



**30 EYLÜL 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 | 53.675.000 TL |
| Toplam Portföy Değeri | 37.111.997 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:

15/04/2015 tarihinde yapılan 2014 yılı olağan genel kurul toplantısında 50.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanının 135.000.000 TL'na artırılmasına karar verilmiş olup, olağan genel kurul toplantı tutanağı 07/05/2015 tarihinde tescil edilmiştir.

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

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

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

Toplam ödenmiş sermaye : 23.750.000
Kayıtlı sermaye : 135.000.000

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.

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 364.511 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 30 Eylül 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 dağıtılabılır 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,

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirketin 15/04/2015 tarihinde yapılan 2014 yılı olağan genel kurul toplantısında dönem karının dağıtımına ilişkin karar aşağıdadır;

"Şirketimizin 2014 yılı faaliyetleri sonucunda;

-01/01/2014-31/12/2014 hesap dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 Sayılı Tebliğ Hükümlerine uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 763.957 TL dönem karı, Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise (249.923,13) TL dönem zararı gerçekleşmiştir.

-SPK mevzuatına göre hesaplanan 763.957 TL tutarındaki dönem karının olağanüstü yedeklere alınmasına,

-2014 yılı yasal kayıtlara göre hesaplanan (249.923,13) TL'lik zararın geçmiş yıl zararlarına alınmasına;

-Dağıtılabilir kar bulunmadığından, kar dağıtım yapılmamasına ilişkin teklifin onaylanmasına toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir."

II. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

Ekonomik Gelişmeler

2015 yılının üçüncü çeyreğinde küresel finans piyasalarındaki oynaklıklar devam etmiştir. Küresel para politikalarına dair belirsizliklerin yanı sıra küresel büyümeye dair endişeler bu dönemde ön plana çıkmıştır. Bu çerçevede, gelişmiş ülkelerdeki uzun vadeli faizlerin oynaklığı yüksek seviyelerini korurken belirsizlik göstergelerinde de artış yaşanmıştır. Üçüncü çeyrek sonu ve dördüncü çeyrek başlarında ise ABD Merkez Bankası (Fed)'nin ilk faiz artışı kararını öteleyeceğine dair algıların güçlenmesi, Avrupa Merkez Bankası (ECB)'nin parasal genişlemeye devam edebileceğini açıklaması ve Çin Merkez Bankası'nın ekonomiyi destekleyici yönde aldığı kararlar sonrasında, finansal piyasalardaki oynaklıklar bir miktar gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelerin finansal varlık fiyatları da bu dalgalanmalardan önemli oranda etkilenmiştir. Üçüncü çeyrekte, gelişmekte olan ülkelerin risk primi göstergelerinde bozulmalar yaşanmış, uzun vadeli faiz oranları yükselmiş ve yerel para birimleri değer kaybetmiştir. Ayrıca, bu ülkelere yönelik portföy akımları anılan çeyrekte son yılların en zayıf görünümünü sergilemiş ve kur oynaklıkları yine son yılların en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Dördüncü çeyrek başında ise küresel finans piyasalarında gözlenen oynaklık azalışı ile birlikte, gelişmekte olan ülke finansal varlık fiyatlarında kısmi iyileşmeler yaşanmıştır. Risk primi göstergeleri ile uzun vadeli faizlerde düşüşler gözlenmiş ve yerel para birimleri değer kayıplarının bir kısmını geri almıştır. Küresel iktisadi faaliyette 2014 yılından beri yaşanan yavaşlama eğilimi 2015 yılı ikinci çeyreğinde de sürmüştür. Bu gelişmede, Çin ve diğer bazı gelişmekte olan ülkelerdeki yavaşlama etkili olmuştur. Küresel iktisadi faaliyetteki bu zayıf seyir sonucunda emtia fiyatlarında üçüncü çeyrekte düşüşler yaşanmıştır.

