Ödenmiş Sermaye</b>	23.750.000 TL
<b>Piyasa Değeri</b>	110.675.000 TL
<b>Toplam Portföy Değeri</b>	66.790.470

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 Mart 2016 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

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

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

<b>Ortaklığın Ticaret Ünvanı/ Adı Soyadı</b>	<b>Pay Tutarı (TL)</b>	<b>Pay Oranı (%)</b>	<b>Pay Grubu</b>	<b>Pay Nevi</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>23.750.000,00</b>	<b>%100,00</b>		

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 2017 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 2017 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 2017 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 99.922 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 2017 tarihi itibarıyla iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 Mart 2017 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 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

#### **II.TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER**

Global piyasalarda Türkiye ekonomisini etkileyecek gelişmelere bakacak olursak; Trump'ın seçilmesiyle ABD başkanlık seçimlerinde çıkan sürpriz sonuç ve FED'in 2017 yılı içerisinde tahmin edilenden daha hızlı faiz arttıracığı beklentisinin artmasıyla gelişmekte olan ülkelerden para çıkışı hızlanmıştır. Ayrıca, Euro bölgesinde İngiltere'nin Brexit sürecindeki yol haritasının yavaş yavaş şekillenmeye başlamasıyla bu konudaki belirsizlikler bir miktar azalmıştır. ABD'nin büyümeyi destekleyici politikalara yöneleceği beklentisi ve Avrupa bölgesindeki ekonomik büyümenin hızlandığına dair işaretlerle birlikte küresel ekonomideki toparlanmanın güçlendiği gözlenmektedir.Yılın ilk dokuz ayındaki büyüme verilerine bakıldığında, 2015 yılında %6,1 oranında büyüyen ekonominin 2016 yılında yavaşladığı görülmektedir.Türkiye ekonomisi 2016 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 daralmasına rağmen, yılın ilk üç çeyreğinde toplamda %2,2 oranında bir büyüme gerçekleştirmiştir.Bu performansla birlikte piyasanın 2016 yılsonu için büyüme beklentisi %2,1'e gerilemiştir. Fitch'in 27 Ocak'ta Türkiye'nin kredi notunu yatırım yapılabilir seviyenin altına indirmesiyle birlikte üç büyük uluslararası derecelendirme kuruluşu da Türkiye'yi yatırım yapılabilir seviyenin altında notlamıştır.

#### **GSYH, Büyüme, Cari Açık, İşsizlik**

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH) 2016'nın üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi yöntemiyle %1,8 oranında azalarak 7 yıl sonra ilk defa küçülmüştür. Bu veriyle birlikte, yıllık bazda Türkiye ekonomisindeki büyüme ilk dokuz ayda %2,2 olmuştur. GSYH'nin üçüncü çeyrek küçülmesinde, hizmetler sektöründeki %8,4, tarım sektöründeki %7,7 ve sanayi sektöründeki %1,4 oranındaki daralma etkili olurken; bu dönemde sadece inşaat sektörü %1,4 oranında büyüme göstermiştir.

Cari açık 2016 yılında 12 aylık kümülatif \$32,6 milyar ABD Doları seviyesine gerçekleşerek bir önceki yıla göre önemli bir değişiklik göstermemiştir. Turizm gelirlerinin azalmasıyla hizmetler sektöründeki gelir kaybının negatif etkisine rağmen, cari açık önemli düzeyde artmayarak olumlu bir performans sergilemektedir.Açıklanan bu veriyle beraber cari açığın GSYH'ye oranının %4,1 düzeyinde olması öngörülmektedir.İşsizlik oranı, artma eğilimini sürdürmüş ve Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Kasım ayında %12,1 oranına yükselmiştir.Yılsonunda 2016 yılı ortalama işsizlik rakamının %10,7 düzeyinde olması beklenmektedir.

