



31 MART 2015
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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. Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 50.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. 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	50.112.500 TL
Toplam Portföy Değeri	31.341.873 TL

BIST 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

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ortaklığın sermayesinde ve esas sözleşmesinde dönem içinde meydana gelen değişiklikler:

Şirket yönetim kurulu'nun 11/02/2015 tarihli toplantısında, 50.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanının 135.000.000 TL'na arttırılmasına ilişkin ana sözleşmenin 8. Maddesinin tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmesine ve 2014 yılı olağan genel kurul onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Yönetim kurulunun 18/03/2015 tarihli toplantısında ise 2014 yılı olağan genel kurul toplantısının 15/04/2015 tarihinde yapılmasına karar verilmiştir.

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 : 50.000.000

Şirketin Sermaye Arttırımı Tarihçesi

Tarih	Eski Sermaye (TL)	Arttırım Tutarı		Yeni Sermaye (TL)
		Açıklama	Tutar (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	

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 gözetimini amacıyla Denetimden Sorumlu Komite ile kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi ve Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi ve Şirketin maruz bulunduğu risklerin sistemli bir şekilde yönetilmesi amacıyla Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur.

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

Komitelerde görev yapmak üzere;

1. Kurumsal Yönetim Komitesi

Sinan Mert ŞENER -Başkan (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)

olarak seçilmişlerdir.

İdari Kadro ve Personele İlişkin Bilgiler

Cengiz Foan : Genel Müdür
Ülkü Çelik Usta : Mali İşler Direktörü
Yıldan Çelik : Mali İşler Uzmanı
Ayşegül Gökşen : Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı
Aytaç Birer : İnşaat ve Koordinasyondan Sorumlu Müdür Yardımcısı

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 2015 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 75.875 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 kullanılması 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 2015 tarihi itibarıyla iştirak ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Kar Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtımı konusunda herhangi bir imtiyaz yoktur.

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

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Yönetim kurulunun, 04/04/2014 tarihli kararında kar dağıtım politikası aşağıdaki gibi revize edilmiş ve 06 Mayıs 2014 tarihli olağan genel kurul toplantısında ortakların bilgisine sunulmuştur.

"Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve ilgili mevzuat düzenlemeleri ile Şirket Esas Sözleşmesinin kar dağıtım ve ilgili maddeleri çerçevesinde oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârından Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci kâr payı dağıtılması esas alınır.

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

- Şirketin kârlılık durumunu,
- Şirketin sermaye yapısı
- Pay sahiplerimizin beklentileri,
- Şirketin büyüme hedefi,
- Şirketin piyasa değeri,
- Ulusal ve uluslararası ekonomik şartlar ve finansal piyasaların durumu,

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

dikkate alınmak suretiyle, oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârının % 20'sinin nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir "Kâr Dağıtım Politikası" benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

II. TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

Türk hükümetinin orta vadeli programda (OVP) belirttiği üzere, enflasyonla mücadele birinci öncelik, enflasyonla mücadelenin ardından cari açığı düşürmek ise ikinci öncelik haline gelmiştir.

Petrol fiyatları Haziran'dan bu yana %58, Eylül'den beri ise %48 değer kaybetmiştir. Bu gelişme Türkiye'nin de içinde olduğu petrol ithal eden ülkeler için çok olumlu bir gelişme olmuştur. Petrol fiyatlarındaki düşüşün Türkiye üstündeki mali, enflasyonist ve dışsal baskıları azaltması ile beraber enflasyonda da düşüş beklentilerine yol açmaktadır.

Enflasyondaki düşüş beklentileri Merkez Bankası'nın (MB) para politikasında da bir miktar gevşemesine sebep olmuştur. MB enflasyonla ilgili olumlu beklentilere Ocak toplantısında politika faizini %8.25'ten %7.75'e düşürerek cevap vermiştir. 2015 3. Çeyrek'te gerçekleşmesi olası FED faiz arttırımı karşısında faizlerdeki kademeli düşüşün Türkiye için kalkan olacağına inanılmaktadır.

