



Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

**30 HAZİRAN 2020
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı bağımsız denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı bağımsız denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket Yönetimi'nin sorumluluğundadır. Sınırlı bağımsız denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı bağımsız denetimden geçmiş ve 29 Temmuz 2020 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı bağımsız denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi" ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı bağımsız denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı bağımsız denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Okan ÖZ, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 29 Temmuz 2020

İÇİNDEKİLER

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

4.10	Şirketler topluluğuna bağlı bir 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.....	14
4.11	Şirket Faaliyetlerini önemli Derecede Etkileyebilecek mevzuat Değişiklikleri Hakkında bilgi.....	14
5.	FİNANSAL DURUM.....	15
5.1	Temel Finansal Göstergeler	15
5.2	Kar Payı Dağıtım Politikası	16
6.	1 OCAK 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ..	18
7.	RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ.....	24
8.	DİĞER HUSUSLAR.....	25
8.1	İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler.....	25
8.2	Covid-19 Salgını	25
8.3	Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü	25

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Rapor Dönemi

01.01.2020– 30.06.2020

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

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

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

30 Haziran 2020 itibarıyla 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
Toplam	23.750.000,00	100,00%		

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

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

1.4 İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Şirketimizde imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

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

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

Yönetim Kurulumuz

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

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

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

İlgili faaliyet dönemi itibarıyla bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 12 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 derecedel 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 kaldırarak bir durum ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletceğimi 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 iletceğimi 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

Elmas Melih ARAZ

Ülkü ÇELİK USTA

Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

Üye (Mali İşler Direktörü)

2. Denetimden Sorumlu Komite

Özlem ÖZÇEVİK

Özhan ERTEKİN

Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

3. Riskin Erken Saptanması Komitesi

Özhan ERTEKİN

Elmas Melih ARAZ

Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

Üst Yönetime İlişkin Bilgiler

Bedri KURDOĞLU

Genel Müdür

Personel Sayısı

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 7 kişidir.

1.8 Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağı

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

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

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

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 558.336 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 yoğunlaşmıştır. Bu çerçevede arsa, bina ve proje geliştirme çalışmaları, şirket karlılığını gözetken fizibilite çalışmaları ile desteklenerek devam etmektedir.

Ar-Ge çalışmaları ile ilgili olarak Ata Gayrimenkul Geliştirme A.ř. (Ata GMG) şirketinden danışmanlık alınmaktadır. Ata GMG, yatırım yapılacak gayrimenkulleri seçmek ve değerlendirmek amaçlı şirket içerisinde geliştirilmiş olan «Atametrics» modelini kullanmaktadır. Atametrics modeli ile şehirlerin birincil caddeleri perakende yoğunluğu açısından değerlendirilmekte ve yatırıma uygun gayrimenkuller analiz edilmektedir.

4. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1 Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler

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

Portföy Dağılımı (mn TL)	30 Haziran 2020	Oran (%)	31 Aralık 2019	Oran (%)
Gayrimenkul Portföyü	74,50	89%	82,57	95%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	8,93	11%	4,37	5%
Toplam Portföy	83,43	100%	86,94	100%

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

	1.Oca.20	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30.Haz. 20
Giresun (İşyeri)	6.480.000	-	-	-	6.480.000
Ordu (işyeri)	5.284.000	-	-	-	5.284.000
Gebze (İşyeri)	8.250.000	-	(8.250.000)	-	-
Lüleburgaz (Proje)	33.314.000	-	-	-	33.314.000
Kayseri (İşyeri)	8.278.000	-	-	-	8.278.000
Nevşehir (İşyeri)	4.340.000	-	-	-	4.340.000
Çanakkale (işyeri)	6.581.000	473	-	-	6.581.473
Ceyhan (Proje)	3.500.000	-	-	-	3.500.000
Tekirdağ (arsa)	6.540.000	184.177	-	-	6.724.177
	82.567.000	184.649	(8.250.000)	-	74.501.649

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

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

Yönetim Kurulu risk yönetimine ve iç denetime ilişkin faaliyetleri esas 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.

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

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

Yoktur.

4.4 Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler,

Yoktur

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

Yoktur

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

4.11 Şirket Faaliyetlerini önemli Derecede Etkileyebilecek mevzuat Değişiklikleri Hakkında bilgi.

Yoktur.