Küresel piyasalarda yaşanan oynaklığın etkileri Türkiye ekonomisinde de gözlenmiş ve iç belirsizlikler ile birlikte finansal göstergelerde dalgalanmalar yaşanmıştır. Üçüncü çeyrekte, gelişmekte olan ülkelere benzer şekilde Türkiye'nin risk primi göstergeleri ile uzun vadeli faizlerinde artışlar ve Türk lirasında değer kayıpları yaşanmıştır. Yakın dönemde ise tüm finansal varlık fiyatlarında bir iyileşme gözlenmiştir. Bu dönemde Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) enflasyon görünümünü dikkate alarak sürdürdüğü sıkı para politikası

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

duruşu yanında, Ağustos ayında açıkladığı yol haritası kapsamında finansal istikrarı destekleyici ve döviz likiditesini dengeleyici yönde adımlar atmıştır.

2015 yılının ikinci çeyreğinde iktisadi faaliyet iç talep kaynaklı artış göstermiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ılımlı seyre işaret ederken, yılın ikinci yarısında büyüme kompozisyonunun net ihracat lehine değişmesi beklenmektedir. İç ve dış belirsizlikler ekonomi üzerinde aşağı yönlü risk oluştururken, AB ülkelerinin talebindeki artış ihracatımızı olumlu etkilemektedir. Bu çerçevede, önümüzdeki dönemde iç talebin ılımlı seyretmeye devam edeceği, dış talebin ise toparlanma eğilimi sergileyeceği ve büyüme kompozisyonundaki dengelenmenin süreceği değerlendirilmektedir. 2015 yılının üçüncü çeyreğinde enflasyonda gıda fiyatları ve döviz kuru gelişmeleri kaynaklı artış yaşanmıştır. Türk lirasındaki birikimli değer kayıplarına bağlı olarak temel mal grubu yıllık enflasyonu bu dönemde belirgin bir oranda artmış ve çekirdek enflasyon eğilimi yüksek seviyesini korumuştur. Önümüzdeki dönem döviz kuru etkileri ile gıda fiyatlarındaki seyrin yanında, ücret gelişmelerinin enflasyon üzerindeki yansımaları ve orta vadeli enflasyon beklentileri enflasyon görünümü açısından belirleyici olacaktır. Bu çerçevede, enflasyonun döviz kuru etkilerine bağlı olarak bir süre daha mevcut düzeylere yakın seyredeceği sonrasında ise düşüş eğilimine gireceği tahmin edilmektedir. Kamu maliyesindeki gelirler ve harcamalar politikalarındaki görünümüne bağlı olarak enflasyonun yüzde 5 hedefine orta vadede ulaşacağı değerlendirilmektedir.

(Kaynak: TCMB 2015 Enflasyon raporu)

Sektördeki Gelişmeler:

Türkiye’de 2015 Eylül ayında 92 483 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları 2015 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,1 oranında azalarak 92 483 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 15 994 konut satışı ile en yüksek paya (%17,3) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 9 810 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 5 251 konut satışı (%5,7) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 11 konut ile Hakkari, 16 konut ile Şırnak ve 19 konut ile Ardahan oldu.

İpotekli konut satışları 2015 Eylül ayında 28 684 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %33,5 oranında azalış göstererek 28 684 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %31 olarak gerçekleşti.

İpotekli satışlarda İstanbul 5 844 konut satışı ve %20,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %45,7 ile Bilecik oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 63 799 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %12,2 oranında azalarak 63 799 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 10 150 konut satışı ve %15,9 pay ile ilk sıraya yerleşti.

İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %63,5 oldu. Ankara 6 238 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 3 443 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu iller, 11 konut ile Hakkari ve Ardahan oldu.

Konut satışlarında 43 333 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %18,3 azalarak 43 333 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %46,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 7 555 konut satışı ile en yüksek paya (%17,4) sahip olurken, İstanbul’u 4 184 konut satışı ile Ankara ve 2 032 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 49 150 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,7 azalış göstererek 49.150 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 8 439 konut satışı ve %17,2 pay ile ilk sıraya yerleşti.

İstanbul’daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,8 oldu. Ankara 5 626 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 3 219 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılar 2015 yılı Eylül ayında 1 768 konut satışı gerçekleştirdi.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,8 azalarak 1 768 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2015’te ilk sırayı 561 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 440 konut satışı

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ile Antalya, 126 konut satışı ile Yalova, 112 konut satışı ile Bursa, 105 konut satışı ile Trabzon ve 85 konut satışı ile Muğla izledi.

