



Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

30 EYLÜL 2020

YÖNETİM KURULU

FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER	1
1.1 Rapor Dönemi	1
1.2 Ticaret Ünvanı, Ticaret Sicil Numarası, merkez ve şube adresleri ile iletişim bilgileri	1
1.3 Şirketin Sermaye, Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Dönem İçindeki Değişiklikler ...	1
1.4 İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar	2
1.5 Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler.....	2
1.6 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları	3
.....	6
1.7 Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler	7
1.8 Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağı	8
2.YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR	9
3.ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI.....	10
4.ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	11
4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler.....	11
4.2 Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü,.....	12
4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler,	13
4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler,.....	13
4.5 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar,	13
4.6 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler,.....	13
4.7 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar	13
4.8 Şirketin dönem içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler,.....	13
4.9 Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hakim şirketle, hakim bir şirkete bağlı bir şirketle, hakim şirketin yönlendirmesiyle, onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı	

hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler,	13
4.10 Şirketler topluluğuna bağlı bir şirkette; (1) bendinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilemediği.....	14
4.11 Şirket Faaliyetlerini önemli Derecede Etkileyebilecek mevzuat Değişiklikleri Hakkında bilgi	14
5.FİNANSAL DURUM.....	15
5.1 Temel Finansal Göstergeler	15
5.2 Kar Payı Dağıtım Politikası	16
6.1 OCAK 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	18
7.RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ.....	23
8.DİĞER HUSUSLAR.....	24
8.1 İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler.....	24
8.2 Covid-19 Salgını	24
8.3 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü	24

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Rapor Dönemi

01.01.2020– 30.09.2020

1.2 Ticaret Ünvanı, Ticaret Sicil Numarası, merkez ve şube adresleri ile iletişim bilgileri

Ünvanı	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Faaliyet Alanı	Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak.
Ödenmiş Sermaye	23.750.000 TL
Kayıtlı Sermaye	135.000.000 TL
Kodu	ATAGY
Adresi	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul
Telefon	0212 310 62 00
Faks	0212 310 62 39
Ticaret Sicil	İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu /367415
Mersis	0-0920-0554-2600014
İnternet Adresi	www.atagyo.com.tr
E-posta Adresi	info@atagyo.com.tr

1.3 Şirketin Sermaye, Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Dönem İçindeki Değişiklikler

30 Eylül 2020 itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklığın Ticaret Ünvanı/ Adı Soyadı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Grubu	Pay Nevi
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	875.543	3,69%	A Grubu	Nama
Halka Arz	22.874.457	96,31%	B Grubu	Hamiline

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.

1.4 İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Şirketimizde imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

1.5 Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler

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

Yönetim Kurulumuz

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

Yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışında üstlenecekleri görevler şirket esas sözleşmesinin 21. maddesi ile belli kurallara bağlanmıştır.

7 (yedi) kişilik yönetim kurulu üyesinin 2 (iki) üyesi bağımsız üye olup, sermaye ve ticari anlamda ortağımız Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve Şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır.

İlgili faaliyet dönemi itibariyle bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 16 defa toplanmış ve yapılan toplantıların hepsi Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oybirliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

1.6 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU'na

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ("Şirket") üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak,

3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" hükümleri

Şirket esas sözleşmesi ile dahili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler ve

İlgili sair mevzuat hükümleri çerçevesinde "bağımsız yönetim kurulu üyesi" nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi Şirket Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu'na beyan ederim.

II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı buna göre ;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

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

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

ç) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

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

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

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

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

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

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

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durum ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi beyan ve kabul ederim.

Yönetim Kurulu Bağımsız Üye Adayı

Doç. Dr. Özhan ERTEKİN

12104933238

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

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU'na**

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ("Şirket") üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak,

3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" hükümleri

Şirket esas sözleşmesi ile dahili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler ve

İlgili sair mevzuat hükümleri çerçevesinde "bağımsız yönetim kurulu üyesi" nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi Şirket Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu'na beyan ederim.

II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı buna göre ;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

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

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

ç) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

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

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

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

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

8

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

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

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tehliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durum ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi beyan ve kabul ederim.