5. FİNANSAL DURUM

5.1 Temel Finansal Göstergeler

Özet Bilanço	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	85.221.385	90.263.702
Dönen Varlıklar	9.156.690	4.744.612
Nakit ve Nakit Benzerleri	8.931.484	4.370.554
Finansal Yatırımlar	0	0
Ticari Alacaklar	87.726	2.360
Diğer Dönen Varlıklar	137.480	371.698
Duran Varlıklar	76.064.695	85.519.090
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	74.501.649	82.567.000
Diğer Duran Varlıklar	1.563.046	2.952.090
Kaynaklar	85.221.385	90.263.702
Yükümlülükler	52.458.859	54.032.603
Kısa Vadeli Yükümlülükler	52.192.666	53.661.684
Finansal Borçlar	50.947.184	51.950.758
Ticari Borçlar	1.218.207	1.535.789
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	27.275	175.137
Uzun Vadeli Yükümlülükler	266.193	370.919
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	266.193	370.919
Özkaynaklar	32.762.526	36.231.099

Özet Gelir Tablosu	30 Haziran 2020	30 Haziran 2019
Hasılat	9.372.874	1.508.419
Satışların Maliyeti (-)	(9.055.471)	(102.412)
Brüt Kar/Zarar	317.403	1.406.007
Genel Yönetim Giderleri	(1.102.954)	(1.171.571)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Gider net	468.454	(414.728)
Finansal Gelir/Gider net	(3.151.476)	(4.392.670)
Net Kar/Zarar	(3.468.573)	(4.572.962)

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 dağıtımı 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 dağıtımı 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 durumu,
- 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 dağıtımı işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

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

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

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

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

Şirketimizin 2019 yılı faaliyetleri sonucunda;

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

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

-Dağıtılabilir kar bulunmadığından, kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin teklifin Genel Kurulun onayına sunulmasına,

