



Building a better  
working world

Güney Bağımsız Denetim ve  
SMMM AŞ  
Büyükdere Cad.  
Beytem Plaza No:20  
K:9-10, 34381 - Şişli  
İstanbul - Turkey  
Tel: +90 212 315 30 00  
Fax: +90 212 230 82 91  
ey.com

## YILLIK FAALİYET RAPORUNA DAİR BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na,

1. Bağımsız denetim çalışmamızın bir parçası olarak, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgilerin ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmelerinin ve açıklamalarının, bağımsız denetimden geçmiş aynı tarihli finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığını değerlendirmiş bulunuyoruz.
2. Rapor konusu yıllık faaliyet raporunun Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanması Şirket yönetiminin sorumluluğundadır.
3. Bağımsız denetim kuruluşu olarak üzerimize düşen sorumluluk, yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, bağımsız denetimden geçmiş ve 28 Şubat 2014 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolar ile tutarlılığına ilişkin olarak görüş bildirmektir.

Değerlendirmemiz, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK") uyarınca yürürlüğe konulan yıllık faaliyet raporu hazırlanmasına ve yayımlanmasına ilişkin usul ve esaslara uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, denetimin yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve bağımsız denetçinin denetim sırasında elde ettiği bilgiler ile tutarlılığına ilişkin önemli bir hatanın olup olmadığı konusunda makul güvence sağlamak üzere planlanmasını ve yürütülmesini öngörmektedir.

Değerlendirmelerimizin, görüşümüzün oluşturulmasına makul ve yeterli bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

4. Görüşümüze göre ilişikteki yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmeler ve açıklamalar Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihli finansal tabloları ile tutarlılık göstermektedir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
A member firm of Ernst & Young Global Limited

  
Damla Harman  
Sorumlu Ortak Başdenetçi, SMMM

İstanbul, 28 Şubat 2014

 **Ata** Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

**31 ARALIK 2013  
YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU**



# ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## I. GENEL BİLGİLER

**Raporun İlgili olduğu hesap dönemi: 01 Ocak 2013 – 31 Aralık 2013**

### **Sirketin Profili**

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

Şirket, 27 Mart 1997 tarihinde 5.000.000 TL kayıtlı sermaye ve 250.000 TL ödenmiş sermaye ile Ata Yatırım Ortaklığı A.Ş. ünvanı ile kurulmuş ve 09 Ekim 1997 tarihinde İMKB’de işlem görmeye başlamıştır.

Şirket, menkul kıymet yatırım ortaklığı statüsünde iken 11 Ekim 2012 tarihinde anasözleşme tadili suretiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne dönüştürülmüş ve bu tarihten itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak faaliyetine devam etmektedir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işgal 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.

### **Ortaklığın sermayesinde ve esas sözleşmesinde dönem içinde meydana gelen değişiklikler**

**Yıl içinde yapılan sermaye arttırımı:** Yoktur.

### **Esas Sözleşmede yapılan değişiklikler**

Yönetim Kurulunun 13 Şubat 2013 tarihli kararında, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Tebliğlerine uyum sağlamak amacıyla Şirket ana sözleşmesinin tadili için Sermaye Piyasası kuruluna başvurulmasına karar verilmiştir.

Şirket ana sözleşmesinin tadili için gerekli izinler Sermaye Piyasası Kurulu’nun 15 Mart 2013 tarih ve 2668 sayılı yazısı ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İç Ticaret Genel Müdürlüğü’nün 26 Mart 2013 tarih ve 2214 sayılı yazısı ile alınmıştır. 29 Mart 2013 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul Toplantısı’nda kabul edilen tadil metni 17 Nisan 2013 tarihinde tescil edilerek 24 Nisan 2013 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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
Korhan Kurdoğlu	39.399,46	% 0,16	B Grubu	Hamiline
Diğer (Halka Açık)	22.835.056,95	%96,15	B Grubu	Hamiline
<b>Toplam</b>	<b>23.750.000,00</b>	<b>% 100,00</b>		

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

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

Toplam ödenmiş sermaye : 23.750.000

Kayıtlı sermaye : 50.000.000

### Yönetim Kurulu

Yönetim kurulu üyeleri ve denetçi 07 Eylül 2012 tarihinde gerçekleştirilen 2011 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

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



## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de

- Son on yıl içerisinde toplam 6 yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Yönetim kurulu görevim dolayısıyla hissedar isem %1'in altında hisseye sahip olduğumu ve bu payların imtiyazlı olmadığını,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevi süresince, tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu;
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

ve dolayısıyla şirket yönetim kurulu üyeliğimi, bağımsız üye olarak yerine getireceğimi beyan ederim.

Sinan Mert Şener

Engin Eyüp Eyuboğlu

**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)
- 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) seçilmişlerdir  
Elmas Melih ARAZ - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmişlerdir.

**İdari Kadro ve Personele İlişkin Bilgiler**

Cengiz Foan : Genel Müdür  
Ülkü Çelik Usta : Muhasebe Müdürü  
Ayşegül Gökşen : Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı  
Aytaç Birer : İnşaat Koordinasyon Uzmanı

**Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklar**

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

Genel Kurulda alınan karar uyarınca Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri'ne net 3.000-TL aylık huzur hakkı ödenmesine karar verilmiş olup 31 aralık 2013 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 341.632 TL'dir.



## **ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

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

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

### **Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız**

Şirketimizin 31 Aralık 2013 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, 15/08/2012 tarihli kararında;

“2012 ve izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikasının Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde, Şirketimizin büyüme politikası ve pay sahiplerinin beklentileri de dikkate alınarak, Şirket karlılığı, faaliyette bulunduğumuz sektörün durumu ve beklentileri, genel ekonomik konjonktür gözönünde bulundurularak her yıl oluşması halinde dağıtılabilir karın % 20'sinin nakit ve/veya bedelsiz hisse senedi olarak dağıtılması olmakla beraber bu politikanın ulusal ve uluslararası ekonomik şartlara göre ve değişen piyasa koşullarına uygun olarak gözden geçirilebilecek şekilde belirlenmesi ve Genel Kurula teklif edilmesi esasına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

29 Mart 2013 tarihinde yapılan Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında, 2012 yılı karının dağıtımına ilişkin aşağıdaki Yönetim Kurulu önerisinin aynen kabul edilmesine karar verilmiştir.