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %28,4 azaldı.

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %27,4, yüzölçümü %28,4, değeri %22,9, daire sayısı %27,7 oranında azaldı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 89,6 milyon m² iken; bunun 48,5 milyon m²'si (%54,1) konut, 23,6 milyon m²'si (%26,4) konut dışı ve 17,5 milyon m²'si (%19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 63,2 milyon m² (%70,5) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² (%9,5) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 73,8 milyon m² (%82,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,4 milyon m² (%16,1) ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² (%1,5) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 423 bin 360 dairenin 388 bin 356'sı özel sektör, 28 bin 107'si devlet sektörü ve 6 bin 897'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 20,4 milyon m² (%22,7) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,8 milyon m² (%8,7) ile Ankara, 3,7 milyon m² (%4,1) ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkari ve Şırnak oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 101 bin 352 adet (%23,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 31 bin 888 adet (%7,5) ile Ankara ve 19 bin 544 adet (%4,6) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Artvin oldu.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %19,4 azaldı

2015 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %26,8, yüzölçümü %19,4, değeri %13,8, daire sayısı %16,6 oranında azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 67,8 milyon m² iken; bunun 40,8 milyon m²'si (%60,2) konut, 16,0 milyon m²'si (%23,6) konut dışı ve 11,0 milyon m²'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 50,9 milyon m² (%75,1) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,9 milyon m² (%11,7) ile ofis (işyeri) binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 59,9 milyon m² (%88,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 5,9 milyon m² (%8,8) ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m² (%2,8) ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 351 bin 210 dairenin 326 bin 722'si özel sektör, 15 bin 839'u devlet sektörü ve 8 bin 649'u yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 12,2 milyon m² (%18,0) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 7,5 milyon m² (%11,1) ile Ankara, 3,9 milyon m² (%5,8) ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkari ve Muş oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 73 bin 351 adet (%20,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 32 bin 226 adet (%9,2) ile Ankara ve 23 bin 545 adet (%6,7) ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Ardahan oldu.

(Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu Eylül Ayı Haber Bülteni)

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

III. TEMEL FİNANSAL GÖSTERGELER

Finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) uygun olarak hazırlanmış olup, Şirketimiz 2015 3. çeyreği 6.040.610 TL kar ile kapatmıştır.

30 Eylül 2015 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 39,7 milyon TL, özkaynakları ise 34,2 milyon TL'dir.

| Özet Bilanço | 30 Eylül 2015 (TL) | 31 Aralık 2014 (TL) |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Varlıklar | 39.748.403 | 33.359.398 |
| Dönen Varlıklar | 3.058.291 | 692.251 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 2.906.867 | 615.838 |
| Ticari Alacaklar | - | 34.512 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 151.424 | 41.901 |
| Duran Varlıklar | 36.690.112 | 32.667.147 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 33.956.000 | 30.797.000 |
| Diğer Duran Varlıklar | 2.734.112 | 1.870.147 |
| Kaynaklar | 39.748.403 | 33.359.398 |
| Yükümlülükler | 5.502.379 | 5.153.984 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 1.885.448 | 1.229.971 |
| Finansal Borçlar | 1.366.252 | 1.042.984 |
| Ticari Borçlar | 301.587 | 50.120 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 217.609 | 136.867 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 3.616.931 | 3.924.013 |
| Finansal Borçlar | 3.465.602 | 3.275.076 |
| Ticari Borçlar | - | 531.024 |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler | 151.329 | 117.913 |
| Özkaynaklar | 34.246.024 | 28.205.414 |

| Özet Gelir Tablosu | 30 Eylül 2015 (TL) | 30 Eylül 2014 (TL) |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hasılat | 5.866.477 | 482.090 |
| Satışların Maliyeti (-) | (3.360.146) | (51.676) |
| Brüt Kar/Zarar | 2.506.331 | 430.414 |
| Esas Faaliyet Kar/Zararı | 7.473.122 | (1.448.757) |
| Net Kar/Zarar | 6.040.610 | (1.459.297) |

IV. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 19 defa toplanmış ve yapılan toplantılarının hepsi Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oybirliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Ata GYO ilk faz yatırımlarını 7 ilde, 9 farklı ticari gayrimenkule yapmış, bunlardan Çorlu'da Burger King olarak işletilen ve Aralık 2014 ekspertiz değeri 2.740.000 TL olan dükkanı Nisan 2015'de 4.000.000 TL + KDV bedel ile satmıştır.