Yönetim Kurulu Bağımsız Üye Adayı

Prof. Dr. Özlem ÖZÇEVİK

29494292944

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



1.7 Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler kapsamında, Şirketin muhasebe ve raporlama sistemlerinin ilgili kanun ve düzenlemeler çerçevesinde işleyişinin, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi amacıyla Denetimden Sorumlu Komite ile kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi ve Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi ve Şirketin maruz bulunduğu risklerin sistemli bir şekilde yönetilmesi amacıyla Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur.

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

1. Kurumsal Yönetim Komitesi

Özlem ÖZÇEVİK

Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Elmas Melih ARAZ

Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

Ülkü ÇELİK USTA

Üye (Mali İşler Direktörü)

2. Denetimden Sorumlu Komite

Özlem ÖZÇEVİK

Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Özhan ERTEKİN

Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

3. Riskin Erken Saptanması Komitesi

Özhan ERTEKİN

Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Elmas Melih ARAZ

Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

Üst Yönetime İlişkin Bilgiler

Bedri KURDOĞLU

Genel Müdür

Personel Sayısı

30 Eylül 2020 tarihi itibariyle çalışan sayısı 6 kişidir.

1.8 Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağı

Yönetim kurulu üyelerimiz genel kuruldan izin almaksızın kendileri ve başkaları namına veya hesabına bizzat ya da dolaylı olarak şirketle herhangi bir işlem yapamazlar. Dönem içinde yönetim kurulu üyelerimiz şirket ile ilgili işlem yapmamış ve faaliyet konularında rekabet edecek girişimlerde bulunmamışlardır.

2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

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

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 673.873 TL'dir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri belirlenirken Kurumsal Yönetim İlkelerinin ilgili maddelerine göre hareket edilmekte ve bağımsızlıklarını koruyacak şekilde belirlenmesine özen gösterilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması gibi çıkar çatışmasına yol açacak işlemler söz konusu değildir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirilmesi esasları Sermaye Piyasası Kurulu'nun bu konudaki düzenlemelerine göre ve Kurumsal Yönetim İlkelerine bağlı olarak yazılı hale getirilerek şirketin internet sitesinde yer almaktadır.

3. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketin ana hedefleri doğrultusunda ARGE çalışmaları perakende odaklı gayrimenkul portföyü oluşturabilmek üzerine yoğunlaŐmıŐtır. 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.Ő. (Ata GMG) őirketinden danıŐmanlık alınmaktadır. Ata GMG, yatırım yapılacak gayrimenkulleri seçmek ve değerlendirmek amaçlı şirket içerisinde geliştirilmiŐ olan «Atametrics» modelini kullanmaktadır. Atametrics modeli ile őehirlerin birincil caddeleri perakende yoğunluğu açısından değerlendirilmekte ve yatırıma uygun gayrimenkuller analiz edilmektedir.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

Şirket, 20 Şubat 2020 tarihinde Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Sultanorhan mahallesindeki vaki ve kain tapunun 90 ada no. 28 parsel numaralarında kayıtlı işyerini KDV hariç 8.250.000 TL bedel ile satmıştır.

Portföy Dağılımı (mn TL)	30 Eylül 2020	Oran (%)	31 Aralık 2019	Oran (%)
Gayrimenkul Portföyü	74,53	57%	82,57	95%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	57,21	43%	4,37	5%
Toplam Portföy	131,74	100%	86,94	100%

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir.

	1.Oca.20	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30.Eylül 20
Giresun (İşyeri)	6.480.000	-	-	-	6.480.000
Ordu (işyeri)	5.284.000	-	-	-	5.284.000
Gebze (İşyeri)	8.250.000	-	(8.250.000)	-	-
Lüleburgaz (Proje)	33.314.000	-	-	-	33.314.000
Kayseri (İşyeri)	8.278.000	-	-	-	8.278.000
Nevşehir (İşyeri)	4.340.000	-	-	-	4.340.000
Çanakkale (işyeri)	6.581.000	473	-	-	6.581.473
Ceyhan (Proje)	3.500.000	-	-	-	3.500.000
ekirdağ (arsa)	6.540.000	208.527	-	-	6.748.527
	82.567.000	209.000	(8.250.000)	-	74.526.000

