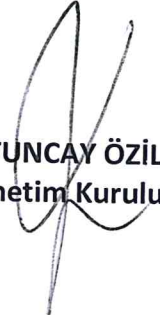
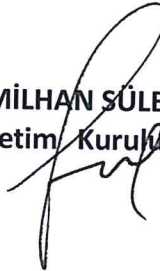


**SUNUŞ**

AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. 2020 yılı faaliyet raporu, 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış olan “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik” te belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde hazırlanmış ve ilişkide sunulmuştur.

  
**TUNCAY ÖZİLHAN**  
Yönetim Kurulu Başkanı

  
**KAMİLHAN SÜLEYMAN YAZICI**  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

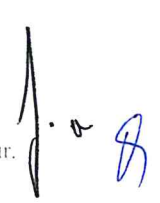
**TUĞBAN İZZET AKSOY**  
Yönetim Kurulu Üyesi

  
**MUSTAFA ALİ YAZICI**  
Yönetim Kurulu Üyesi

**MEHMET HURŞİT ZORLU**  
Yönetim Kurulu Üyesi

  
**TEVFİK BİLGİN**  
Yönetim Kurulu Üyesi

  
**RECEP YILMAZ ARGÜDEN**  
Yönetim Kurulu Üyesi



**24.03.2021**

**AND ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A. Ş.**  
**2020 TAKVİM YILI**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SUNUŞ.....</b>                                                                     | <b>1</b>  |
| <b>1- GENEL BİLGİLER.....</b>                                                         | <b>2</b>  |
| <b>2- YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR.....</b> | <b>4</b>  |
| <b>3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI.....</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>4- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER.....</b>          | <b>4</b>  |
| <b>5- FİNANSAL DURUM.....</b>                                                         | <b>8</b>  |
| <b>6- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ.....</b>                           | <b>10</b> |
| <b>7- DİĞER HUSUSLAR.....</b>                                                         | <b>11</b> |

**1- GENEL BİLGİLER****a) Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi**

Şirketimizin 01.01.2020 – 31.12.2020 faaliyet dönemine ilişkin hazırlanan faaliyet raporu sunulmaktadır.

**b) Şirketin Ticaret Ünvanı, Ticaret Sicili Numarası, Merkez ve Varsa Şubelerine İlişkin İletişim Bilgileri ile Varsa İnternet Sitesinin Adresi**

Ticaret Ünvanı : AND ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.  
Ticaret Sicili Numarası : 793083  
Merkez Adres ve İletişim Bilgileri :  
Adres : Fatih Sultan Mehmet Mh. Balkan Cd. No:58 Buyaka E Blok  
Tepeüstü Ümraniye/ İstanbul  
Telefon : +90 216 574 10 55  
Fax : +90 216 574 01 44  
Şube Adres ve İletişim Bilgileri : Şubesi yoktur.  
Şirket İnternet Sitesinin Adresi : [www.andgayrimenkul.com.tr](http://www.andgayrimenkul.com.tr)

**c) Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapıları ile Bunlara İlişkin Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler****Sermaye ve Ortaklık Yapısı**

Şirketimizin sermayesi 40.500.000 TL'dir. Sermayenin tamamı her biri 0,01 TL nominal değere sahip 4.050.000.000 adet nama yazılı paydan oluşmaktadır. 31.12.2020 tarihi itibarıyla ortakların adları (ünvanları) ile paylarının miktarı ve sermayedeki oranları aşağıda belirtilmektedir.

| Adı / Ünvanı                  | Pay Oranı   | Pay Tutarı           |
|-------------------------------|-------------|----------------------|
| AG ANADOLU GRUBU HOLDİNG A.Ş. | 100%        | 40.500.000 TL        |
| <b>TOPLAM</b>                 | <b>100%</b> | <b>40.500.000 TL</b> |