Yüksek cari açık / GSYİH oranından ötürü Türkiye geçmişten bugüne ani sermaye çıkışlarına çok hassas durumdadır. Fakat makro ihtiyati hareketler ve sıkı para politikası sayesinde, Türkiye küresel ekonomilerdeki dalgalanmalardan çok etkilenmemiş ve 2013 yılında %7.8 olan cari açık / GSYİH oranını 2014 yılında %5.8'e indirmiştir.

Hükümetin ihracat kaynaklı ekonomik büyüme modeli ve makro ihtiyati hareketleri ile MB'nin zamanında uyguladığı para politikaları sayesinde, Türkiye ekonomisi yeniden dengelenme sürecinden geçmiş ve 2013'te 65 Milyar ABD\$ olan cari açık 2014 yılında 46 Milyar ABD\$ seviyesine gerilemiştir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

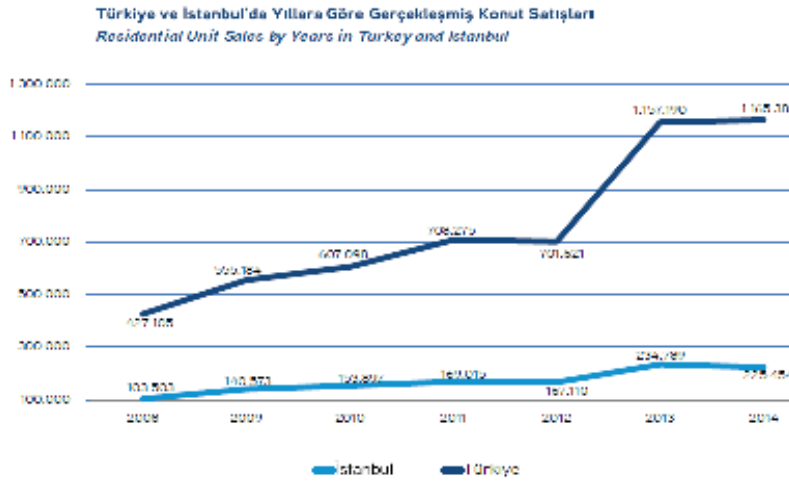
III. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN GENEL DEĞERLENDİRMESİ

İnşaat Sektörü

İnşaat sektörü 2014 yılında da büyümeye devam etmekle birlikte, 2013 yılına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. Ekonomideki büyümenin yavaşlamasıyla birlikte, inşaat ve gayrimenkul sektörlerindeki büyüme de yavaşlamıştır. 2013 yılında %7 büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılının dokuz ayında 2,9 büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde inşaat sektöründeki büyümeye kentsel dönüşüm çalışmaları ve büyük altyapı projeleri katkı sağlamıştır.

İstanbul Konut Piyasası

En kalabalık nüfusu barındıran ve nüfusu her geçen yıl artış gösteren İstanbul'da konut talebi de her yıl artmaktadır. Kentte artmakta olan konut talebi mevcut konut stoku ve yeni konut üretimleriyle karşılanmaktadır. Buna bağlı olarak İstanbul genelinde konut satış rakamları da artış eğilimindedir. Aşağıdaki grafikte de görüldüğü gibi 2013 yılı, düşen konut kredisi faiz oranlarının da etkisiyle konut satışında zirve yıl olmuştur. 2014 yılında ise konut satışları 2013 yılına göre İstanbul'da %4 oranında düşerken, Türkiye'de yalnızca %0,7 oranında yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK /

Colliers Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu - 2015 1. Yarıyıl

Konut satışlarının düşmesinde etkili olan faktörler arasında; artan inşaat maliyetleriyle birlikte yükselen satış fiyatları, artan konut kredisi faiz oranları, ülke genelindeki ekonomik ve politik gelişmeler ile konut üretiminde talebin doğru analiz edilememesi sayılabilir.