İl/İlçe	Proje	Bağımsız Bölüm (Adet)	Kiralanan Bağımsız Bölüm (Adet)	Aylık Kira Tutarı (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
Giresun	Burger King Restoranı	1	1	Ciro Payı Üzerinden	6.480.000
Ordu	Burger King Restoranı	1	1	Ciro Payı Üzerinden	5.284.000
Nevşehir	İşyeri	1	-	-	4.340.000
	Ofis Katları	6	-	-	
Kayseri/Talas	İşyerleri	4	2	Ciro Payı Üzerinden	8.278.000
Kırklareli/Lüleburgaz	Lüleburgaz Ata Corner	16	5	Ciro Payı Üzerinden	33.314.000
Çanakkale	Burger King Restoranı/Proje aşamasında	1	-	-	6.581.000
Adana/Ceyhan	Burger King Restoranı	1	1	Ciro Payı Üzerinden	3.500.000
Tekirdağ	Arsa	-	-	-	6.540.000
TOPLAM		31	10		74.317.000

4.2 Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü,

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

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.

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

Yoktur.

4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler,

Yoktur

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

Yoktur

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

4.9 Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hakim şirketle, hakim bir şirkete bağlı bir şirketle, hakim şirketin yönlendirmesiyle, onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler,

Yoktur.

4.10 Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; (ı) bendinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilemediğı.

Yoktur.

4.11 Şirket Faaliyetlerini önemli Derecede Etkileyebilecek mevzuat Değişiklikleri Hakkında bilgi.

Yoktur.

5. FİNANSAL DURUM

5.1 Temel Finansal Göstergeler

Özet Bilanço	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	133.473.550	90.263.702
Dönen Varlıklar	57.395.908	4.744.612
Nakit ve Nakit Benzerleri	57.210.181	4.370.554
Finansal Yatırımlar	0	0
Ticari Alacaklar	65.131	2.360
Diğer Dönen Varlıklar	120.596	371.698
Duran Varlıklar	76.077.642	85.519.090
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	74.526.000	82.567.000
Diğer Duran Varlıklar	1.551.642	2.952.090
Kaynaklar	133.473.550	90.263.702
Yükümlülükler	102.535.685	54.032.603
Kısa Vadeli Yükümlülükler	102.266.564	53.661.684
Finansal Borçlar	101.041.053	51.950.758
Ticari Borçlar	1.184.569	1.535.789
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	40.942	175.137
Uzun Vadeli Yükümlülükler	269.121	370.919
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	269.121	370.919
Özkaynaklar	30.937.865	36.231.099

Özet Gelir Tablosu	01 Ocak - 30 Eylül 2020	01 Ocak - 30 Eylül 2019
Hasılat	10.122.308	10.088.122
Satışların Maliyeti (-)	(9.317.360)	(9.466.049)
Brüt Kar/Zarar	804.948	622.073
Genel Yönetim Giderleri	(1.633.617)	(1.833.202)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Gider net	703.785	739.519
Finansal Gelir/Gider net	(5.168.350)	(6.801.303)
Net Kar/Zarar	(5.293.234)	(7.272.913)

5.2 Kar Payı Dağıtım Politikası

Şirket karının dağıtımında herhangi bir imtiyaz yoktur.

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

Kar dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Şirketin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

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

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

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

Şirketin kârlılık durumunu,

Şirketin sermaye yapısı

Pay sahiplerimizin beklentileri,

Şirketin büyüme hedefi,

Şirketin piyasa değeri,

Ulusal ve uluslararası ekonomik şartlar ve finansal piyasaların durumu, dikkate alınmak suretiyle, oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârının % 20'sinin nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir “Kâr Dağıtım Politikası” benimsemiştir.

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

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

2019 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı Koronavirüs COVID-19 (Koronavirüs) salgınının yayılmasının engellenmesi amacıyla özellikle şirket genel kurullarının yoğunlukla gerçekleştirildiği bu dönemde şirketlerin kurul toplantıları bakımından bazı tedbirler alınmıştır.