Şirketimizin 2012 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettiği dönem karının dağıtımına ilişkin olarak;

- Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: XI, No:29 Tebliği hükümlerine göre hesaplanan 1.055.266 TL dönem karından, 2011 yılına ait (1.422.074) TL tutarındaki dönem zararının mahsup edilmesine, mahsup işleminde sonra kalan (366.808) TL'lik 2011 yılına ait geçmiş yıl zararının ise olağanüstü yedeklerden mahsup edilmesine,



## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Şirketin yasal kayıtlarına göre oluşan 938.521,83 TL dönem karından 2011 yılına ait (1.411.541,64) TL tutarındaki dönem zararının mahsup edilmesine, mahsup işleminde sonra kalan (473.019,81) TL'lik 2011 yılına ait geçmiş yıl zararının ise olağanüstü yedeklerden mahsup edilmesine,
- 2012 yılı dönem karından geçmiş yıl zararının mahsup edilmesi nedeniyle dağıtılabilir kar bulunmadığından kar dağıtımını yapılmamasına katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

## II. 01 OCAK 2013 – 31 ARALIK 2013 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

### Genel Ekonomik Gelişmeler

2013 yılının başından itibaren Moodys'in Türkiye'nin kredi notunu yatırım yapılabilir seviyeye çıkaracağı beklentileriyle olumlu bir hava hakimdi. Mayıs ayının sonuna doğru Türkiye, Moody's tarafından kredi notunun yükseltilmesiyle birlikte ikinci bir kuruluş tarafından "yatırım yapılabilir ülke" seviyesine yükseltildi. Sonrasında, FED'in Mayıs toplantısı sonrası Bernanke'nin yaptığı konuşmada, 2013 yılı içerisinde parasal genişlemeden çıkış sinyalleri vermesi, Türkiye'nin de dahil olduğu gelişmekte olan piyasalarda baskı yaratmaya başladı. Buna ek olarak, Türkiye'de yaşanan iç siyasi gelişmeler ve gerginlikler finansal piyasalara olumsuz bir etki yarattı. Türkiye gibi cari açığı olan ülke para birimleri son yıllardaki en sert değer kayıplarına uğradılar. Türkiye ile birlikte Hindistan, Endonezya, Brezilya ve Güney Afrika (BIIST Ülkeleri) piyasaları döviz kurlarındaki sert yükseliş nedeniyle derin kayıplara uğradılar. Ağustos'un son haftasında bu ülke Merkez Bankaları gerek dövize müdahale gerekse faiz yükselterek döviz kurlarını dizginlemeye çalıştılar. Eylül ayından itibaren piyasalarda hafif sakinleşme görülmeye başlarken, Suriye krizine ilişkin belirsizlikler piyasalarda tedirginlik yarattı. Daha sonra, İngiltere'den sonra Başkan Obama'nın da Suriye'ye müdahale kararını Meclis'e havale etmesiyle birlikte Suriye'ye müdahale olasılığı da gündemden düştü.

Ekim 2013'te, hanehalkının artan borçluluğuna önlem olarak, hükümet tarafından bir dizi makro ihtiyati tedbir getirildi. Tüketici kredi kartı limitleri gelire orantılandı. Asgari ödeme oranları ve risk ağırlıkları arttırıldı. Teminatsız tüketici kredilerine uygulanan karşılık oranları yükseltildi. Fakat, KOBİ ve ihracat kredilerine yönelik ayrılması gereken karşılık oranları katma değerli üretimi teşvik etmek için düşürüldü. 2013 yılı sonuna yaklaştığında, Küresel piyasalarda FED'in bono alımlarını kısımaya başlayacağı yönündeki beklentiler artmaya devam ederken iç politika tarafında artan endişeler, Türkiye piyasalarının daha da olumsuz etkilenmesine neden oldu. 17 Aralık 2013 tarihinde başlatılan yolsuzluk soruşturmasının akabinde 3 bakan görevlerinden istifa etti.

2013 yılında TL'nin özellikle yılın ikinci yarısından itibaren hızla değer kaybetmesinin etkisiyle, enflasyonda da artış görülmeye başladı. 2013 yılını, ABD\$/TL kuru, önceki yıla göre %20 oranında artışla 2.13 seviyesinden kapattı ve yıllık TÜFE artışı %7.4 olarak gerçekleşti.

18 Aralık tarihinde faizlerde herhangi bir değişiklik yapmayan Merkez Bankası Para Politikası Kurulu (PPK), 28 Aralık'ta yaptığı ara toplantıda, sürpriz bir şekilde politika faizlerinde 400 baz puanının üzerinde artışa gitti. Borç verme faiz oranını %7.75'ten %12'ye, 1-haftalık repo faiz oranını %4.5'tan %10'a yükseltti. Yapılan açıklamada, son dönemlerde iç ve dış piyasalarda risk algılamasını olumsuz etkileyen gelişmeler yaşandığının ve bu süreçte



## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türk lirasında belirgin bir değer kaybı ve risk priminde kayda değer bir artış gözlemlendiğinin altı çizilmiştir. Ayrıca, Merkez Bankası bu gelişmelerin enflasyon ve makroekonomik istikrar üzerindeki olumsuz yansımalarının sınırlanması için üzerine düşeni yapacağına da altı çizilmiştir.

Son zamanlarda yaşanan finansal koşullardaki sıkılaşıma ve dalgalanma neticesinde, tüketici güveninde ve talebinde düşüş beklentileriyle birlikte büyüme beklentileri de %2-3 aralığına çekilmeye başlanmıştır.

İç talepte bir yavaşlama öngörülürken, özellikle Avrupa, Ortadoğu ve Kuzey Afrika gibi pazarlarda toparlanmanın katkılarıyla 2014 yılında ihracatın büyümeye katkısında da daha yüksek olması öngörülmektedir.

Önümüzde yoğun bir seçim takvimi bulunmaktadır: (1) Mart 2014'teki yerel seçimler, (2) Ağustos 2014'te Cumhurbaşkanlığı seçimi, (3) 2015'teki genel seçimler. Artan politik tansiyon ortamında, yerel seçimler önemli bir katalizör olacaktır. Yerel seçimlere kadar, politik gündem yoğun olacaktır.

### **Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler**

Türkiye kesintisiz olarak son 4 yıldır ekonomik olarak büyüme göstermektedir. 2013 yılında gayrimenkul ve inşaat sektörünün büyümesine katkı sağlayan en önemli gelişmeler, yabancılara gayrimenkul satışının önündeki engellerin kaldırılması bu nedenle, yabancı yatırımcılara satışın geçen seneye oranla artmış olması, uluslararası kuruluşların Türkiye'nin notunu arttırması ve 2013 yılının ilk yarısında konut kredi faiz oranlarının son yılların en düşük faiz oranlarına erişmesidir.