#### **Enflasyon**

Yılın ikinci yarısında petrol fiyatlarının hızlı yükselmesi ve Türk Lirası'ndaki değer kaybı ile beraber gıda fiyatlarındaki artışın etkisiyle 2016 yılında enflasyon %8,53 olmuştur. Enflasyon 2017 yılının ilk aylarında da yüksek seyrini sürdürmüş ve Ocak itibariyle yıllık olarak %9,22 seviyesine yükselmiştir.

#### **İnşaat Sektörü**

İnşaat sektörünün daha önceki yıllarda görülen GSYH'nin üzerinde hızlı büyümesi 2015 yılında yavaşlamıştır. 2015 yılında %4,9 ile GSYH'nin altında büyüyen sektör, 2016 yılının ilk dokuz ayında tekrar GSYH üzerinde bir performans sergileyerek %7,4 büyümüştür. İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı daha önceki yıllara göre ağırlığını artırarak %5,7 oranından %8-9 aralığına yükselmiştir.İnşaat sektörünün küresel ekonomideki payının GSYH'nin %10-12'si civarında olduğu göz önüne alındığında, sektörün önümüzdeki dönemde, kentsel dönüşüm çalışmaları ve büyük altyapı projeleri ile birlikte büyümesini sürdürmesi ve ekonomide daha yüksek bir paya sahip olması beklenmektedir.

#### **İstanbul Ofis Piyasası**

##### **Ofis Bölgeleri**

En son 2011 yılının son çeyreğinde uygulanan A ve B sınıfı ofis stoku ayarlamasında yaptığımız gibi bu dönemde de gelişen teknoloji ve kullanıcı tercihleri dolayısıyla İstanbul A ve B sınıfı ofis stokları, 2016 4. Çeyreği itibari ile yeniden sınıflandırılmıştır. Bunun sonucunda tüm bölgelerde birçok bina



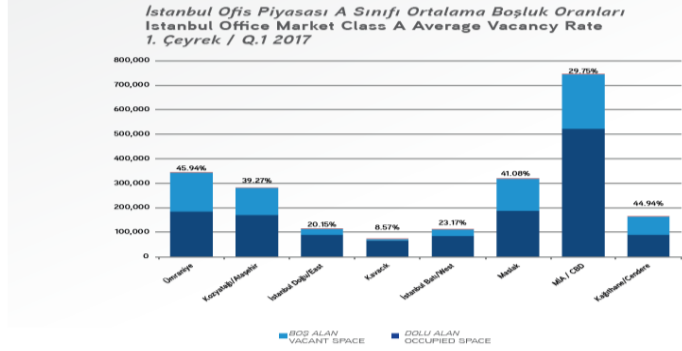
## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

yeterli kriterleri sağlayamaması nedeniyle A sınıfından B sınıfına kaydırılmıştır. Aynı şekilde bu dönem öncesinde B sınıfı olarak tanımlanmış birçok binanın yeniden sınıflandırma sonucunda B sınıfından da düşürülerek, kurumsal kullanıcıların tercih etmeyeceği binalar olarak stok takip listesinden çıkarılmasına karar verilmiştir. Böylelikle İstanbul'daki tüm ofis bölgelerinde; A sınıfı ofis kalitesini gerçekten yansıtan, rafine ve kurumsal ofis kullanıcılarının gerçekte tercih ettiği bir ofis stokunun ortaya çıktığı B sınıfı ofis kategorisinde olması gereken ve kira seviyeleri de eskiden yaşlarına bağlı olarak, A sınıfı seviyelerden düşük seyreden binaların ayıklanması ile birçok ofis bölgesinde A sınıfı kira ortalamaları artmıştır.