Ülkemizde yaşanan koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle; 28/04/2020 tarihinde yapılması planlanan Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2019 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısının 15/06/2020 tarihinde yapılmasına karar verilmişti.

15 Haziran 2020 tarihinde yapılan toplantısında 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında aşağıdaki karar alınmıştır.

Şirketimizin 2019 yılı faaliyetleri sonucunda;

01/01/2019-31/12/2019 hesap dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 Sayılı Tebliğ Hükümlerine uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında (7.525.067) TL, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise (7.397.362,76) TL dönem zararı gerçekleşmiştir.

-Şirketin SPK mevzuatına göre hesaplanan (7.525.067) TL dönem zararı ile yasal kayıtlara göre hesaplanan (7.397.362,76) TL tutarındaki dönem zararının geçmiş yıl zararlarına alınmasına,

-Dağıtılabılır kar bulunmadığından, kar dağıtımını yapılmamasına ilişkin teklifin Genel Kurulun onayına sunulmasına,

ilişkin teklifin onaylanmasına ve yukarıda belirtilen şekilde 2019 faaliyet yılı içerisinde herhangi bir kar dağıtımını yapılmamasına toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

6. 1 OCAK 30 EYLÜL 2020 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Salgının iç ve dış talep üzerindeki etkilerine bağlı olarak yılın ikinci çeyreğinde sert bir şekilde daralan iktisadi faaliyet, normalleşme süreci ve güçlü kredi ivmesinin desteğiyle üçüncü çeyrekte V-tipi belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Salgının ilk aşamalarında üretim potansiyelinin korunması önceliklendirilerek reel sektör ile finansal sektör arasındaki etkileşimin sağlıklı bir şekilde devamını sağlayacak adımlar atılmıştır. TCMB tarafından alınan parasal tedbirlere ek olarak, politika yapıcı diğer kurumlar tarafından da piyasa oynaklığını sınırlayıcı ve ekonomiyi destekleyici önlemler alınmıştır. Kamu bankaları öncülüğünde ivme kazanan kredi arzı, reel sektöre kredi akışının kesintisiz devamına ve ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlamıştır. Ertilenmiş yurt içi talepte gözlenen hızlı artışın yanında ihracatın öngörülenden daha güçlü bir seyir izlemesiyle yılın üçüncü çeyreğinde iktisadi faaliyet salgın öncesi düzeyini aşmıştır. Yüksek frekanslı veriler ekonomideki toparlanmanın son çeyrekte devam ettiğine işaret etmekte, böylelikle 2020 yılında pozitif büyüme ihtimalinin oldukça güçlendiği değerlendirilmektedir. Güçlü kredi ivmesiyle ekonomide sağlanan hızlı toparlanmanın dış denge ve enflasyon görünümü üzerinde belirgin yansımaları görülmektedir. Hızlı kredi genişlemesi ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlarken, talep koşullarının dezenflasyonist etkisini sınırlamış ve Türk lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyonun öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemesinde etkili olmuştur. Buna ilaveten, normalleşmenin kademeli gerçekleşmesi nedeniyle kapasite kısıtlamalarının birim maliyetler üzerindeki etkileri azalarak da olsa hissedilmeye devam etmiştir. Enflasyon eğiliminin yıl sonu ve orta vadeli hedeflerin üzerinde seyretmesi neticesinde enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü güncellemeler son dönemde belirginleşmiştir. Bu görünüm, fiyatlama davranışları ve orta vadeli enflasyon görünümüne yönelik risk oluşturmaktadır.