Konut bazlı projelerin satışlarına olumlu yönde yansıyan bu durum sektördeki konut kredisi hacminin büyümesine ve kredilerin yoğun şekilde yeniden yapılandırılmasına neden olmuştur. Ancak 2013 yılının 2. yarısında faizler göreceli olarak yükselmiş ve kredi büyümesi ilk yarıdaki kadar gerçekleşmemiştir. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye'de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir.

Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise son çeyrekteki artışa rağmen yıl genelinde bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. Doğrudan yabancı yatırımlarda Ortadoğu ülkelerinden gelen yatırım miktarı artmış, Avrupa ülkelerinden gelenlerin miktarı ise azalmıştır.

Öte yandan Türkiye son 4 yıldır kesintisiz büyümektedir. İnşaat sektörü ise lokomotif sektör olarak hayatımızda yer almıştır. Dünyanın ciddi krizde olduğu dönemlerde bile Türkiye bir önceki yıla göre daha yavaş olsa da büyümeye devam etmiştir. 2013 yılı rakamları 2012 senesinden daha da iyi görünmektedir.

2013 senesinde çıkartılan bazı sektörel yasaların artık yakın ve orta vadede piyasayı etkilemesi beklenmektedir. 2013 başında yapılan KDV düzenlemesi ile net alanı 149 m<sup>2</sup>'den küçük olan konutlarda %1 olan KDV oranı, arsanın emlak vergi değerine göre %1-%8 ve %18 oranları arasında değişecek şekilde arttırılmıştır. Ancak yasa mevcut ruhsatlardaki hakları koruduğundan bu haklara ait ruhsatlar bittiğinde artan KDV konut fiyatlarını ve satın alma gücünü etkileyecek bir maliyet olarak ortaya çıkacak ve piyasayı olumsuz etki edecektir.



## **ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Öte yanda ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini sürdürmüştür. Özellikle otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

Bir önceki yıl çıkartılan tip imar yönetmeliği ve tüketici kanununun etkileri de 2014 senesinde hissedilecektir. Henüz genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılırsa da, bu durum orta vadede değişecektir. Tüketici kanununun 28 Mayıs 2014'de devreye girmesi ile projeden konut satmanın da kuralları değişmektedir. Türkiye gayrimenkul sektörünü kendi içinde dengelerini kurması gereken, seçici ve dikkatli yatırım yapılması gereken bir yıl beklemektedir. Ülkemizde erişilebilir fiyatlı gayrimenkul yatırımına ulaşmak gün geçtikçe zorlaşmaktadır.

Kaynak: \* Eva Gayrimenkul Değerleme A.Ş.”

### **III. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ**

Yönetim Kurulumuz 01.01.2013 – 31.12.2013 dönemi içerisinde 29 kez toplanarak, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Tebliğlerine uyum sağlamak amacıyla ana sözleşmenin tadil edilmesi, şirket gayrimenkul portföyünün oluşturulması ve portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi dahil olmak üzere çeşitli konuları karara bağlamıştır. Toplantı esnasında yönetim kurulu üyeleri tarafından herhangi bir red oyu kullanılmamıştır.

#### **Şirketler Topluluğu ile Gerçekleştirilen Hukuki İşlemlere İlişkin Açıklama**

2013 faaliyet yılında Şirketimizin, hakim ortağı Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve/veya Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin bağlı şirketleri ile veya Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin yönlendirmesiyle Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ya da ona bağlı bir şirketin yararına yapılmış herhangi bir hukuki bir işlem, Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmamaktadır.

2013 faaliyet yılında gerek hakim ortağımız ve gerekse hakim ortağımızın bağlı şirketleri ile Şirketimiz arasında ticari faaliyetler kapsamında, aşağıda ayrıntılı bilgileri verilen hizmet ve/veya mal alım/satım işlemleri bulunmaktadır. Gerek hakim ortağımız ve gerekse de hakim ortağımızın bağlı şirketleri ile yapılan işlemler, sermaye piyasası mevzuatına ve sermaye piyasasının genel prensiplerine ve piyasa teamüllerine uygun iş ve işlemler olup, bu işlemler sebebi ile Şirketimiz olması gerekenin dışında finansal yük altına girmemiştir.

### **IV. 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.

Devam eden çalışmalar dışında başkaca bir Araştırma ve Geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.



## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### V. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

#### Gayrimenkul Portföyü

Şirket portföyüne ilişkin bilgiler aşağıda yer almakta olup, portföydeki gayrimenkuller (Adana 16 nolu bağımsız bölüm ile Adana 17 nolu bağımsız bölüm dışındakiler) Burger King işletilmesi amacıyla Tab Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.'ne kiraya verilmek üzere satın alınmışlardır.

<b>Tür</b>	<b>Alış Tarihi</b>	<b>Yeri ve Özellikleri</b>	<b>Maliyet</b>	<b>31 Aralık 2013 tarihli Ekspertiz Değeri</b>
Fast Food restoran projesi	21/11/2012	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, Tekirdağ Cad. 37 pafta, 31 ada, 137,50 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 27 nolu parsel,	2.298.987	2.275.000
Bina/Burger King Restoranı	07/12/2012	Giresun İli, Merkez İlçesi, Kapu Mahallesi, 12 pafta, 112 ada, 135.80 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 12 no'lu parsel.	3.387.194	3.840.000
Arsa	21/02/2013	Düzce İli, Merkez İlçesi, Cami Kebir Mahallesi, İstanbul Sokağı, 20.M.4.b pafta, 185 ada, 6 no'lu parsel	2.937.581	3.020.000
İşyeri	16/04/2013	Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mah. 21M-IV Pafta, 6608 Ada, 2 no'lu parsel, 16 nolu bağımsız bölüm	1.632.000	1.740.000
İşyeri	16/04/2013	Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mah. 21M-IV Pafta, 6608 Ada, 2 no'lu parsel, 17 nolu bağımsız bölüm	2.448.000	2.460.000
İşyeri	16/4/20103	Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mah. 21M-IV Pafta, 6608 Ada, 2 no'lu parsel, 18 nolu bağımsız bölüm	2.754.000	2.895.000
Arsa	16/04/2013	Ordu İli, Altınordu İlçesi, Yeni Mah. 23 Pafta, 238 Ada, 37 no'lu parsel,	2.703.362	2.770.000
Para ve Sermaye Piyasası Araçları				8.549.122
31 Aralık 2013 Aktif Toplamı				29.434.267