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

6. 1 OCAK 30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

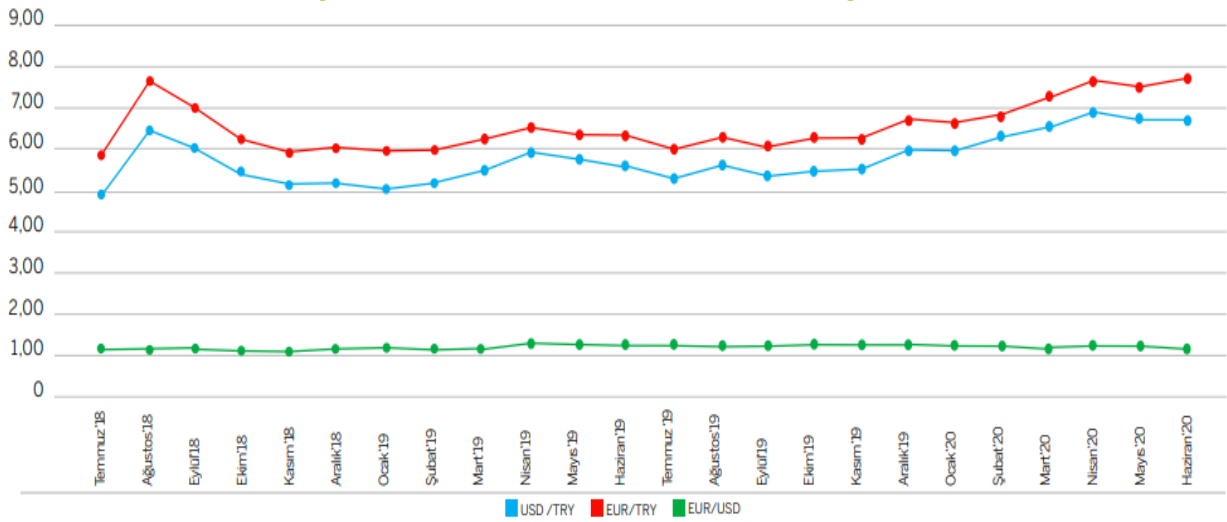
EKONOMİK GELİŞMELER

EKONOMİK GÖSTERGELER	Tem.19	Ağu.19	Eyl.19	Eki.19	Kas.19	Ara.19	Oca.20	Şub.20	Mar.20	Nis.20	May.20	Haz.20
BIST-100 İndeksi	102.082	96.718	105.033	98.469	106.904	114.425	119.140	105.994	89.644	101.110	105.520	116.525
İşsizlik (%)	13,9	14	13,8	13,4	13,3	13,7	13,8	13,6	13,2	0	0	0
Döviz Kuru** (USD/TRY)	5,53	5,82	5,65	5,72	5,75	5,95	5,98	6,24	6,58	6,98	6,83	6,86
Döviz Kuru** (EUR/TRY)	6,17	6,45	6,18	6,38	6,33	6,67	6,6	6,87	7,22	7,6	7,59	7,69
Politika Faizi** (Haftalık Repo%)	19,75	0	16,5	14	-	12	11,25	10,75	9,75	8,75	8,25	8,25
Enflasyon (%)* (Yıl Sonu)	16,65	15,01	9,26	8,55	10,56	11,84	12,15	12,37	11,86	10,94	11,39	12,62

2020 birinci çeyrek döneminde tüm Dünya'ya damgasını vuran COVID-19 Salgını'na ilişkin ortaya çıkan vaka sayıları artışını sürdürmekle birlikte, küresel ölçekte yayılma hızının azaldığı gözlemlendi. Bu veriler ışığında Dünya genelinde kısıtlayıcı önlemlerin Mayıs 2020 sonu itibariyle gevşemeye başladığı görüldü. 2020 ikinci çeyrek sonunda genele yayılmasa da sınırların kalkmaya başlaması, ekonomik faaliyetler açısından olumlu karşılandı. Bazı ülkelerde Haziran ayında yeniden hızla yükselen vaka sayıları karşısında salgının ikinci dalga riski ve kısıtlamaların yeniden başlama ihtimali gündeme gelmeye başladı. Salgının yol açtığı ekonomik tahribat sebebiyle 2020 yılına ilişkin daralma öngören tahminler aşağı yönlü güncellendi. Küresel ölçekte ekonominin 2020 yılında %5 daralacağı, 2021 yılında ise hızla büyüyeceği tahmin ediliyor. Türkiye Ekonomisi -zincirlenmiş hacim endeksine göre- 2020 birinci çeyrek döneminde %4,5 oranıyla, %5,5 olan beklentilerin altında büyüdü. 2019 yılının ikinci yarısında toparlanma eğilimine giren ekonomi ivme kaybetse de 2020 birinci çeyrekte büyümesini sürdürdü. COVID-19 Salgını dolayısıyla tüm Dünya ile birlikte Türkiye'de Mart ayının ikinci yarısında ekonomik faaliyetlerdeki etkiler gözlenmeye başladı. Bu etkiler büyüme oranlarındaki ivme kaybının belirleyici faktörü oldu. 2020 yılının birinci çeyrek döneminde Türkiye Ekonomisinin büyüklüğü yıllıklandırılmış bazda 4,4 trilyon TL oldu. Bu dönemde ekonominin döviz cinsinden büyüklüğü 758 milyar ABD Dolar olarak açıklandı. Talepteki kısmi toparlanma ve arzda yaşanan küresel ölçekteki düşüş petrol açısından olumlu

karşılanıyor. Bununla birlikte Pandemi'ye dair belirsizliklerin petrol talebinde uzun süreli baskı yaratacağı tahmin ediliyor. Bu gelişmelerle Brent türü ham petrolün varil fiyatı Haziran ayı boyunca dalgalı seyretti. Haziran ayı sonunda 41,5 ABD Doları seviyesinde kaydedildi. Bu fiyat seviyesindeki petrolün aylık bazda %15,7 oranında yükseldiği hesaplandı. İkinci dalga endişelerinin ortaya çıkmasıyla altın talebi arttı. Yaklaşık 8 yılın zirvesine tırmanan altının ons fiyatı %3,1 oranında yükselerek 30 Haziran'da 1.81,7 ABD Doları oldu.¹

Döviz Kurları (Temmuz 2018-Haziran 2020)



Yurtiçi Ekonomik Gelişmeler

Tüketici Fiyat Endeksi, Haziran 2020

TÜFE'de 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,88 artışgerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Haziran 2020

	Haziran 2020	Haziran 2019	Haziran 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,13	0,03	2,61
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	5,75	5,01	9,17
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	12,62	15,72	15,39
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	11,88	19,88	11,49

¹ Kaynak:Propin

Yİ-ÜFE 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,69, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,89, bir önceki yılın aynı ayına göre %6,17 ve on iki aylık ortalamalara göre %7,74 artış gösterdi