**Sermaye ve Ortaklık Yapısı Değişiklikleri**

2020 yılı içerisinde Şirketimizin sermaye ve ortaklık yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

**Organizasyon Yapısı**

Şirketimizin organizasyonu ve 31.12.2020 itibarıyla görev başında bulunan kişiler aşağıda belirtilmiştir.

| Ünvan                                 | İsim                 | Mesleki Tecrübe (Yıl) |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Genel Müdür                           | Sibel Ahioğlu ARISAN | 17                    |
| Proje Geliştirme ve Yönetim Direktörü | Mehmet Uğur YILDIRIM | 19                    |
| Proje Satış Müdürü                    | Aylin Tekin YİĞİTER  | 16                    |
| Ticari Gayrimenkul Müdürü             | Alper PAK            | 12                    |
| Mali İşler Müdürü                     | Ece ŞUŞUT            | 11                    |
| Pazarlama Müdürü                      | Elif Anıl BİLİCİ     | 12                    |

**c) Varsa İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar**

Şirketimizde oy haklarında imtiyaz bulunmamaktadır.

**d) Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler**

Şirketimiz Yönetim Kurulu'na ilişkin bilgiler aşağıdaki şekildedir.

| İsim                     | Görev                        |
|--------------------------|------------------------------|
| Tuncay Özilhan           | Yönetim Kurulu Başkanı       |
| Kamilhan Süleyman Yazıcı | Yönetim Kurulu Başkan Vekili |
| Tuğban İzzet Aksoy       | Yönetim Kurulu Üyesi         |
| Mustafa Ali Yazıcı       | Yönetim Kurulu Üyesi         |
| Mehmet Hurşit Zorlu      | Yönetim Kurulu Üyesi         |
| Tevfik Bilgin            | Yönetim Kurulu Üyesi         |
| Recep Yılmaz Argüden     | Yönetim Kurulu Üyesi         |

Şirketimizin üst düzey yöneticileri ile ilgili bilgi organizasyon yapısı bölümünde verilmiştir. 31.12.2020 itibarıyla Şirketimizin toplam personel sayısı 35'dir. Şirketimizde Ocak 2021 itibarıyla kadro azaltımı gerçekleşmiş olup güncel personel sayımız 19'dur.

**e) Varsa; Şirket Genel Kurulu’nca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler**

Şirketimiz yıllık olağan Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyelerimize Şirket ile işlem yapma ve rekabet yasağı ile ilgili olarak TTK’nın 395. ve 396. maddelerine göre izin verilmiştir. İlgili faaliyet döneminde Yönetim Kurulu üyeleri Şirket’le işlem yapmamış veya rekabet etmemiştir.

**2- YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR**

**a) Sağlanan Huzur Hakkı, Ücret, Prim, İkramiye, Kâr Payı Gibi Mali Menfaatlerin Toplam Tutarları**

31.12.2020 itibarıyla Şirket’in üst düzey yöneticilerine cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 1.153.080,97 TL’dir.

**b) Verilen Ödenekler, Yolculuk, Konaklama ve Temsil Giderleri ile Ayni ve Nakdi İmkânlar, Sigortalar ve Benzeri Teminatların Toplam Tutarlarına İlişkin Bilgiler**

31.12.2020 itibarıyla Şirket’in Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde ödenen harcırah, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar veya benzeri teminatlar bulunmamaktadır.

**3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI**

Şirketimizde araştırma ve geliştirme çalışmaları bulunmamaktadır.

**4- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER**

**a) Şirketin İlgili Hesap Döneminde Yapmış Olduğu Yatırımlara İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin; Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi, 3126 ada, 145 parseldeki taşınmazının üzerinde, kiralamaya yönelik olarak geliştirdiği “AND Kozyatağı” markalı A+ ofis binasının kiralama çalışmaları devam etmektedir.

Söz konusu bina, şirket finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır. 2020 yılında ilgili yatırım amaçlı gayrimenkul için yapılan yatırım harcaması bulunmamaktadır.