#### **Kira sözleşmesi düzenlenen gayrimenkuller**

Şirket'in 7 Ocak 2013 tarihinde yaptığı Yönetim Kurulu toplantısında alınan 1 ve 2 no'lu kararlara istinaden portföyünde bulunan Tekirdağ ve Giresun illerindeki gayrimenkullerin, 18/04/2013 tarih ve 14 sayılı karara istinaden Düzce ilindeki gayrimenkulün, 26/04/2013 tarih 17 sayılı karara istinaden Adana ilindeki 18 nolu bağımsız bölümün Burger King işletilmesi



## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

amacıyla Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne kiraya verilmesine ve bu kapsamda kira sözleşmesinin tanzim edilmesine karar verilmiştir.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu Özetleri

Değerleme Konusu	Çorlu/Tekirdağ Fast Food Restoran Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı –Dayanak Sözleşmesi	05/12/2013
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor tarihi ve Rapor No	23/12/2013 - 2013/8457
Değerleme Tarihi	18/12/2013
Tapu Bilgileri	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, Tekirdağ Cad. 37 pafta, 31 ada, 137,50 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 27 nolu parsel,
Nihai Değer (KDV Hariç)	2.275.000 TL
Sigorta Değeri	--

Değerleme Konusu	Merkez/Giresun Bina, Burger King Restoranı
Talep Tarihi ve Sayısı –Dayanak Sözleşmesi	05/12/2013
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor tarihi ve Rapor No	25/12/2013 - 2013/8456
Değerleme Tarihi	18/12/2013
Tapu Bilgileri	Giresun İli, Merkez İlçesi, Kapu Mahallesi, 12 pafta, 112 ada, 135.80 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 12 no'lu parsel
Nihai Değer (KDV Hariç)	3.840.000 TL
Sigorta Değeri	1.000.000 TL

Değerleme Konusu	Merkez/Düzce arsa
Talep Tarihi ve Sayısı –Dayanak Sözleşmesi	05/12/2013
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor tarihi ve Rapor No	23/12/2013 - 2013/8458
Değerleme Tarihi	17/12/2013
Tapu Bilgileri	Düzce İli, Merkez İlçesi, Cami Kebir Mahallesi, İstanbul Caddesi, 20.M.4.b pafta, 185 ada, 6 nolu parsel'de kayıtlı 113,91 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa
Nihai Değer (KDV Hariç)	3.020.000 TL
Sigorta Değeri	--

Değerleme Konusu	Çukurova /Adana 16,17,18 nolu bağımsız bölüm
Talep Tarihi ve Sayısı –Dayanak Sözleşmesi	03/12/2013
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor tarihi ve Rapor No	24/12/2013 - 2013/8459
Değerleme Tarihi	18/12/2013
Tapu Bilgileri	Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mah. 21M-IV Pafta, 6608 Ada, 2 no'lu parsel, 16,17 ve 18 nolu bağımsız bölüm



## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	no'lu işyerleri
Nihai Değer (KDV Hariç)	7.095.000 TL
Sigorta Değeri	1.100.000 TL

Değerleme Konusu	Altınordu/Ordu, Arsa
Talep Tarihi ve Sayısı –Dayanak Sözleşmesi	22/11/2013
Raporu Hazırlayan	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor tarihi ve Rapor No	04/12/2013 - 2013/8115
Değerleme Tarihi	27/11/2013
Tapu Bilgileri	Ordu İli, Altınordu İlçesi, Yeni Mah. 23 Pafta, 238 Ada, 37 no'lu parselde kayıtlı "altında dükkanı olan jargir ev"
Nihai Değer (KDV Hariç)	2.770.000 TL
Sigorta Değeri	----

### Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

	Konsolide Olmayan Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(b)	8.549.122	21.587.078
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24(a)	19.000.000	5.380.000
C	İştirakler	Md. 24(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>1.885.145</b>	<b>608.031</b>
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md. 3/(k)	<b>29.434.267</b>	<b>27.575.109</b>
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	3.586	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	28.171.273	27.351.191
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>1.259.408</b>	<b>223.918</b>
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md. 3/(k)	<b>29.434.267</b>	<b>27.575.109</b>
	Konsolide Olmayan Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24(b)	-	-
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı	Md. 24(b)	1.751	1.273
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	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (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	65%	20%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	29%	78%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24/(c)	B2/D	Azami %20	0%	0%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28	C2/D	Azami %10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	0%	0%
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı	Md. 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	0%	0%



**VI. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE İLİŞKİN BİLGİLER**

**Danışman Şirket**

Ünvanı	Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnşaat A.Ş.
Faaliyet Konusu	Her türlü inşaatları yapmak için gerekli alanların açılması açılan alanların geliştirilmesi ve modernleştirilmesi için alt yapı ve üst yapı sistemlerinin kurulması geliştirilmesi toplu konut alanları olarak dizayn edilmesi konut yapabilmek için gerekli zemin çalışmalarının yapılması imar ıslak ve aplikasyon çalışmalarının yapılması ve gayrimenkullerin değerini artırıcı alt yapı çalışmalarının yapılması ve şirketin tadil mukavelesinde yazılı olan diğer işler.
Yapılan Sözleşmenin tarihi ve süresi	01/04/2013 – 1 Yıl
Hizmet Kapsamı	Danışman, Şirket'e proje geliştirme ve kontrol hizmetleri de dahil olmak üzere Şirket'in yatırımları ve gayrimenkul portföyü ile sair malvarlığının yönetim koordinasyonu ve Şirket'in iştiğal konularına giren işlerle ilgili konularda danışmanlık yapacaktır.
Ödenen Ücret	Yönetim ve geliştirme ücreti ödenmektedir. Yönetim Ücreti, ayda bir hesaplanacak olup; brüt kira getirisi oranına bağlı olarak kira getirisi olan mülklerin toplam maliyeti üzerinden alınarak ödenecek olan ücrettir. Geliştirme ücreti, geliştirmeye konu yeni projelerin toplam yatırım değeri üzerinden bir defaya mahsus olmak üzere hesaplanır ve geliştirme süreci sonunda iskan belgesinin alınmasını takiben 1 ay içinde ödenir. Yıkım, projelendirme, tadilat ve/veya inşaat gerektirmeyen yatırımlarda geliştirme ücreti ödenmez.