Mal ihracatında rekabet gücünün desteğiyle geçmiş öngörülerden daha güçlü seyreden toparlanmaya karşın hizmet gelirlerindeki düşüş ve ithalattaki artışla birlikte cari işlemler açığı artmıştır. Küresel talepteki daralma ve seyahat kısıtlamaları nedeniyle ihracat ve turizm gelirlerinde belirgin bir düşüş gözlenmiştir. İhracat, Mart ve Nisan aylarındaki sert düşüşlerin ardından Mayıs ayında toparlanmaya başlamış ve Eylül ayı itibarıyla mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak salgın öncesi düzeyine ulaşmıştır. Ertilenmiş talebe ve salgın tedbirleri kapsamında uygulanan likidite ve kredi politikalarına bağlı olarak, Mayıs ayından

itibaren ithalat talebi canlanmıştır. Buna ilaveten, küresel belirsizliklerin yüksek seyretmesi ve yurt içinde dolarizasyon eğiliminin güçlenmesiyle altın talebi belirgin şekilde artmış ve dış dengedeki bozulmanın önemli bir bileşeni olmuştur. Altın hariç tutulduğunda, ihracatın ithalatı karşılama oranının tarihsel yüksek düzeylerde seyretmesi, reel kur düzeyinin dış dengedeki uyarlamayı desteklediğine işaret etmektedir. Bu doğrultuda, salgın dönemine özgü kredi politikalarının normalleşmesiyle birlikte reel kurun dengeleyici etkilerinin belirginleşmesi ve güçlü kredi ivmesine bağlı ilave ithalat talebinin zayıflaması beklenmektedir. Böylelikle, mal ihracatındaki güçlü toparlanma, emtia fiyatlarının görece düşük seviyeleri ve reel kur düzeyi önümüzdeki dönemde cari işlemler dengesini desteklemeye devam edecektir. Küresel ölçekte salgının seyrine ve ekonomi politikalarının etkilerine ilişkin belirsizlikler yüksek seyretmekle birlikte, ekonomideki toparlanmanın istikrarlı bir şekilde devam etmesi için salgın dönemine özgü politika bileşiminde normalleşme ihtiyacı oluşmuştur. Salgının olumsuz etkilerini sınırlamaya ve üretken kapasiteyi korumaya yönelik parasal ve mali tedbirler ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkıda bulunmuştur. Bununla birlikte, ekonominin sağlıklı bir büyüme patikasına yönlendirilebilmesi için enflasyonun yeniden düşüş eğilimine girmesi, ülke risk primi ile birlikte uzun vadeli faizlerin gerilemesi büyük önem arz etmektedir. Bu doğrultuda TCMB, enflasyon beklentilerini kontrol altına almak, dezenflasyon sürecini yeniden tesis etmek ve fiyat istikrarını desteklemek amacıyla, Ağustos ayından itibaren attığı sıkılaştırma adımlarını kademeli olarak güçlendirmiştir.

Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2020

TÜFE'de 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,33, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,75 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,47 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2020

	Eylül 2020	Eylül 2019	Eylül 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	0,97	0,99	6,30
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	8,33	8,42	19,37
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	11,75	9,26	24,52
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	11,47	18,27	13,75

Yİ-ÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,65, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,33 ve on iki aylık ortalamalara göre %7,71 artış gösterdi.

Yİ-ÜFE değişim oranları (%), Eylül 2020

	Eylül 2020	Eylül 2019	Eylül 2018
Bir önceki aya göre	2,65	0,13	10,88
Bir önceki yılın Aralık ayına göre	13,44	6,53	38,96
Bir önceki yılın aynı ayına göre	14,33	2,45	46,15
On iki aylık ortalamalara göre	7,71	26,44	21,36

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2020

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 azalarak 136 bin 744 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25 bin 399 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 677 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 8 bin 153 konut satışı ve %6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 63 konut ile Bayburt oldu.