Şirketin AND Kozyatağı binasında sahip olduğu bağımsız bölümlerin 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 23 Şubat 2021 tarihinde Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre 692.750.000 USD'dir. Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Türkiye Sermaye Piyasası Kurumu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir şirket olup, söz konusu yerdeki taşınmazın değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olan değerlendirme, pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

2020 yılı içerisinde toplam yaklaşık 49.956 TL'lik demirbaş/mobilya, mefruşat ve özel maliyet harcaması gerçekleştirilmiştir.

| Diğer Yatırım Harcamaları       | TL            |
|---------------------------------|---------------|
| Demirbaşlar / Mobilya, Mefruşat | 42.206        |
| Özel Maliyet                    | 7.750         |
| <b>TOPLAM</b>                   | <b>49.956</b> |

**b) Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü**

Şirketimizde Risk Yönetimi ve İç Kontrol Sistemi, Şirket yönetiminin sorumluluğunda ve kontrolündedir. Şirket risk yönetiminin temeli, Şirketimizin karşı karşıya olduğu veya karşılaşması muhtemel bütün risklerin tanımlanmasına, tanımlanan risklerin minimize edilmesine yönelik uygulamaların geliştirilmesine ve bu uygulamaların takibine dayanmaktadır. Şirketimizin mevcut ve muhtemel riskleri temel olarak şu şekilde sınıflandırılmaktadır:

- Mali Risk : Aktif pasif riski, kredibilite, sermaye/borçluluk ilişkisi, kur riski ile şirketin mali durumunu doğrudan etkileyebilecek diğer risk faktörleri.
- Operasyonel Risk : Optimum düzeyde güncel teknolojinin kullanılması ve bu yönde gerekli yatırımların tespit edilerek uygulanması çerçevesinde rekabet avantajını etkileyebilecek risk faktörleri.
- Doğal Risk : Yangın, deprem, tabii afetler gibi Şirket performansını olumsuz etkileyebilecek risk faktörleri.

Şirket faaliyet sonuçları anlık bazda takip edilerek, beşeri hatalar ortadan kaldırılırken, iç kontrol sisteminin etkinliği de artırılmıştır. Halen mali işler fonksiyonu çerçevesinde sürekli olarak gerçekleşen sonuçlar İş Planı ile karşılaştırılmakta ve sapmaların nedenleri araştırılmaktadır. Aynı zamanda konjonktürel gelişmeler, sektörel faaliyetler, çevresel faktörler ve olağanüstü işlemler de anında izlenilerek etkileri ve nedenleri araştırılmakta, mali riskler sürekli izlenmekte, tedbirler alınmaktadır. Gerçekleşebilecek doğal riskler karşısında tüm Şirketimiz riski minimize etmek amacıyla sigortalanmakta, herhangi bir olağanüstü durumda sistemlerin etkilenmemesi ve veri kaybına uğramaması için bilişim teknolojileri çerçevesinde yedekleme sistemlerine yönelik yatırımlar yapılmaktadır.

Anadolu Grubu'na bağlı olan Şirketimiz Grup genelinde uygulanan iç kontrol denetimlerine de tabi tutulmaktadır. Yöneticilerimiz etkin risk yönetimi ve iç kontrol yapılandırması ile Şirket genelinde kurumsal bir risk kültürünün yerleştirilmesini hedeflemektedir.

**c) Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler**

31.12.2020 itibarıyla Şirket'in doğrudan veya dolaylı iştirakleri bulunmamaktadır.

**ç) Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler**

Şirket'in dönem içinde iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

**d) Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar**

Şirket hesap dönemi içerisinde özel denetimden veya kamu denetiminden geçmemiştir.