**Portföy Yönetim Şirketi**

Ünvanı	Ata Portföy Yönetimi A.Ş.
Faaliyet Konusu	Portföy Yönetimi
Yapılan Sözleşmenin tarihi ve süresi	11/10/2012 – Süresiz
Hizmet Kapsamı	Sermaye Piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetimi.
Ödenen Ücret	Aylık 1.000 TL+BSMV

**Gayrimenkul Değerleme Şirketi**

Ünvanı	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile



**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

	menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
Yapılan Sözleşmenin tarihi ve süresi	Bu sözleşmenin süresi sözleşme kapsamındaki gayrimenkuller için düzenlenecek değerlendirme raporunun teslim edilmesi ile sona erer
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca, 2013 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak..
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenecektir.

Ünvanı	Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Faaliyet Konusu	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak bu değeri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirme raporları hazırlamak.
Yapılan Sözleşmenin tarihi ve süresi	Bu sözleşmenin süresi sözleşme kapsamındaki gayrimenkuller için düzenlenecek değerlendirme raporunun teslim edilmesi ile sona erer
Hizmet Kapsamı	SPK'nın Seri:VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 39.maddesi uyarınca, 2013 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapmak..
Ödenen Ücret	İş bazında belirlenecektir.

**Mali Danışmanlık Şirketi**

Ünvanı	Sigma Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Faaliyet Konusu	1995 yılı Ekim ayından bu yana özellikle finans sektöründe tecrübeli kadrosu ile vergi, bankacılık, yabancı sermaye, SPK, sosyal güvenlik vb. mali



## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	konularda danışmanlık ve 3568 sayılı Kanun kapsamında Yeminli Mali Müşavirlik Tasdik hizmetleri vermektedir.
Yapılan Sözleşmenin tarihi ve süresi	Sözleşmenin tarihi : 30.07.2013 Süresi: 01.01.2013 – 31.12.2013
Hizmet Kapsamı	Mali denetim ve vergi konularında danışmanlık yapacaktır.
Ödenen Ücret	15.000 TL+KDV

### Bağımsız Denetim Şirketi

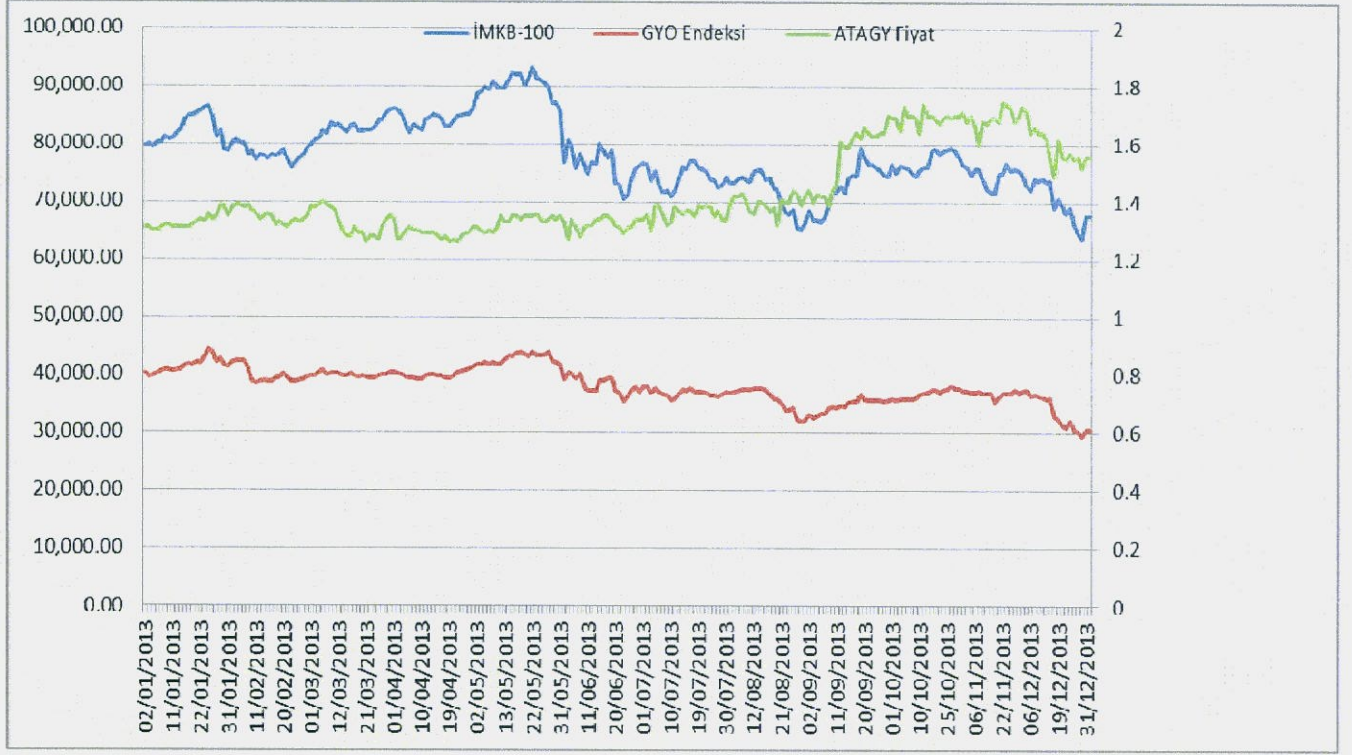
Ünvanı	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Faaliyet Konusu	Bağımsız Denetim
Yapılan Sözleşmenin tarihi ve süresi	Tarih: 05 Temmuz 2013 Süresi: Bu sözleşmenin süresi 31 Aralık 2013 tarihli mali tablolar üzerinde düzenlenecek denetim raporunun teslim edilmesi ile sona erer.
Hizmet Kapsamı	30 Haziran 2013 tarihli finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, öz kaynaklar değişim ve nakit akış tabloları ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları incelemek; işletme yönetiminin sorumluluğunda Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS) uygun olarak hazırlanan ve dürüst bir şekilde sunulan söz konusu ara dönem finansal tablolarının incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun ve 31 Aralık 2013 tarihli finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, öz kaynaklar değişim ve nakit akış tabloları ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları denetlemek; işletme yönetiminin sorumluluğunda Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS) uygun olarak hazırlanan ve dürüst bir şekilde sunulan söz konusu finansal tablolarının denetlenmesine ilişkin görüşün açıklanmasıdır.
Ödenen Ücret	24.000 TL + KDV