Konut Üretimi

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi 2014 yılında bir önceki yıla göre %10,68 oranında artış göstermiştir. İstanbul'da arsa fiyatlarının ve inşaat maliyetlerin artmış olması, satış rakamlarını da yükseltmektedir. Bu durum özellikle yılın ikinci yarısında konut fiyat endekslerine de yansımıştır.

İstanbul genelinde orta ve alt-orta gelir grubuna yönelik artan konut talebine karşılık maliyetlerin yüksekliği, bu segmentte konut üretimini azaltmaktadır. Bu nedenle de ruhsat ve yapı kullanım izin belgesi verilen toplam inşaat alanı artmasına rağmen konut satış işlemlerinin azalmış olduğu gözlenmektedir.

İstanbul içinde konut üretim maliyetleri arsa fiyatlarına bağlı olarak konumsal farklılıklar göstermektedir. Bu durum konut alım bölgelerini etkilemektedir. İstanbul'da 2014 yılında konut satışları konumsal olarak değerlendirildiğinde yalnızca %14'ü kent merkezinde Merkezi İş Alanı etrafındaki ilçelerde gerçekleşmiştir. Bu bölgelerde boş arsa bulma sıkıntısı ve arsa fiyatlarının pahalılığı nedeniyle arzı düşük olan yeni konutlar, çok yüksek satış fiyatlarına sahiptir. Bu nedenle de konut satışlarının %86'lık çoğunluğu konut maliyetlerinin daha az ve arzın daha fazla olduğu diğer bölgelerde gerçekleşmiştir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2014 yılında konut satışları azalırken yabancılara yapılan satışların Türkiye’de %56; İstanbul’da %128 oranında artış göstermiş olması dikkati çekmektedir. Yabancılara konut satışının %35’ini Antalya, %29’unu İstanbul, %12’sini Aydın ve Muğla illeri oluşturmaktadır. Bu verilere dayanarak yabancıların en fazla Akdeniz ve Ege kıyılarındaki turizm merkezlerinden ve İstanbul’dan konut edindiklerini söyleyebiliriz. İstanbul’da yabancılara yapılan konut satışı toplam konut satışı içinde %5,4’lük bir paya sahiptir.

Konut Kredileri

2014 yılında gerçekleşen konut satışlarında ödeme şekline bakıldığında, ipotekli satışların bir önceki yıla göre %18 oranında azaldığı görülmektedir.

2013 yılında bir önceki yıla göre %11 oranında artmış olan konut kredi hacmi, 2014 yılında bir önceki yıla göre yalnızca %3 oranında artış göstermiştir. Aralık 2014 itibariyle ülke genelinde yaklaşık 54,7 milyar ABD Doları konut kredisi bakiyesi bulunmaktadır. Bu oran toplam kredilerin %10’unu teşkil etmektedir.

2013 yılının sonunda yükselmeye başlayan konut kredi faiz oranları 2014 yılının ilk çeyreğinde TL bazında aylık %1’in üzerinde seyretmiştir. Bu dönemde konut satışları 2013 yılının ilk yarısına göre %12 oranında düşüş göstermiş olup konut kredi hacmi de son iki yılın en düşük seviyelerinde gerçekleşmiştir.

Yılın ikinci çeyreğinde kredi faizlerinin düşmeye başlaması konut satışlarını ve kredi kullanımını olumlu etkilemiştir. Konut fiyat endeksindeki artışın hız kazandığı 2014 yılı ikinci yarısında, yaz ayları boyunca faiz azalırken konut satışlarında mevsimsel azalış gerçekleşmiştir. Yılın son çeyreğinde ise konut satışlarında ve kredi kullanımında bu etkinin ortadan kalkmasıyla tekrar bir toparlanma meydana gelmiştir.