#### Boşluk Oranları

2017 yılının ilk çeyreğinde boşluk oranları aşağı yukarı sabit kalmış, 2016 yılının son çeyreğinde %33,34 olan Avrupa Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranları %33,77'ye; %36,73 olan Asya Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranları %36,73 iken %36,67'ye düşmüştür.<sup>1</sup>



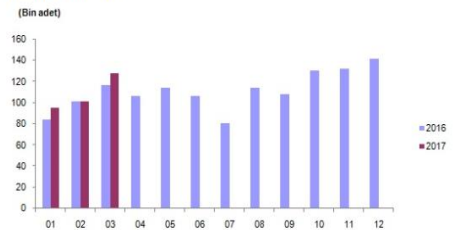
#### Konut Satış İstatistikleri, Mart 2017

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10 oranında artarak 128.923 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 22.443 konut satışı ve %17,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 15.004 konut satışı ve %11,6 pay ile Ankara, 8.059 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 8 konut ile Hakkari, 12 konut ile Ardahan ve 39 konut ile Bayburt oldu.

#### İpotekli Konut Satışları

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %29,9 oranında artış göstererek 50.424 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %39,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 9.661 konut satışı ve %19,2 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %59,1 ile Artvin oldu.

Konut satış sayıları, 2016-2017



#### Diğer Satış Türleri

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 oranında artarak 78.499 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 12.782 konut satışı ve %16,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %57 oldu. Ankara 8.525 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 667 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu iller 5 konut ile Hakkari ve Ardahan oldu.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Colliers International İlk Yarı 2017 Raporu

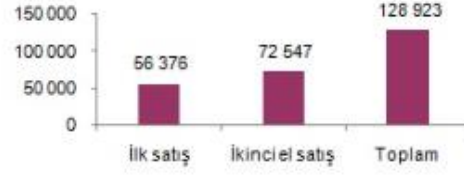
<sup>2</sup> Türkiye İstatistik Kurumu

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

**Satış şekline göre konut satışı, Mart 2017**



**Satış durumuna göre konut satışı, Mart 2017**



**Konut satışlarında 56.376 konut ilk defa satıldı**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %7,6 artarak 56.376 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %43,7 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9.972 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.355 konut satışı ile Ankara ve 3.117 konut satışı ile İzmir izledi.

**İkinci el konut satışlarında 72.547 konut el değiştirdi**

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %11,9 artış göstererek 72.547 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12.471 konut satışı ve %17,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %55,6 oldu. Ankara 9.649 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.942 konut satışı ile İzmir izledi.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Türkiye İstatistik Kurumu

# ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

### III. TEMEL FİNANSAL GÖSTERGELER

Finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî 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 Muhasebe Standartları'na (TMS) uygun olarak hazırlanmış olup, Şirketimiz 2017 1. çeyreği (715.520) TL zarar ile kapatmıştır.

31 Mart 2017 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 68,77 milyon TL, özkaynakları ise 38,93 milyon TL'dir.

<b>Özet Bilanço</b>	<b>31 Mart 2017 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2016 (TL)</b>
<b>Varlıklar</b>	<b>68.769.190</b>	<b>69.597.861</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>7.597.439</b>	<b>8.630.743</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.937.969	4.907.261
Finansal Yatırımlar	2.413.748	3.505.644
Ticari Alacaklar	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	245.722	217.838
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>61.171.751</b>	<b>60.967.118</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	59.438.753	59.180.000
Diğer Duran Varlıklar	1.732.998	1.787.118
<b>Kaynaklar</b>	<b>68.769.190</b>	<b>69.597.861</b>
<b>Yükümlülükler</b>	<b>29.841.845</b>	<b>29.954.996</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>27.508.562</b>	<b>27.339.349</b>
Finansal Borçlar	27.271.859	27.031.109
Ticari Borçlar	126.593	114.608
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	110.110	193.632
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>2.333.283</b>	<b>2.615.647</b>
Finansal Borçlar	2.136.718	2.437.780
Ticari Borçlar	0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	196.565	177.867
<b>Özkaynaklar</b>	<b>38.927.345</b>	<b>39.642.865</b>

<b>Özet Gelir Tablosu</b>	<b>31 Mart 2017 (TL)</b>	<b>31 Mart 2016 (TL)</b>
Hasılat	709.340	616.276
Satışların Maliyeti (-)	(73.104)	(92.359)
Brüt Kar/Zarar	636.236	523.917
Genel Yönetim Giderleri	(446.500)	(833.070)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Gider net	261.094	186.894
Finansal Gelir/Gider net	(1.166.350)	(856.414)
Net Kar/Zarar	(715.520)	(978.673)

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

#### **IV. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ**

Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 8 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.

