



**31 MART 2019  
YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

<b>1. GENEL BİLGİLER .....</b>	<b>1</b>
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 31 Mart 2019 itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir. ....	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 .....	4
1.7 Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler .....	8
1.8 Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağı .....	9
<b>2.YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR .....</b>	<b>10</b>
<b>3.ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI.....</b>	<b>11</b>
<b>4.ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERLE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER.....</b>	<b>12</b>
4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler.....	12
4.2 Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü,.....	14
4.3 Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler, .....	14
4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler,.....	14
4.5 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar .....	14
4.6 Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler,.....	14
4.7 Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar .....	14
4.8 Şirketin dönem içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler,.....	14
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,.....	15
4.10 Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; (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.....	15
4.11 Şirket Faaliyetlerini önemli Derecede Etkileyebilecek mevzuat Değişiklikleri Hakkında bilgi.....	15
<b>5.FİNANSAL DURUM.....</b>	<b>16</b>
5.1. Temel Finansal Göstergeler.....	16
5.2 Kar Payı Dağıtım Politikası.....	17
<b>6.RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ.....</b>	<b>19</b>
<b>7.DİĞER HUSUSLAR.....</b>	<b>20</b>
7.1 İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler.....	20
7.2 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü.....	20

## 1. GENEL BİLGİLER

### 1.1 Rapor Dönemi

01.01.2019 – 31.03.2019

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

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

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

31 Mart 2019 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
<b>Toplam</b>	<b>23.750.000,00</b>	<b>%100,00</b>		

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

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

#### 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	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 5 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 Çelik 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

Cengiz Foan

Genel Müdür

## **Personel Sayısı**

31 Mart 2019 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.

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 178.218 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 FAALİYETLERLE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

##### 4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

Ocak 2019'da Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi'nde proje geliştirilmesi amacıyla KDV dahil 7.080.000,00 TL tutarında arsa satın alınmıştır.

31 Mart 2019 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir.

	1.Oca.19	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31.Mart 19
Giresun (İşyeri)	6.090.000	-	-	-	6.090.000
Adana - 16 Nolu İşyeri	3.830.000	-	-	-	3.830.000
Adana - 17 Nolu İşyeri	5.094.000	-	-	-	5.094.000
Düzce (işyeri)	5.040.000	-	-	-	5.040.000
Ordu (işyeri)	4.940.000	-	-	-	4.940.000
Gebze (İşyeri)	7.400.000	-	-	-	7.400.000
Lüleburgaz (Proje)	24.590.000	2.750.450	-	-	27.340.450
Kayseri (İşyeri)	8.090.000	16.430	-	-	8.106.430
Nevşehir (İşyeri)	4.330.000	-	-	-	4.330.000
Çanakkale (işyeri)	6.420.000	-	-	-	6.420.000
Ceyhan (Proje)	2.310.000	15.000	-	-	2.325.000
Tekirdağ (arsa)	-	6.301.984	-	128.016	6.430.000
	<b>78.134.000</b>	<b>9.083.864</b>	<b>-</b>	<b>128.016</b>	<b>87.345.880</b>

İl/İlçe	Proje	Bağımsız Bölüm (Adet)	Kiralanan Bağımsız Bölüm (Adet)	Aylık Kira Tutarı/TL (KDV Hariç)	Ekspertiz Değeri
Giresun	Burger King Restoranı	1	1	37.400	6.090.000
Düzce	Beko Bayii	1	1	23.000	5.040.000
Adana	Vakıfbank Şubesi	1	1	18.952	3.830.000
Adana	Popeyes Restoranı	1	1	33.170	5.094.000
Ordu	Burger King Restoranı	1	1	25.200	4.940.000
Kocaeli/Gebze	Burger King Restoranı	1	1	40.000	7.400.000
	Ofis Katları	2	2	7.138	
Nevşehir	İşyeri	1	-	-	4.330.000
	Ofis Katları	6	-	-	
Kayseri/Talas (*)	İşyerleri	4	1	Ciro Payı Üzerinden	8.090.000
Kırklareli/Lüleburgaz (**)	Lüleburgaz Ata Corner	14	5	-	24.590.000
Çanakkale	Burger King Restoranı/Proje aşamasında	1	-	-	6.420.000
Adana/Ceyhan	Burger King Restoranı	1	-	-	2.310.000
		<b>35</b>	<b>14</b>		<b>78.134.000</b>

(\*) Aylık işletme cirosu üzerinden hesaplanan kira bedelini ifade etmektedir.