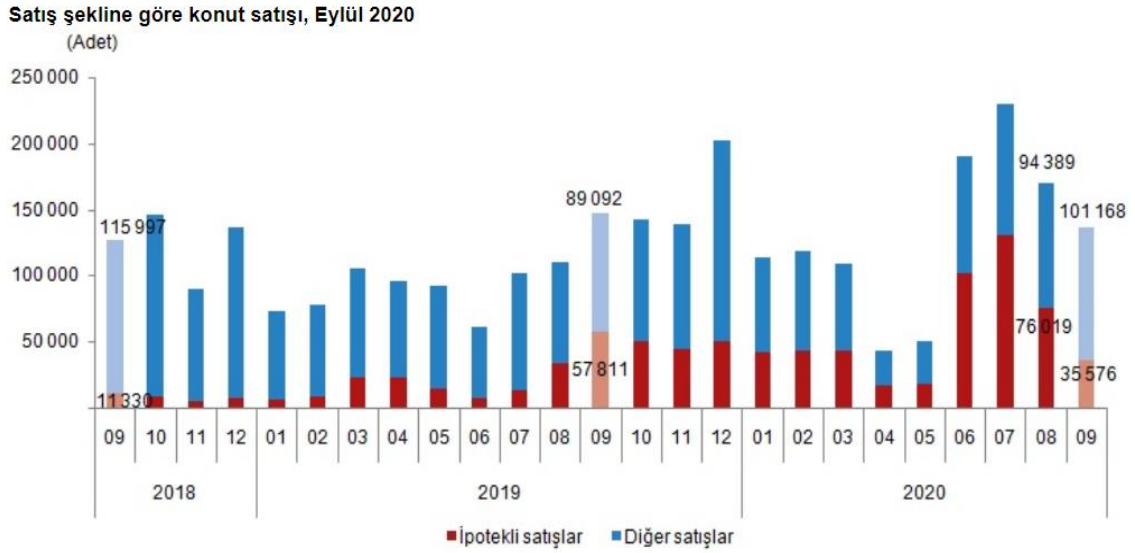
Konut satış sayıları, Eylül 2020



İpotekli konut satışları Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde

İpotekli satışların payı %26,0 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 bin 527 konut satışı ve %21,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Diğer konut satışları Diğer konut satışları 2020 Eylül ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %13,6 artarak 101 bin 168 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 17 bin 872 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,4 oldu. Ankara 8 bin 875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 745 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 16 konut ile Hakkari oldu.



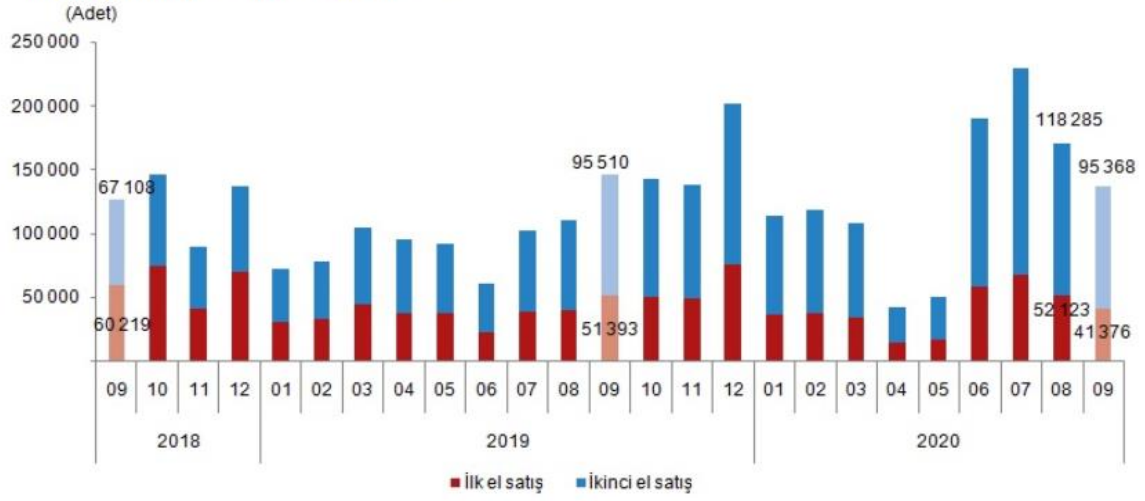
Konut satışlarında 41 bin 376 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,5 azalarak 41 bin 376 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 7 bin 99 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3 bin 99 konut satışı ile Ankara ve 2 bin 266 konut satışı ile İzmir izledi.