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

Ayrıca Kırklareli ili Lüleburgaz İlçesinde 4.388,47 m²'lik arsanın 7.000.000 TL bedelle alımına ilişkin olarak 26/06/2015 tarihinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmış olup, tapu devrinin ardından sözkonusu arsada geliştirilecek Ata Corner proje konsepti ile şirket portföyünde yer alan gayrimenkul sayısında artış sağlanırken kurumsal kiracı portföyünün genişletilmesi de mümkün olacaktır.

Yine, Nevşehir ilinde yer alan gayrimenkulün alımı için 25 Ağustos 2015 tarihinde 2.800.000 TL bedel ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

| Portföy Dağılımı | 30/09/2015 | | 31/12/2014 | |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | Tutar | % | Tutar | % |
| Ata GYO | | | | |
| Gayrimenkul Portföyü | 33.956.000 | 92,11% | 30.797.000 | 98.04% |
| Para ve Sermaye Piyasası Araçları | 2.906.867 | 7,89% | 615.838 | 1.96% |
| Toplam Portföy | 36.862.867 | 100.00% | 31.412.838 | 100.00% |

| | Alış Tarihi | Ekspertiz Tarihi | Ekspertiz Değeri |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| Giresun - Burger King Restoranı | 07/12/2012 | 29/06/2015 | 4,706,000 |
| Düzce - Usta Döner | 21/02/2013 | 29/06/2015 | 4,620,000 |
| Adana - Vakıfbank Şubesi | 16/04/2013 | 29/06/2015 | 3,000,000 |
| Adana- Popeyes Restoranı | 16/04/2013 | 29/06/2015 | 4,000,000 |
| Adana - Burger King Restoranı | 16/04/2013 | 29/06/2015 | 4,600,000 |
| Ordu - Burger King Restoranı | 16/04/2013 | 29/06/2015 | 3,420,000 |
| Gebze, Kocaeli - Burger King Restoranı | 20/02/2014 | 29/06/2015 | 2,350,000 |
| İstanbul, Başakşehir - Burger King Restoranı | 16/07/2014 | 29/06/2015 | 7,260,000 |
| Toplam Gayrimenkul Portföyü | | | 33,956,000 |

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) |
|---|---------------------------------|--------|-------------|-----------------------------|----------------------------------|
| 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 | 12,897 TL | 154,759 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 |
|---|-------------------------|--------------|------------------|--|
| Giresun-Burger King Restoranı | 4,706,000 | 29/06/2015 | 2015-021-GYO-009 | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. |
| Düzce-Usta Döner Restoranı | 4,620,000 | 29/06/2015 | 2015-021-GYO-007 | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. |
| Adana-Vakıfbank Şubesi | 3,000,000 | 29/06/2015 | 2015-021-GYO-002 | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. |
| Adana-Popeyes Restoranı | 4,000,000 | 29/06/2015 | 2015-021-GYO-003 | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. |
| Adana-Burger King Restoranı | 4,600,000 | 29/06/2015 | 2015-021-GYO-004 | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. |
| Ordu-Burger King Restoranı | 3,420,000 | 29/06/2015 | 2015-021-GYO-008 | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. |
| Gebze-Burger King Restoranı | 2,350,000 | 29/06/2015 | 2015-021-GYO-006 | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. |
| İstanbul/Başakşehir-Burger King Restoranı | 7,260,000 | 29/06/2015 | 2015-021-GYO-005 | 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.