### VII. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

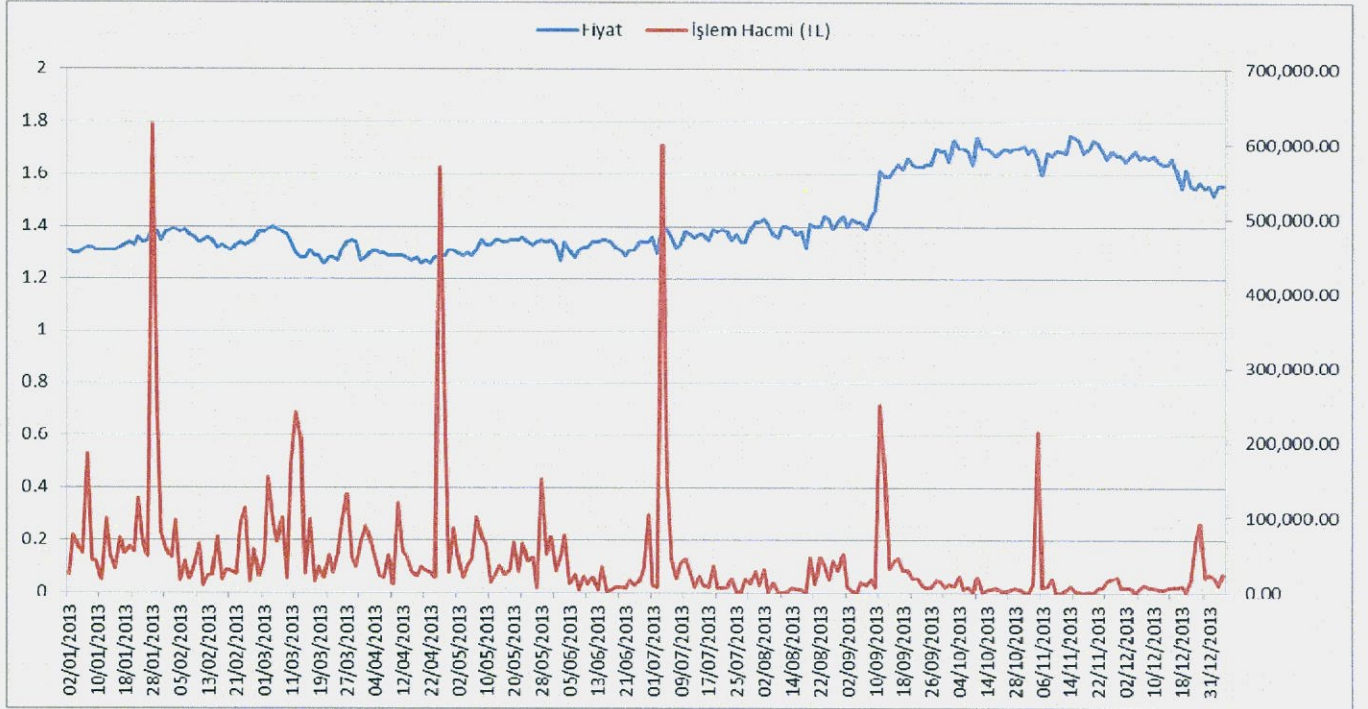
2013 yılında BİST 100 Endeksi % 13, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise % 25 oranında azalırken, ATAGY hisse senedi ise % 19 oranında değer kazanmıştır.



## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



ATAGY hisse senedinin 2013 yılı fiyat/işlem hacmi grafiği ise aşağıda yer almaktadır.



## **VIII. MALİ TABLOLARA İLİŞKİN BİLGİ**

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 2013 yılını 820.082 TL kar ile kapatmıştır.

31 Aralık 2013 tarihli mali tablo verilerine göre, Şirketin aktif toplamı 29,4 milyon TL, özkaynakları ise 28 milyon TL'dir.

Şirketimizin finansal borcu bulunmamaktadır.

Aktif Büyüklüğü	29.434.267
Özkaynaklar	28.171.273
Net Kar/Zarar	820.082
Hisse Başına Kar	0,035
Aktif Karlılığı	0,028
Özkaynak Karlılığı	0,029

## **IX. RISK 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.



## X- FİNANSAL TABLOLAR

Varlıklar	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>8.562.441</b>	21.596.543
Nakit ve nakit benzerleri	4	<b>8.549.122</b>	21.587.078
Diğer alacaklar	6	-	476
Peşin ödenmiş giderler	7	<b>13.319</b>	8.989
<b>Duran varlıklar</b>		<b>20.871.826</b>	5.978.566
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	<b>19.000.000</b>	5.380.000
Maddi duran varlıklar	9	<b>2.598</b>	-
Maddi olmayan duran varlıklar	10	<b>5.667</b>	-
Diğer duran varlıklar	11	<b>1.863.561</b>	598.566
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>29.434.267</b>	27.575.109
Kaynaklar	Dipnot referansları	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>242.654</b>	164.313
Ticari borçlar		<b>187.703</b>	121.981
-İlişkili taraflara ticari borçlar	5, 22	<b>3.586</b>	106.603
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	<b>184.117</b>	15.378
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	12	<b>42.651</b>	24.884
Diğer borçlar	6	<b>12.300</b>	17.448
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.020.340</b>	59.605
Ticari borçlar	5	<b>929.532</b>	-
Uzun vadeli karşılıklar		<b>90.808</b>	59.605
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	<b>90.808</b>	59.605
<b>Özkaynaklar</b>		<b>28.171.273</b>	27.351.191
Ödenmiş sermaye	14	<b>23.750.000</b>	23.750.000
Sermaye düzeltme farkları	14	<b>2.285</b>	2.285
Paylara ilişkin primler/iskontolar	14	<b>2.353.943</b>	2.353.943
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	<b>177.621</b>	177.621
Geçmiş yıllar kar/zararları	14	<b>1.067.342</b>	12.076
Dönem net karı/(zararı)		<b>820.082</b>	1.055.266
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>29.434.267</b>	27.575.109



**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Kar veya zarar kısmı	Dipnot referansla rı	1 Ocak 2013- 31 Aralık 2013	1 Ocak 2012- 31 Aralık 2012
Hasılat	15	185.860	52.265.750
Satışların maliyeti (-)	15	(22.504)	(50.474.001)
<b>Brüt kar / (zarar)</b>		<b>163.356</b>	<b>1.791.749</b>
Genel yönetim giderleri (-)	16, 17	(841.903)	(1.115.451)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	16, 17	-	(63.655)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	813.014	442.640
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(893)	(17)
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>133.574</b>	<b>1.055.266</b>
Diğer faaliyetlerden gelirler/(giderler)		-	-
Finansal gelirler	19	930.609	-
Finansal giderler (-)	19	(244.101)	-
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>		<b>820.082</b>	<b>1.055.266</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)</b>			
- Dönem vergi gelir/(gideri)	20	-	-
- Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	20	-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)</b>		<b>820.082</b>	<b>1.055.266</b>
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir (vergi sonrası)</b>		<b>820.082</b>	<b>1.055.266</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider )</b>		<b>820.082</b>	<b>1.055.266</b>
Pay başına kazanç	21	0,03453	0,08860

**XI- DİĞER HUSUSLAR**

Bulunmamaktadır.