İstatistiklere göre, 2014 yılı boyunca konut üretimi artarken; konut satışları azalmakta ve konut fiyat endeksi de artmaktadır. Konut fiyat endeksinde bu ciddi yükseliş, konut üretiminin daha çok üst gelir grubuna yönelik olduğunu göstermektedir.

İstanbul’da alt ve orta gelir grubuna yönelik konut talebi artarken inşaat maliyetleri ve arsa değerlerinin yükselmesi alt segmentte konut üretimini zorlaştırmaktadır. Böylece konut üretimi artmaya devam ederken satış işlemleri azalmıştır. Sonuç olarak konut talebini niceliksel değil niteliksel olarak karşılayamayan bir konut stoğu ortaya çıkmaktadır.

İstatistikler, 2014 yılında artan konut kredisi faizlerinin kredili konut alımını azalttığını göstermektedir. 2015 yılının ilk yarısında da kredi faizlerinde düşüş olmayacağı ve Haziran ayında gerçekleşecek genel seçimler sonuçlanana kadar konut sektöründeki durağanlığın devam edeceği düşünülmektedir.

İstanbul Perakende Piyasası

2014 yılsonu itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 319 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye’deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 2014 yılsonu itibariyle 9.218.820m² olup bu rakamın 2016 yılsonunda 12.304.463m²’yi bulması beklenmektedir. Toplam nüfusun %25’ ini oluşturan İstanbul ve Ankara’nın kiralanabilir alanlarının toplamı, Türkiye toplamının %55’ini oluşturmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İllere Göre 1.000 Kişi Başına Düşen Toplam Kiralanabilir Alana (m ² /1.000 kişi) Cities According to Gross Leasable Area (GLA) sqm/1,000 persons									
	İller Cities	Nüfus Population	Mevcut Stok / Current Stock				Bürüt Kiralanabilir Alan (BKA) m ² /1.000 kişi Gross Leasable Area (GLA) m ² /1,000 persons	Gelecek Arz / Future Stock	
			AVM Sayısı No of Shopping Centers	%	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²) Total Leasable Area (sqm)	%		AVM Sayısı No of Shopping Centers	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²) Total Leasable Area (sqm)
1	İstanbul	14.377.018	113	35,31%	3.870.053	41,58%	269	28	1.349.623
2	Ankara	5.150.072	31	9,69%	1.281.444	13,77%	249	5	203.531
3	Karabük	231.333	2	0,63%	39.448	0,42%	171	0	0
4	Muğla	894.509	10	3,13%	151.921	1,63%	170	1	9.438
5	Bolu	284.789	3	0,94%	47.200	0,51%	166	1	34.000
6	Kayseri	1.322.376	7	2,19%	191.590	2,06%	145	0	0
7	Bursa	2.787.539	10	3,13%	384.187	4,13%	138	6	176.650
8	Kırıkkale	271.092	3	0,94%	36.039	0,39%	133	0	0
9	Antalya	2.222.562	13	4,06%	284.761	3,06%	128	6	168.151
10	Samsun	1.269.989	5	1,56%	150.745	1,62%	119	0	0
Türkiye Toplam Turkey Total		77.695.904	320	100,00%	9.306.993	100,00%	120	80	3.115.643
Avrupa / Europe							268		

Kaynak: Colliers Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu - 2015 1. Yarıyıl

1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan verisine göre iller sıralamasında İstanbul, 269m² kişi ile ilk sırada yer almaktadır. İstanbul ilini, 249m² ile Ankara, 171m² ile Karabük illeri takip etmektedir. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, Avrupa Birliği Ülkeleri'nin tamamı ele alındığında ortalama 268m², Türkiye geneli için ise ortalama 120m²'dir. Son yıllarda organize perakende yatırımlarının artmasına rağmen, Türkiye geneli ortalaması Avrupa ortalamasının oldukça gerisindedir.