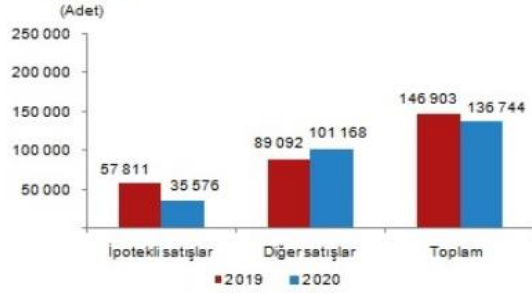
İkinci el konut satışlarında 95 bin 368 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 azalış göstererek 95 bin 368 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 18 bin 300 konut satışı ve %19,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %72,1 oldu. Ankara 9 bin 578 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 887 konut satışı ile İzmir izledi.

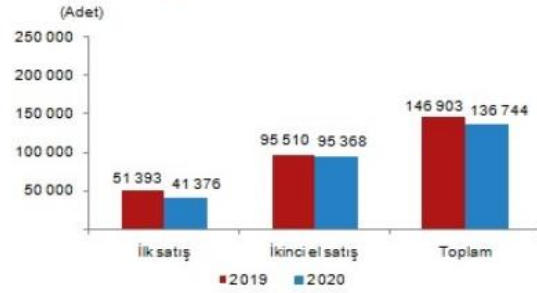
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2020



Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2019-2020



Konut satışları Ocak-Eylül döneminde % 34,2 Arttı

Ocak-Eylül döneminde 1 milyon 161 bin 278 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,2 artış gösterdi. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %170,7 artarak 508 bin 690, diğer satış türlerinde ise %3,7 azalarak 652 bin 588 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %6,6 artarak 359 bin 208 oldu. İkinci el konut satışları da %51,8 artarak 802 bin 70 olarak gerçekleşti.¹

¹ TÜİK

7. RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yÖnetime ilişkin dÜzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye dÜŐerebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yÖnetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak amacıyla 15/08/2013 tarihli yÖnetim kurulu kararı ile "Riskin Erken Saptanması Komitesi" kurulmuştur.

SÖzkonusu komite TTK 37/2. Maddesi gereği 30 Eylöl 2020 tarihi itibariyle iki ayda bir olmak üzere üç adet raporunu YÖnetim Kurulu BaŐkanlıđı'na sunmuŐtur.

8. DİĞER HUSUSLAR

8.1 İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler

Şirketimizin İlişkili taraflar ile gerçekleştirilen işlemlerine ait bilgiler 30 Eylül 2020 tarihli mali tablolarımızın 24 sayılı dipnotunda yer almaktadır.

8.2 Covid-19 Salgını

2020 yılının ilk aylarından itibaren tüm dünyaya yayılan Covid-19 salgını hem küresel hem de ulusal piyasalar üzerinde olumsuz etkiler yaratmış ve rapor tarihi itibarıyla yaratmaya devam etmektedir. Söz konusu salgının ileride yaratacağı ekonomik etkiler, Şirket'in gelecekte gerçekleştireceği operasyonları etkileyebilir. Ekli finansal tablolar, Şirket Yönetiminin devam eden operasyonları ve finansal durumu hakkındaki varsayımlarını içermektedir. Salgın nedeniyle ortaya çıkacak küresel ve ulusal piyasalardaki gelişmeler bu varsayımlarından farklı olabilir. Bu gelişmelerin Şirket'in faaliyetleri üzerinde oluşturabileceği muhtemel etkiler ve varsa bunların parasal büyüklükleri, raporlama tarihi itibarıyla belirsizliğini korumaktadır.

8.3 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

Şirket, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16'ncı Maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri: II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16'ncı Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan SPK'nın Seri: III, No: 48.1, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(b)	57.210.181	4.370.554
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24(a)	74.526.000	82.567.000
C	İştirakler	Md. 24(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.737.369	3.326.148
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	133.473.550	90.263.702
E	Finansal Borçlar	Md. 31	101.041.053	51.950.758
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	30.937.865	36.231.099
	Diğer Kaynaklar		1.494.632	2.081.845
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3/(p)	133.473.550	90.263.702
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (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)	8.123.625	12.808
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	İşletmecisi 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)	7.872.506	4.357.746

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (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, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md. 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	56%	91%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	43%	5%
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	327%	143%
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%	0%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	6%	5%