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

### BÖLÜM I – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerini, pay sahiplerini şeffaflık, etik değerler gibi konuları öne çıkararak yüksek kalitede hizmet sunmak amacıyla benimsemiş olup bu doğrultuda faaliyetlerini organize etme kararı almıştır. Bu kapsamda ihtiyaçlarımızın gerektirdiği temel komiteler kurulmuş, mevzuat çerçevesinde işleyişleri sağlanmıştır.

### BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

#### 2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisi, Genel Müdür'e bağlı olarak görev yapmakta olup, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü görevi aşağıda iletişim adresi verilen Şirket Muhasebe Müdürü Ülkü Çelik Usta tarafından yürütülmektedir.

Adı Soyadı : Ülkü Çelik Usta  
Telefon No : (212) 310 62 38  
Faks No : (212) 310 62 39  
e-posta adresi : info@atagyo.com.tr  
Lisans Belgesi : SPK İleri Düzey Lisans Belgesi

2013 yılı içerisinde bilgilendirme amaçlı telefon, e-posta yolu ile yapılan 10'a yakın başvurunun hepsi cevaplanmış ve güncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir.

#### 2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimizin, Yönetim Kurulu kararı ile yürürlüğe giren bir bilgilendirme politikası bulunmakta olup sözkonusu politika şirket internet sitesinde yer almaktadır. Bununla birlikte internet sayfamızda Şirket hakkında gerekli bilgiler mevcut olup, bunların dışında bilgi talebi olması durumunda, talepler gecikme olmaksızın değerlendirilir ve cevaplandırılır.

Şirketimizin www.atagyo.com.tr adresli internet sitesi pay sahiplerinin haklarının kullanımını etkileyecek gelişmelerle ilgili olarak etkin şekilde kullanılmakta, formatı SPK tarafından hazırlanan "Sürekli Bilgilendirme Formu" dönemsel olarak güncelenmekte, ara dönemde meydana gelebilecek ve kamuya açıklanmış önemli hususlar kamuya açıklanmasını takiben internet sitemizde yer almaktadır.

Şirketin esas sözleşmesinde özel denetçi atanmasına ilişkin hüküm mevcut değildir. Ayrıca dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır. Şirket faaliyetleri Genel Kurulda belirlenen Bağımsız Dış Denetçi tarafından periyodik olarak denetlenmektedir.



### **2.3. Genel Kurul Toplantıları**

2013 yılı içerisinde 1 adet olağan genel kurul toplantısı Şirket merkezinde yapılmış, halka açık pay sahipleri ve Medya toplantıya katılmamıştır. Genel kurulda pay sahipleri soru sorma haklarını kullanmamışlardır ve gündem önerisi vermemişlerdir. Genel kurul toplantısı % 62,16 nisapla gerçekleştirilmiştir.

Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, web sitesi [www.atagyo.com.tr](http://www.atagyo.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) vasıtası ile asgari üç hafta önceden yapılmakta, ayrıca ayrıca Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ve günlük yayımlanan iki gazetenin tüm Türkiye baskısında yayımlanmaktadır.

Genel kurul gündeminde her teklif ayrı bir başlık altında ve açık olarak verilir.

Olağan genel kurul toplantısı gündemine pay sahiplerinin şirketin Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'ne yazılı olarak iletmış olduğu ve gündemde yer almasını istedikleri herhangi bir konu olduğu takdirde Yönetim Kurulu'nca değerlendirilir. Yönetim Kurulu'nun pay sahiplerinin gündem önerilerini kabul etmediği hallerde, kabul görmeyen öneriler ile ret gerekçeleri genel kurul toplantısında açıklanır.

Genel kurul toplantısı esnasında genel kurul katılımcılarından gelen ve ticari sır kapsamına girmeyen sorular Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticiler tarafından cevaplandırılır.

2013 yılına ait olağan genel kurul toplantısında yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, üst düzey yöneticilerine ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhhi yakınlarına; Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmeleri, rekabet edebilmeleri, şirketin konusuna giren işleri, bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu nevi işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurumu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince ve Yönetim Kurulu üyelerine ayrıca Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri uyarınca, gerekli izinler verilmiş olup, bu dönem içinde verilen onay ile sorun yaşanmamıştır.

Şirket bilgilerine ulaşılabilmesi için herhangi bir kişi veya kuruluşa imtiyaz sağlanmamıştır. Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler gerekli bilgilendirmeleri yapabilmek ve soruları cevaplandırmak üzere yıllık olağan genel kurul toplantısında hazır bulunurlar.

Olağan Genel Kurul Toplantılarında Şirketin yıl içerisinde yapmış olduğu bağışlar ayrı bir gündem maddesi olarak ortakların bilgisine sunulur.

### **2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları**

Genel Kurul toplantılarında her pay, sahibine bir oy hakkı verir. Ancak (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu



## **ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Ana sözleşmede birikimli oy kullanımı ve azlık haklarının temsili ile ilgili herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.

### **2.5. Kar Payı Hakkı**

Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurulda görüşülmekte ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı karara bağlanmaktadır. Şirket'in kârına katılım konusunda imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilmektedir. Kar dağıtımında kıstelyevm esası uygulanmaksızın mevcut payların tamamı eşit şekilde kar payından yararlanmaktadır.