Tabloda nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu ve Karabük illeri dikkat çekmektedir. Bolu'da yer alan en büyük alışveriş merkezi TEM otoyolu üzerinde yer almakta olup transit yolculardan da beslenmektedir. Muğla ilinin yaz nüfusunun fazla olması dolayısıyla alışveriş merkezi yatırımları bu bölgedeki yaz nüfusu baz alınarak yapılmıştır. Bu sebeple Muğla ili sıralamada üst sıralarda yer almaktadır. Türkiye'nin üçüncü büyük ili olan İzmir 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan bakımından 15. sırada yer almaktadır.

2014 yılsonu itibariye 30 ilde hiçbir alışveriş bulunmazken, 2016 yılsonuna kadar toplam 29 ilde, 79 yeni alışveriş merkezi açılması beklenmektedir. Kullanıcı alışkanlıklarının değişmesiyle beraber alışveriş merkezleri, ziyaretçi sayılarını arttırmaya ve ziyaretçilerin alışveriş merkezlerinde daha fazla vakit geçirmelerine yönelik farklı kullanımlara yer vermeye çalışmaktadırlar. Bunun yanı sıra, alışveriş merkezleri konsept ve mağaza karması değişikliklerine giderek ciro, kira rakamları ve ziyaretçi sayılarını arttırmaya çalışmaktadırlar. Kullanıcıların değişen ihtiyaçlarını karşılama noktasında, değişime ayak uyduramayan merkezlerin mevcut rekabet ortamında ayakta kalmaları gün geçtikçe zorlaşmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

IV. 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 2015 1. çeyreği (309.614) TL zarar ile kapatmıştır.

31 Mart 2015 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 33,2 milyon TL, özkaynakları ise 27,9 milyon TL'dir.

Özet Bilanço	31 Mart 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
Varlıklar	33.232.283	33.359.398
Dönen Varlıklar	578.666	692.251
Nakit ve Nakit Benzerleri	544.873	615.838
Ticari Alacaklar	0	34.512
Diğer Dönen Varlıklar	33.793	41.901
Duran Varlıklar	32.653.617	32.667.147
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30.797.000	30.797.000
Diğer Duran Varlıklar	1.856.617	1.870.147
Kaynaklar	33.232.283	33.359.398
Yükümlülükler	5.336.483	5.153.984
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.331.018	1.229.971
Finansal Borçlar	1.173.234	1.042.984
Ticari Borçlar	68.898	50.120
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	88.886	136.867
Uzun Vadeli Yükümlülükler	4.005.465	3.924.013
Finansal Borçlar	3.451.136	3.275.076
Ticari Borçlar	431.359	531.024
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	122.970	117.913
Özkaynaklar	27.895.800	28.205.414

Özet Gelir Tablosu	31 Mart 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
Hasılat	609.635	141.392
Satışların Maliyeti (-)	(43.825)	(3.914)
Brüt Kar/Zarar	565.810	137.478
Faaliyet Giderleri	(28.995)	(369.976)
Finansal Gelir/Gider net	(846.429)	125.086
Net Kar/Zarar	(309.614)	(107.412)

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

V. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 10 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.

VI. 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.

VII. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Ata GYO ilk faz yatırımlarını 7 ilde, 9 farklı ticari gayrimenkule yapmıştır. İlerleyen fazlarda, Ata GYO şehirlerin birincil caddelerinde yaptığı yatırımlar ile değer artışı sağlarken, portföyündeki kurumsal kiracı çeşitliliğini arttırmayı hedeflemektedir. Mevcut yatırımlarında TAB Gıda markaları olan Burger King, Popeyes ve Usta Döner'in yanı sıra Vakıfbank ile kira sözleşmesi imzalamıştır.

Portföydeki 8 ticari gayrimenkülün inşaatları tamamlanmış ve kiracılar faaliyete başlamıştır. Kocaeli ilindeki Gebze Projesi'nde ise inşaat devam etmektedir.