#### **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. 31.03.2017 tarihi itibarıyla portföy değeri 66.790.470 TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>Portföy Dağılımı (mn TL)</b>				
<b>Ata GYO</b>	<b>31.03.2017</b>		<b>31.12.2016</b>	
Gayrimenkul Portföyü	59.438.753	89%	59.180.000	%88
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	7.351.717	11%	8.412.905	%12
<b>Toplam Portföy</b>	<b>66.790.470</b>	<b>100%</b>	<b>67.592.905</b>	<b>100%</b>

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

	01 Ocak 2017	İlaveleler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Transferler	31 Mart 2017
Giresun - Burger King Restoranı	5.200.000	-	-	-	-	5.200.000
Adana - Vakıfbank Şubesi	3.427.000	-	-	-	-	3.427.000
Adana- Popeyes Restoranı	4.560.000	-	-	-	-	4.560.000
Adana - Burger King Restoranı	5.395.000	-	-	-	-	5.395.000
İstanbul, Başakşehir - Burger King Restoranı	7.250.000	-	-	-	-	7.250.000
Düzce	4.840.000	-	-	-	-	4.840.000
Ordu - Burger King Restoranı	4.395.000	-	-	-	-	4.395.000
Gebze Burger King Restoranı, Ofis Katları	5.965.000	16.305	-	-	-	5.981.305
Lüleburgaz (Arsa)	10.203.000	14.851	-	-	-	10.217.851
Kayseri (Arsa)	4.675.000	57.480	-	-	-	4.732.480
Nevşehir (Arsa)	3.270.000	170.117	-	-	-	3.440.117
	<b>59.180.000</b>	<b>258.753</b>				<b>59.438.753</b>

**Kira Sözleşmesi Düzenlenen Gayrimenkuller**

Gayrimenkul	Kiracı	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
Düzce	Özkan Çakır	10 yıl	TL	20.000	240.000
Adana-Vakıfbank Şubesi	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	10 yıl	TL	13.336	160.036
Adana-Popeyes Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	7.500	90.000
Adana-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	11.000	132.000
Ordu-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	10.000	120.000
Gebze-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	10.000	120.000
Gebze-Ofis Katları	Soner Hasçitraz	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

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

**Gayrimenkul Değerleme Raporu Özetleri**

Gayrimenkul Portföyü	Rayiç Değer (KDV hariç)	Rapor Tarihi	İlgili Rapor	Değerleme Şirketi
Giresun-Burger King Restoranı	5.200.000	30.12.2016	2016-021-GYO-002	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Düzce-Burger King Restoranı	4.840.000	30.12.2016	2016-021-GYO-001	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Adana-Vakıfbank Şubesi	3.427.000	16.01.2017	2016-021-GYO-006	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Adana-Popeyes Restoranı	4.560.000	16.01.2017	2016-021-GYO-007	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Adana-Burger King Restoranı	5.395.000	16.01.2017	2016-021-GYO-008	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Ordu-Burger King Restoranı	4.395.000	30.12.2016	2016_GalataProje_068	Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Gebze-Burger King Restoranı Projesi	5.965.000	30.12.2016	2016_GalataProje_067	Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
İstanbul/Başakşehir-Burger King Restoranı	7.250.000	30.12.2016	2016_GalataProje_066	Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Nevşehir/Arsa	3.270.000	30.12.2016	2016-021-GYO-004	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Kayseri/Talas-Arsa	4.675.000	30.12.2016	2016-021-GYO-005	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Kırklareli/Lüleburgaz-Arsa	10.203.000	30.12.2016	2016-021-GYO-003	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**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.