Yönetim kurulumuzun 15/08/2012 tarihli kararında aşağıdaki kar dağıtım politikası faaliyet raporunda yer almakta olup ayrıca Genel Kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

"Şirketimizin 2012 ve izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikasının" Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde, Şirketimizin büyüme politikası ve pay sahiplerinin beklentileri de dikkate alınarak, Şirket karlılığı, faaliyette bulunduğumuz sektörün durumu ve beklentileri, genel ekonomik konjonktür gözönünde bulundurularak her yıl oluşması halinde dağıtılabilir karın % 20'sinin nakit ve/veya bedelsiz hisse senedi olarak dağıtılması olmakla beraber bu politikanın ulusal ve uluslararası ekonomik şartlara göre ve değişen piyasa koşullarına uygun olarak gözden geçirilebilecek şekilde belirlenmesine ve Genel Kurulun onayına sunulması" esasına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

Şirketin 2012 yılı dönem karından geçmiş yıl zararının mahsup edilmesi nedeniyle dağıtılabilir kar bulunmadığından Genel Kurul'da kar dağıtım yapılmamasına karar verilmiştir.

### **2.6. Payların Devri**

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**

### **3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği**

Şirketin kendine ait internet sitesi mevcut olup erişim [www.atagyo.com.tr](http://www.atagyo.com.tr) adresinden sağlanmaktadır.

İnternet sitesindeki bilgiler Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmış olup, sitede SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bilgilere de yer verilmiştir.

### **3.2. Faaliyet Raporu**

Yönetim Kurulu faaliyet raporlarında, SPK Kurumsal Yönetim ilkelerinde sayılan bilgilere yer verilmiştir.



## **BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ**

### **4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi**

Şirketimiz faaliyetleri ile ilgili tüm önemli gelişmeleri ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde kamuya duyurulmakta ve tüm menfaat sahiplerinin kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgi edinmeleri konusunda azami dikkati göstermektedir.

Yönetim kurulunca yayınlanmış olan ve şirket internet sitesinde de yer alan Etik Kurallar çerçevesinde bütün menfaat sahiplerinin hakları gözetilmekte olup, gerektiğinde ilgili konular Kurumsal Yönetim Komitesine aktarılmaktadır.

### **4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı**

Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda ayrıca bir yönetim modeli bulunmamakla birlikte şirket internet sitesinde yer alan Etik Kurallar çerçevesinde bu kapsamda bazı konulara değinilmiştir.

### **4.3. İnsan Kaynakları Politikası**

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının insan kaynakları politikası diğer Ata Finans Grubu Şirketlerine paralel olarak; kaynaklarını sonuca dönüştüren en değerli varlığı olan çalışma arkadaşlarımızı her türlü gelişim olanağı sunarak çağımız iş ortamına hazırlamak, çalışan değeriyle birlikte kurum değerini artırmaya dayalı kurum bilincini sürekli geliştirerek, şeffaf, eşitlikçi, adil bir iş ortamı sunabilmektir.

### **4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk**

Yönetim kurulunca yayınlanmış olan Etik Kurallar şirket internet sitesi vasıtasıyla kamuya duyurulmuştur.

Şirket faaliyetlerini sürekli bilgilendirme formunda açıklanan etik kuralları çerçevesinde yürütür.

Şirketin Kamuya yönelik herhangi bir faaliyeti bulunmamaktadır. Ayrıca dönem içerisinde çevreye verilen zararlarla ilgili şirket aleyhine açılmış dava bulunmamaktadır.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

#### 5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim kurulu üyeleri 07 Eylül 2012 tarihinde gerçekleştirilen 2011 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

#### Yönetim Kurulu ve Genel Müdür

Korhan Kurdoğlu	Yön.Kurulu Başkanı –İcracı Olmayan
Erhan Kurdoğlu	Yön.Kurulu Başkan Vekili –İcracı Olmayan
Elmas Melih Araz	Yönetim Kurulu Üyesi – İcracı Olmayan
Tuncer Köklü	Yönetim Kurulu Üyesi – İcracı
Murat Ufuk Yılmaz	Yönetim Kurulu Üyesi – İcracı
Sinan Mert Şener	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız
Engin Eyüp Eyuboğlu	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız
Cengiz Foan	Genel Müdür

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.

#### Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nde

Son on yıl içerisinde toplam 6 yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,

Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

Yönetim kurulu görevim dolayısıyla hissedar isem %1'in altında hisseye sahip olduğumu ve bu payların imtiyazlı olmadığını,



## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevi süresince, tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu;

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

ve dolayısıyla şirket yönetim kurulu üyeliğimi, bağımsız üye olarak yerine getireceğimi beyan ederim.

Sinan Mert Şener

Engin Eyüp Eyuboğlu

### 5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu Kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Yönetim Kurulu Şirket işleri lüzum gösterdikçe başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu Kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile, başka bir yerde toplanabilir.

Sermaye piyasası mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri saklı kalmak şartıyla, Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğuyla alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan teklif reddedilmiş sayılır.

Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.



## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar.

Yönetim Kurulumuz 01.01.2013 – 31.12.2013 dönemi içerisinde 29 kez toplanarak, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Tebliğlerine uyum sağlamak amacıyla ana sözleşmenin tadil edilmesi, şirket gayrimenkul portföyünün oluşturulması ve portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi dahil olmak üzere çeşitli konuları karara bağlamıştır. Toplantı esnasında yönetim kurulu üyeleri tarafından herhangi bir red oyu kullanılmamıştır.

### 5.3. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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)

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) seçilmişlerdir

Elmas Melih ARAZ - Üye (Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmişlerdir.

### 5.4. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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 maksadıyla Riskin Erken Tespiti Komitesi oluşturulmuştur.



## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İç Denetime ilişkin faaliyetleri yönetmekte olan Denetim Komitesi ise; söz konusu fonksiyonu yerine getirirken Bağımsız Dış Denetim işlemlerini gerçekleştiren kuruluşların bulgularından faydalanmaktadır.

### 5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

Ata GYO, perakende sektörünün öncü isimlerinin kiracısı olduğu bir gayrimenkul yatırım portföyü oluşturmayı yatırım stratejisi olarak benimsemiştir. Şirket bu doğrultuda, yatırım süresi boyunca geliştirme projelerinden, yatırım gayrimenkullerine kadar geniş bir yelpazede, stratejik olarak perakende odaklı, kira getirisine dayalı ve değer artış potansiyeline sahip gayrimenkullere yatırım yapmayı hedeflemektedir. Düşük risk sınıfında ve kira ödeme gücü yüksek perakendeciler öncelikli yatırım araçlarıdır. Portföye katılacak gayrimenkuller için 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 ve yatırımcıların lehine olmak koşuluyla gayrimenkul satınalabilir veya satabilir.

### 5.6. Mali Haklar

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

07 Eylül 2012 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri'ne net 3.000-TL aylık huzur hakkı ödenmesine karar verilmiştir.

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.