2015 yılında hizmet alınan gayrimenkul değerlendirme şirketleri

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

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Mali Danışmanlık Şirketi:

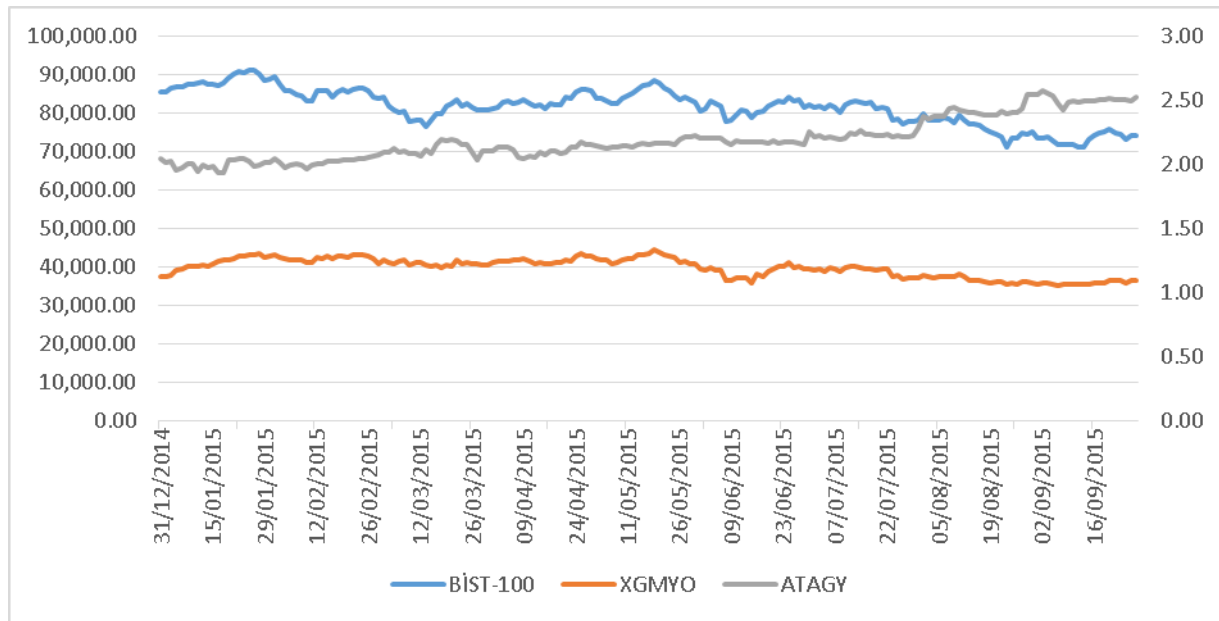
Sigma Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu:

15/04/2015 tarihinde yapılan 2014 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Şirketin 2015 yılı içerisinde düzenlenecek finansal tabloların denetimi için «DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.» ile bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmasına karar verilmiştir.

VIII. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2015 yılı üçüncü çeyreğinde, BİST 100 Endeksi % 13,43, BİST GYO Endeksi % 2,76 oranında değer kaybederken, ATAGY hisse senedi ise % 23,41 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.

X. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

| | Konsolide Olmayan Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | 30 Eylül 2015 (TL) | 31 Aralık 2014 (TL) |
|----|---|-----------------------------|--------------------|---------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | Md. 24(b) | 2.906.867 | 615.838 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md. 24(a) | 33.956.000 | 30.797.000 |
| C | İştirakler | Md. 24(b) | - | - |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | Md. 23(f) | - | - |
| | Diğer Varlıklar | | 2.885.536 | 1.946.560 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | Md. 3/(p) | 39.748.403 | 33.359.398 |
| E | Finansal Borçlar | Md. 31 | 4.831.854 | 4.318.060 |
| 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 | 34.246.024 | 28.205.414 |
| | Diğer Kaynaklar | | 670.525 | 835.924 |
| D | Toplam Kaynaklar | Md. 3/(p) | 39.748.403 | 33.359.398 |
| | Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | 30 Eylül 2015 (TL) | 31 Aralık 2014 (TL) |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı | Md. 24(b) | - | - |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | Md. 24(b) | 2.410.620 | 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) | 496.196 | 111.600 |

| | Portföy Sınırlamaları | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Hesaplama | Asgari/Azami Oran | 30 Eylül 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 | 85% | 92% |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | Md. 24/(b) | (A+C-A1)/D | Azami %49 | 7% | 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 | 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 | 14% | 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 | 6% | 2% |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md. 22/(l) | L/D | Azami %10 | 1% | 0% |

XI. DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.