**2017 yılında hizmet alınan gayrimenkul değerlendirme şirketleri**

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Mali Danışmanlık Şirketi:**

Sigma Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

**Bağımsız Denetleme Kuruluşu:**

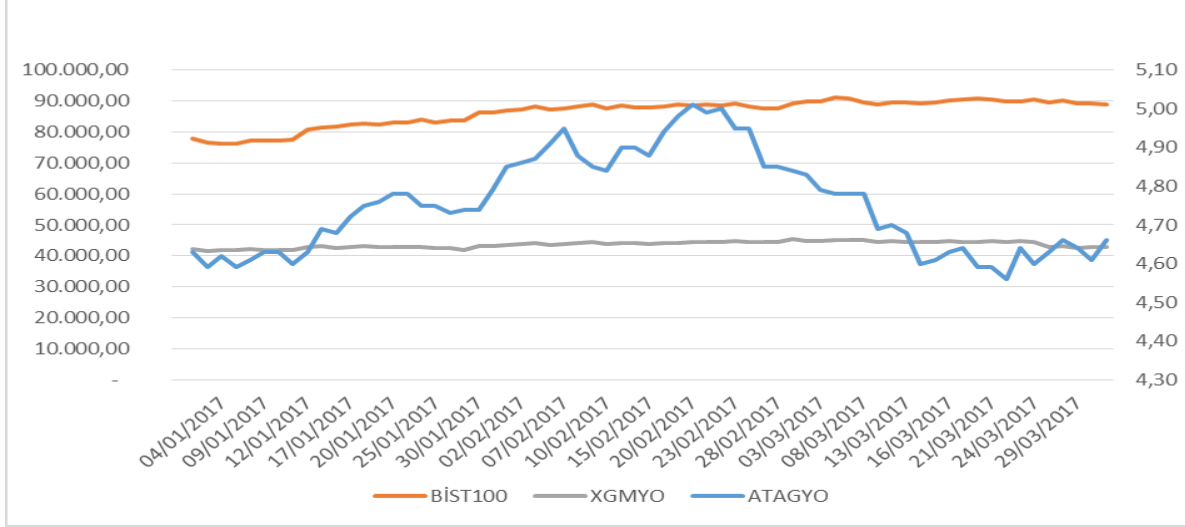
Yönetim Kurulunun 19/04/2017 tarihli toplantısında Şirketin 2017 yılı içerisinde düzenlenecek finansal tabloların denetimi için «DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.» ile bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmasına ve sözkonusu kararın 2016 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Genel Kurulun onayına sunulmasına karar verilmiştir.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

#### VIII. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2017 yılı ilk çeyreğinde, BIST 100 Endeksi % 13,83, BIST GYO Endeksi % 1,22 ve ATAGY hisse senedi ise % 1,08 oranında değer kazanmıştır.



#### IX. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

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

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

**X. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

	<b>Konsolide Olmayan Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2017 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2016 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(b)	7.351.717	8.412.905
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24(a)	59.438.753	59.180.000
<b>C</b>	İştirakler	Md. 24(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>1.978.720</b>	<b>2.004.956</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md. 3/(p)	<b>68.769.190</b>	<b>69.597.861</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md. 31	29.408.577	29.468.889
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md. 31	38.927.345	39.642.865
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>433.268</b>	<b>486.107</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md. 3/(p)	<b>68.769.190</b>	<b>69.597.861</b>
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2017 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2016 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24(b)	4.023.373	4.741.906
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md. 24(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	3.328.267	3.670.167



**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 Mart 2017 Tarihinde Sona Eren Döneme İlişkin Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu**

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Hesaplama</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>	<b>31 Mart 2017 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2016 (TL)</b>
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	86%	85%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	11%	12%
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	İşletmecisi 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	76%	74%
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	6%	7%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	5%	5%

## **XI DİĞER HUSUSLAR**

Yoktur.