(\*\*) Projede inşaat süreci devam etmekte olup, kira gelirleri bağımsız bölümlerin kiracılara tesliminden itibaren oluşacaktır.



**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 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.

**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 uğrattıp 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

<b>Özet Bilanço</b>	<b>31 Mart 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Varlıklar</b>	<b>96.622.599</b>	<b>100.529.319</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>5.200.895</b>	<b>14.924.975</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4.746.204	12.737.019
Finansal Yatırımlar	0	1.753.518
Ticari Alacaklar	2.360	5.336
Diğer Dönen Varlıklar	452.331	429.102
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>91.421.704</b>	<b>85.604.344</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	87.345.880	78.134.000
Diğer Duran Varlıklar	4.075.824	7.470.344
<b>Kaynaklar</b>	<b>96.622.599</b>	<b>100.529.319</b>
<b>Yükümlülükler</b>	<b>53.484.588</b>	<b>56.773.153</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>53.172.229</b>	<b>56.505.839</b>
Finansal Borçlar	52.368.334	54.864.828
Ticari Borçlar	583.865	1.149.910
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	220.030	491.101
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>312.359</b>	<b>267.314</b>
Finansal Borçlar	0	0
Ticari Borçlar	0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	312.359	267.314
<b>Özkaynaklar</b>	<b>43.138.011</b>	<b>43.756.166</b>

  

<b>Özet Gelir Tablosu</b>	<b>31 Mart 2019</b>	<b>31 Mart 2018</b>
Hasılat	660.889	887.054
Satışların Maliyeti (-)	(31.191)	(4.213)
Brüt Kar/Zarar	629.698	882.841
Genel Yönetim Giderleri	(609.533)	(496.314)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Gider net	465.361	941.932
Finansal Gelir/Gider net	(1.103.681)	(2.392.464)
Net Kar/Zarar	(618.155)	(1.064.005)

## 5.2 Kar Payı 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.

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

Yönetim Kurulu'nun 08 Mart 2019 tarihinde yapılan toplantısında 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında görüşülmek üzere aşağıdaki karar alınmıştır.

“Şirketimizin 2018 yılı faaliyetleri sonucunda;

-01/01/2018-31/12/2018 hesap dönemine ait, Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-14.1 Sayılı Tebliğ Hükümlerine uygun olarak hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında 1.727.311,00 TL, Vergi Usul Kanunu’na göre tutulan yasal kayıtlarımızda ise 1.438.443,30 TL dönem karı gerçekleşmiştir.

-Şirketin SPK mevzuatına göre hesaplanan 1.727.311,00 TL tutarındaki dönem karının olağanüstü yedeklere alınmasına,

-2018 yılı yasal kayıtlara göre hesaplanan 1.438.443,30 TL’lik dönem karının (5.809.661,91) TL’lik geçmiş geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesine,

-Dağıtılabılır kar bulunmadığından, kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin teklifin Genel Kurulun onayına sunulmasına oy birliği ile karar verilmiştir.”

## **6. RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek 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 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla iki ayda bir olmak üzere bir adet raporunu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na sunmuştur.

## 7. DİĞER HUSUSLAR

### 7.1 İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler

Şirketimizin ilişkili taraflar ile gerçekleştirilen işlemlerine ait bilgiler 31 Mart 2019 tarihli mali tablolarımızın 26 sayılı dipnotunda yer almaktadır.

### 7.2 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

Şirket, 31 Mart 2019 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 çerçevesinde hazırlanmıştır.

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2019 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2018 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	4.746.204	14.490.537
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	87.345.880	78.134.000
<b>C</b>	İştirakler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.530.515	7.904.782
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	<b>96.622.599</b>	<b>100.529.319</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	52.368.334	54.864.828
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	43.138.011	43.756.166
	Diğer Kaynaklar		1.116.254	1.908.325
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	<b>96.622.599</b>	<b>100.529.319</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2019 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2018 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	2.790.466	9.722.225
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmecisi Şirkete İştirak	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	-	-
<b>J</b>	Gayrimenkul Krediler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	-	1.753.518

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	31 Mart 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0%	0%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	90%	78%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	5%	14%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0%	0%
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0%	0%
İşletmeci Şirkete İştirak	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	C2/D	Azami %10	0%	0%
Borçlanma Sınırı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	121%	125%
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	3%	10%
Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı					
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III, No:48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/(I)	L/D	Azami %10	0%	2%