Yİ-ÜFE değişim oranları (%), Haziran 2020

	Haziran 2020	Haziran 2019	Haziran 2018
Bir önceki aya göre	0,69	0,09	3,03
Bir önceki yılın Aralık ayına göre	6,89	8,09	15,52
Bir önceki yılın aynı ayına göre	6,17	25,04	23,71
On iki aylık ortalamalara göre	7,74	32,81	16,57

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Konut Satış İstatistikleri, Haziran 2020

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %209,7 artarak 190 bin 12 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 28 bin 799 konut satışı ve %15,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 21 bin 915 konut satışı ve %11,5 pay ile Ankara, 11 bin 690 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en düşük olduğu iller sırasıyla 29 konut ile Ardahan, 40 konut ile Hakkari ve 68 konut ile Bayburt oldu

Konut satış sayıları, Haziran 2020



İpotekli konut satışları Türkiye genelinde 2020 Haziran ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1286,9 artış göstererek 101 bin 504 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %53,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 14 bin 767 konut satışı ve %14,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 4 konut ile Hakkari oldu.

Diğer konut satışları 2020 Haziran ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %63,8 artarak 88 bin 508 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 14 bin 32 konut satışı ve %15,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %48,7 oldu. Ankara 8 bin 114 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 4 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Ardahan oldu.²

Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2020



Konut satışlarında 58 bin 632 konut ilk defa satıldı

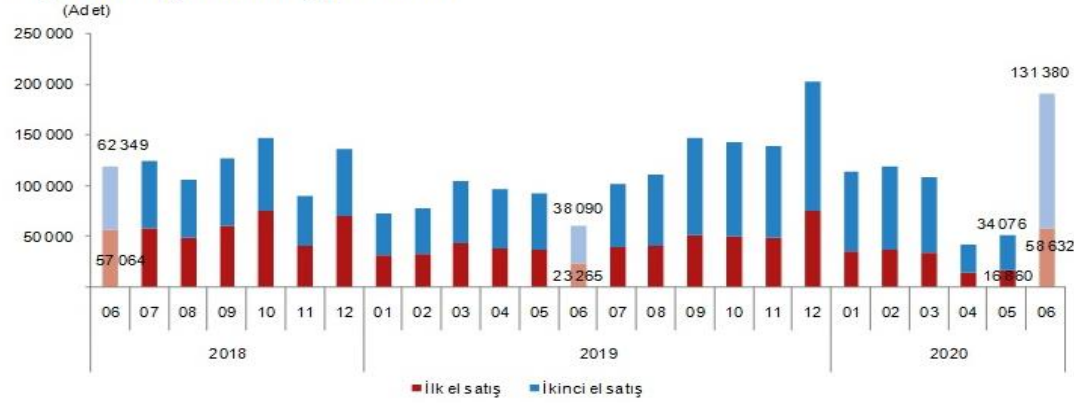
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %152,0 artarak 58 bin 632 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8 bin 253 konut satışı ve %14,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 bin 96 konut satışı ile Ankara ve 3 bin 530 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 131 bin 380 konut el değiştirdi

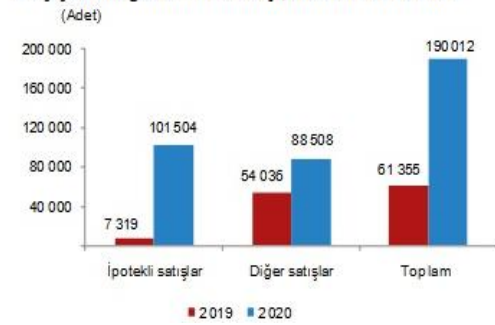
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %244,9 artış göstererek 131 bin 380 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 20 bin 546 konut satışı ve %15,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %71,3 oldu. Ankara 16 bin 819 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 8 bin 160 konut satışı ile İzmir izledi.