**e) Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler**

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla doğrudan şirket aleyhine açılmış 11 adet dava bulunmaktadır. Bunların 4'ü taşeron personel, 5'i ise kadrolu personel tarafından açılan davalar olmak üzere toplamda 9 adedi işe iade davasıdır. Kalan 2 davadan biri 101 parsel ile ilgili kira alacağına diğeri ise marka hakkına ilişkin davalardır.

Şirket'in avukatından alınan teyide dayanarak, söz konusu davaların Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi etkilemeyeceğine karar verilmiştir. Finansal tablolarda bu davalar için bir karşılık ayrılmamıştır.

Şirket tarafından açılmış 1 adet dava bulunmaktadır.

**f) Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar**

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

**g) Geçmiş Dönemlerde Belirlenen Hedeflere Ulaşıp Ulaşılmadığı, Genel Kurul Kararlarının Yerine Getirilip Getirilmediği, Hedeflere Ulaşılamamışsa veya Kararlar Yerine Getirilmemişse Gerekçelerine İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler**

Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış olan İş Planı hedefleri doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.

**ğ) Yıl İçerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantının Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin Yapılan İşlemler de Dâhil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin 2020 yılı içinde yapmış olduğu olağanüstü genel kurul toplantısı bulunmamaktadır.

**h) Şirketin Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin 2020 yılı içinde yapmış olduğu bağış toplamı 9.945 TL'dir.

|                                    | TL           |
|------------------------------------|--------------|
| Anadolu Eğitim Sosyal Yardım Vakfı | 2.500        |
| Foundation For The Global Compact  | 7.445        |
| <b>TOPLAM</b>                      | <b>9.945</b> |

**i) Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; Hâkim Şirketle, Hâkim Şirkete Bağlı Bir Şirketle, Hâkim Şirketin Yönlendirmesiyle Onun ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Yaptığı Hukuki İşlemler ve Geçmiş Faaliyet Yılında Hâkim Şirketin ya da Ona Bağlı Bir Şirketin Yararına Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Tüm Diğer Önlemler**

Bağlılık raporunda yapılan açıklamalar ve tespitler neticesinde AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin hakim ortakları ve hakim ortakların bağlı ortaklıkları ile "hâkim şirketin yönlendirmesi sayesinde veya sadece onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına olacak neticeler elde edilmesi kaydıyla gerçekleştirdiği herhangi bir işlemin mevcut olmadığı gibi, hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem olmadığı, 2020 yılı içinde hakim ortağı ve hakim ortağın bağlı ortaklıkları ile yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı anda mevcut piyasa koşullarında faaliyetin rekabetçi olarak sürdürülmesini sağlamak üzere tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde emsallerine uygun bir karşı edim sağlandığı, ayrıca AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin hakim ortağı ve hakim ortağın bağlı şirketleri lehine şirketi zarara uğratabilecek şekilde alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya önlemin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

**i) Şirketler Topluluğuna Bağlı Bir Şirketse; ı bendinde Bahsedilen Hukuki İşlemin Yapıldığı veya Önlemin Alındığı veyahut Alınmasından Kaçınıldığı Anda Kendilerince Bilinen Hal ve Şartlara Göre, Her Bir Hukuki İşleminde Uygun Bir Karşı Edim Sağlanıp Sağlanmadığı ve Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlemin Şirketi Zarara Uğrattığı Uğratmadığı, Şirket Zarara Uğramışsa Bunun Denkleştirilip Denkleştirilmediği**

Bağlılık raporu ile Madde 4-i'da yapılan açıklamalar ve tespitler neticesinde bulunmamaktadır.

## 5- FİNANSAL DURUM

### **a) Finansal Duruma ve Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Yönetim Organının Analizi ve Değerlendirmesi, Planlanan Faaliyetlerin Gerçekleşme Derecesi, Belirlenen Stratejik Hedefler Karşısında Şirketin Durumu**

Şirketimizin 31 Aralık 2020 tarihi itibari ile Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmış mali tablolarında 138.357 bin TL net dönem zararı mevcuttur.