Portföy Dağılımı	31/03/2015		31/12/2014	
	Tutar	%	Tutar	%
Ata GYO				
Gayrimenkul Portföyü	30,797,000	98.26%	30,797,000	98.04%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	544,873	1.74%	615,838	1.96%
Toplam Portföy	31,341,873	100.00%	31,412,838	100.00%

	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri
Çorlu - Burger King Restoranı	21/11/2012	25/12/2014	2,740,000
Giresun - Burger King Restoranı	07/12/2012	25/12/2014	4,155,000
Düzce - Usta Döner	21/02/2013	24/12/2014	4,660,000
Adana - Vakıfbank Şubesi	16/04/2013	24/12/2014	1,905,000
Adana- Popeyes Restoranı	16/04/2013	24/12/2013	2,535,000
Adana - Burger King Restoranı	16/04/2013	24/12/2013	3,170,000
Ordu - Burger King Restoranı	16/04/2013	04/12/2013	3,170,000
Gebze, Kocaeli - Burger King Restoranı	20/02/2014	20/02/2014	2,284,000
İstanbul, Başakşehir - Burger King Restoranı	16/07/2014	15/07/2014	6,178,000
Toplam Gayrimenkul Portföyü			30,797,000

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kira Sözleşmesi Düzenlenen Gayrimenkuller

Tüm gayrimenkuller kiralanmış ve kira sözleşmeleri yapılmıştır.

		Süre	Para Birimi	Minimum Kira Bedeli (Aylık)	Yıllık Min. Kira Bedeli (Yıllık)
Çorlu-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	10,000	120,000
Giresun-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	11,000	132,000
Düzce-Usta Döner Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	12,000	144,000
Adana-Vakıfbank Şubesi	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	10 yıl	TL	12,083 TL	144,996 TL
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
İstanbul/Başakşehir-Burger King Restoranı	Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10 yıl	USD	22,000	264,000

Gayrimenkul Değerleme Raporu Özetleri

Gayrimenkul Portföyü	Rayiç Değer (KDV hariç)	Rapor Tarihi	İlgili Rapor	Değerleme Şirketi
Çorlu-Burger King Restoranı	2,740,000	25.12.2014	2014-7758	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Giresun-Burger King Restoranı	4,155,000	25.12.2014	2014-7757	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Düzce-Usta Döner Restoranı	4,660,000	24.12.2014	2014-7759	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adana-Vakıfbank Şubesi	1,905,000	24.12.2014	2014-7761	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adana-Popeyes Restoranı	2,535,000	24.12.2014	2014-7762	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adana-Burger King Restoranı	3,170,000	24.12.2014	2014-7763	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ordu-Burger King Restoranı	3,170,000	25.12.2014	2014-7760	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Gebze-Burger King Restoranı	2,284,000	26.12.2014	2014R207	Eva Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
İstanbul/Başakşehir-Burger King Restoranı	6,178,000	26.12.2014	2014R218	Eva Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

VIII. 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.

2015 yılında hizmet alınan gayrimenkul değerlendirme şirketleri

- Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mali Danışmanlık Şirketi:

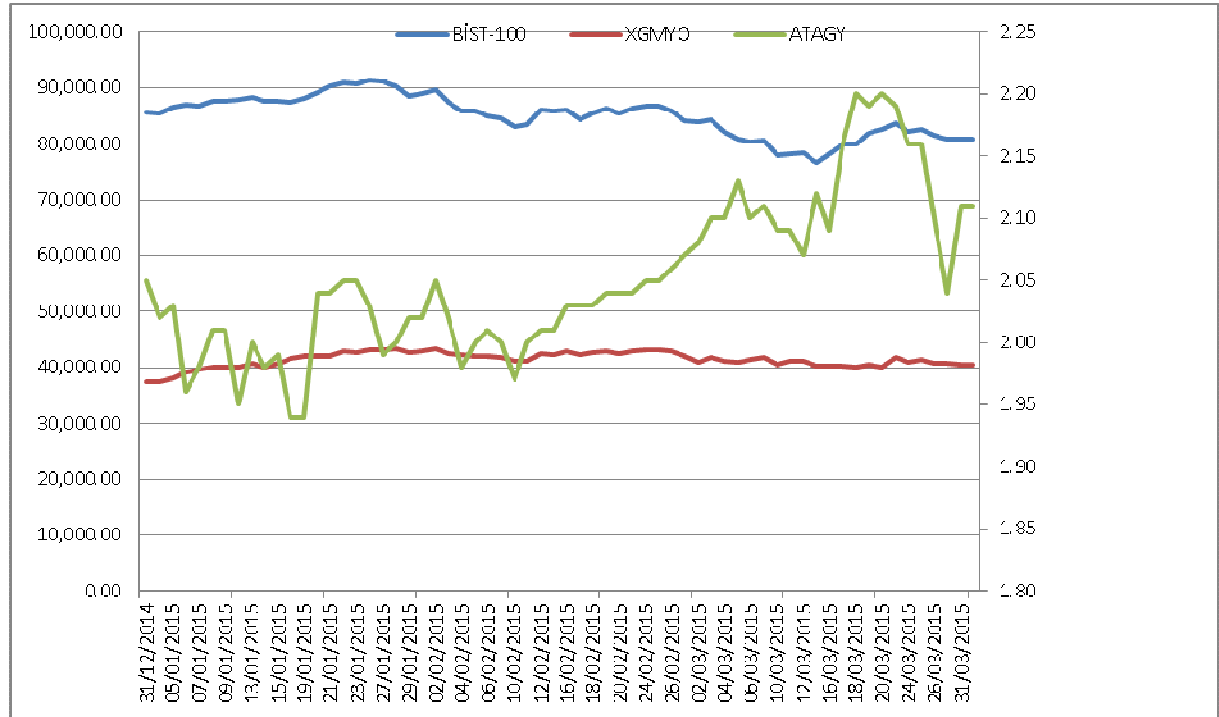
Sigma Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu:

Yönetim Kurulunun 19/03/2015 tarihli toplantısında Şirketin 2015 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 2014 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Genel Kurulun onayına sunulmasına karar verilmiştir.

IX. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2015 yılı ilk çeyreğinde, BIST 100 Endeksi % 6 oranında değer kaybederken, BIST GYO Endeksi % 8 ve ATAGY hisse senedi ise % 3 oranında değer kazanmıştır.



ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

X. 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 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.

XI. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(b)	544,873	615,838
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24(a)	30,797,000	30,797,000
C	İştirakler	Md. 24(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1,890,410	1,946,560
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	33,232,283	33,359,398
E	Finansal Borçlar	Md. 31	4,624,370	4,318,060
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	27,895,800	28,205,414
	Diğer Kaynaklar		712,113	835,924
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3/(p)	33,232,283	33,359,398
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Mart 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için 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)	331,403	504,236
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)	213,468	111,600

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (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	93%	92%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	2%	2%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24/(c)	B2/D	Azami %20	0%	0%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	C2/D	Azami %10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	(E+F+G+H+J)/i	Azami %500	17%	15%
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	1%	2%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	1%	0%

XII. DİĞER HUSUSLAR

- Şirketin 2014 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısı 15 Nisan 2015 tarihinde Şirket merkezinde yapılmış olup toplantı nisabı, % 36,36 olarak gerçekleşmiştir.

Genel kurul toplantısında gündem maddeleri içerisinde yer alan kayıtlı sermaye tavanının artırılmasına ilişkin ana sözleşmenin 8. Maddesinde tadili görüşülmüş ve oy birliği ile kabul edilmiştir.

- Yönetim kurulu'nun 02/04/2015 tarihli toplantısında; portföyde yer alan Tekirdağ ili, Çorlu İlçesindeki Burger King restoranı olarak faaliyette bulunan gayrimenkulün 4.000.000 TL+KDV bedel ile satılmasına karar verilmiş olup, tapu işlemi aynı gün gerçekleşmiştir.