² Kaynak:TÜİK

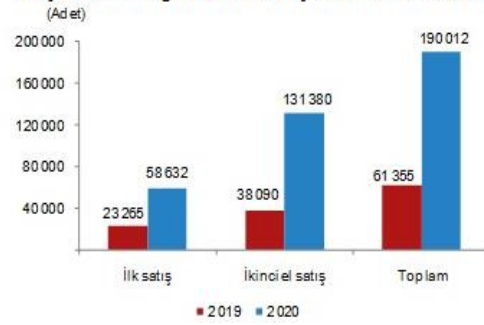
Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2020



Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2019-2020



Konut satışları Ocak-Haziran döneminde %23,5 Arttı

Ocak-Haziran döneminde 624 bin 769 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5 artış gösterdi. Ocak-Haziran döneminde ipotekli konut satışı %221,4 artarak 266 bin 374, diğer satış türlerinde ise %15,3 azalarak 358 bin 395 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %4,1 azalarak 197 bin 722 oldu. İkinci el konut satışları da %42,5 artarak 426 bin 997 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,1 azalarak bin 664 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Haziran 2020'de ilk sırayı 730 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 277 konut satışı ile Antalya, 180 konut satışı ile Ankara, 65 konut satışı ile İzmir ve 57 konut satışı ile Mersin izledi.³

Perakende Piyasası

2020 ikinci çeyrek dönemi, tüm Dünya'da yayılan COVID-19 virüsüne bağlı ilan edilen Pandemi ve buna yönelik alınan önlemlerin gölgesinde geçti. Birçok sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de durağanlık gözlemlendi. Salgının etkileri sürse de, salgın öncesi yer

³ Kaynak :TÜİK

arayışı sürecinde olan ve bu arayış sürecinde sona yaklaşan kullanıcıların bazıları kiralamalarını gerçekleştirdi. Ayrıca, bazı kullanıcıların Pandemi etkisiyle kulelerden yatay ofislere ivedilikle geçiş yaptığı gözlemlendi. Ofis stokunun büyüme hızındaki yavaşlama 2020 ikinci çeyrekte devam etti. Havaalanı Bölgesi'nde açılan bir ofis binası dışında İstanbul'daki ofis stokunda büyüme gözlemlenmedi. 2020 ikinci çeyrek sonunda erişilen ofis büyüklüğüne göre stok payları; MİA %34, MİA Dışı-Avrupa %18, MİA Dışı-Asya %23 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri %25 oldu. Durağan geçen 2020 ikinci çeyrekte, A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının ağırlıklı olarak bir önceki çeyrek dönemdeki seviyesinde olduğu belirlendi. 2020 ikinci çeyrekte İstanbul'daki A sınıfı kira ortalamaları önceki çeyreklere benzer şekilde düşme eğilimini sürdürdü. MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2020 ikinci çeyrek sonunda 17,1 ABD Doları /m² /ay oldu. Son dört çeyrek boyunca MİA kira ortalamasında gerçekleşen düşüşün %11 oranında olduğu hesaplandı. 1 Haziran 2020 itibarıyla kısıtlamaların kademeli olarak kaldırılmasıyla, şirketler kademeli olarak ofislerine dönmeye başladı. Ancak, yaşanan Pandemi süreci ofis kullanıcılarına yeni bir perspektif kazandırdı. Şirketlerin büyük kısmı yarı zamanlı fiziken ofisten çalışmayı ve buna bağlı olarak ofis alanlarının optimizasyonunu değerlendirmeye başladı. Yüksek katlı binalarda yer alan kullanıcıların, yatay binalara yönelmeye başladığı görüldü. Bahçe, teras ve balkonu olan ofis binalarına olan talep yükseldi. ⁴

⁴ Kaynak:Propin

7. 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 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla iki ayda bir olmak üzere üç adet raporunu Yönetim Kurulu Başkanlığı’na sunmuştur.

8. DİĞER HUSUSLAR

8.1 İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler

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

8.2 Covid-19 Salgını

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

8.3 Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

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

	Konsolide Olmayan Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haz 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(b)	8.931.484	4.370.554
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24(a)	74.501.649	82.567.000
C	İştirakler	Md. 24(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.788.252	3.326.148
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3/(p)	85.221.385	90.263.702
E	Finansal Borçlar	Md. 31	50.947.184	51.950.758
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23(f)	-	-
i	Özkaynaklar	Md. 31	32.762.526	36.231.099
	Diğer Kaynaklar		1.511.675	2.081.845
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3/(p)	85.221.385	90.263.702
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haz 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24(b)	2.572.709	12.808
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	6.358.775	4.357.746

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Haz 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	K/D	Azami %10	0%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	87%	91%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md. 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	10%	5%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24/(c)	B2/D	Azami %20	0%	0%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1(a)	C2/D	Azami %10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Md. 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	156%	143%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	3%	0%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	7%	5%