Bu dönemde 29.821 bin TL net hasılatтан, 3.574 bin TL satılan hizmet maliyetinden, 15.818 bin TL genel yönetim giderinden, 1.387 bin TL satış pazarlama giderlerinden, 479 bin TL diğer faaliyet giderlerinden, 162 bin TL yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirlerden, 41.880 bin TL finansal giderlerden, 75.846 bin TL kur farkı zararından oluşmak üzere toplam 109.001 bin TL vergi öncesi zarar oluşmuştur. Sonuç olarak, 01.01.2020-31.12.2020 dönemi gelir tablomuz 109.001 bin TL vergi öncesi zararı ile, 29.441 bin TL ertelenmiş vergi giderinin de etkisi ile 138.442 bin TL net dönem zararı ile kapanmıştır.

#### **Aktif Hesaplar :**

31.12.2020 itibari ile;

Nakit ve nakit benzerleri 4.624 bin TL, ticari alacaklar 2.352 bin TL, ilişkili taraflardan alacaklar 1.050 bin TL, peşin ödenmiş giderler 1.415 bin TL diğer dönen varlıklar 474 bin TL, diğer alacaklar 175 bin TL, cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar 19 bin TL, yatırım amaçlı gayrimenkuller 668.300 bin TL, maddi olmayan duran varlıklar 100 bin TL, kullanım hakkı varlıkları 3.038 bin TL, diğer uzun vadeli alacaklar 143 bin TL, peşin ödenmiş giderler 31 bin TL'dir. Toplam aktiflerimiz 681.720 bin TL'dir.

#### **Pasif Hesaplar :**

31.12.2020 itibari ile;

Kısa vadeli finansal borçlar 327.446 bin TL, ticari borçlar 1.970 bin TL, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar 225 bin TL, ilişkili taraflara diğer borçlar 7.138 bin TL, ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar 1.397 bin TL, ertelenmiş gelirler 5.969 bin TL, kısa vadeli karşılıklar 377 bin TL, uzun vadeli finansal borçlar 196.002 bin TL, uzun vadeli diğer borçlar 1.412 bin TL, çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar 289 bin TL, ertelenmiş gelirler 2.859 TL, ertelenmiş vergi yükümlülüğü 66.620 bin TL'dir. Nakdi 5.587 bin TL , aynı 34.913 bin TL olmak üzere toplam 40.500 bin TL sermayemiz, 167.959 bin TL geçmiş yıl karımız ve 138.442 bin TL cari yıl zararımız olmak üzere toplam pasifimiz 681.720 bin TL'dir.

**b) Geçmiş Yıllarla Karşılaştırmalı Olarak Şirketin Yıl İçindeki Satışları, Verimliliği, Gelir Oluşturma Kapasitesi, Kârlılığı ve Borç/Öz Kaynak Oranı ile Şirket Faaliyetlerinin Sonuçları Hakkında Fikir Verecek Diğer Hususlara İlişkin Bilgiler ve İleriye Dönük Beklentiler**

2020 yılı içerisinde Şirketimiz Madde 4-a'da anlatılan AND Kozyatağı binasının kiralama faaliyetlerine devam etmiştir. 25 katta toplam 35.396 metrekare kiralanan alana sahip AND Kozyatağı'nda AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin sahip olduğu kısım 31.386 metrekaredir. 31 Aralık 2020 itibarıyla 20,2 USD/m2 kümülatif ortalama birim kira değeri ile Anadolu Yakası ortalama kira değerlerinin üzerinde kira değerine sahip AND Kozyatağı'nda 31 Aralık 2020 itibarıyla %76 doluluk oranına ulaşılmıştır. Söz konusu A+ ofis binasının kiralama, tanıtım ve pazarlama faaliyetlerinin 2021 yılı sonunda %86 doluluk hedefi ile devam etmesi planlanmaktadır.

AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. kadrosu AND markası altındaki diğer şirket projelerine de hizmet vermektedir. 2020 yılında; şirketimizin aktif yatırım faaliyetlerinin olmaması ve özellikle AND Kartal Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. şirketi altında yürütülen proje geliştirme çalışmalarının hız kazanması ile beraber mevcut kadro geçtiğimiz yıllara oranla daha aktif hizmet vermeye başlamıştır. 2020 yılında verilen hizmetler karşılığında toplam 13,9 Milyon TL hizmet geliri elde edilmiştir.

31.12.2020 itibarıyla, şirketin 517,6 Milyon TL banka kredisi bulunmaktadır. Bu bakiyenin; 226,8 Milyon TL (30,6 Milyon USD) ve 121,5 Milyon TL (13,3 Milyon EUR), 44,3 Milyon TL olmak üzere toplamda 392,7 Milyon TL'si İş Bankası'ndan; 87,6 Milyon TL'si Ziraat Bankası'ndan, 26,2 Milyon TL'si Alternatif Bank'tan; 11 Milyon TL'si TSKB'den çekilişi gerçekleştirilen kredilerden oluşmaktadır.

**c) Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri**

13.01.2011 tarihinde kabul edilen ve 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu Madde 376 uyarınca, Şirketimiz sermayesinin karşılıksız kalması veya borca batık olma durumu söz konusu değildir.

**ç) Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler**

Şirketimizin büyüyen finansal yapısını korumak ve geliştirmek adına, büyüme hedeflerinin gerçekleştirilmesine destek olacak finansman ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik alternatif finansman modellerinin belirlenmesi ve finansal risk yönetim sisteminin geliştirilmesi hedeflenmektedir.

**d) Kâr Payı Dağıtım Politikasına İlişkin Bilgiler ve Kâr Dağıtımı Yapılmayacaksa Gerekçesi ile Dağıtılmayan Kârın Nasıl Kullanılacağına İlişkin Öneri**

Kar dağıtım kararı şirketimizin Genel Kurulu tarafından uzun ve kısa vadeli şirket stratejisi, yatırım ve finansman planları, karlılık, nakit durumu ile sektördeki dinamikler ve makroekonomik koşullar dikkate alınarak verilmektedir. Şirketimizde 2020 yılı itibarıyla dağıtılabılır kar bulunmamaktadır.

**6- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ**

**a) Varsa Şirketin Öngörülen Risklere Karşı Uygulayacağı Risk Yönetimi Politikasına İlişkin Bilgiler**

Şirketimizde Risk Yönetimi ve İç Kontrol Sistemi, Şirket yönetiminin sorumluluğunda ve kontrolündedir. Şirket risk yönetiminin temeli, Şirketimizin karşı karşıya olduğu veya karşılaşması muhtemel bütün risklerin tanımlanmasına, tanımlanan risklerin minimize edilmesine yönelik uygulamaların geliştirilmesine ve bu uygulamaların takibine dayanmaktadır. Şirketimizin mevcut ve muhtemel riskleri temel olarak şu şekilde sınıflandırılmaktadır:

- Mali Risk : Aktif pasif riski, kredibilite, sermaye/borçluluk ilişkisi, kur riski ile şirketin mali durumunu doğrudan etkileyebilecek diğer risk faktörleri.
- Operasyonel Risk : Optimum düzeyde güncel teknolojinin kullanılması ve bu yönde gerekli yatırımların tespit edilerek uygulanması çerçevesinde rekabet avantajını etkileyebilecek risk faktörleri.
- Doğal Risk : Yangın, deprem, tabii afetler gibi Şirket performansını olumsuz etkileyebilecek risk faktörleri.

Şirket faaliyet sonuçları anlık bazda takip edilerek, beşeri hatalar ortadan kaldırılırken, iç kontrol sisteminin etkinliği de artırılmıştır. Halen mali işler fonksiyonu çerçevesinde sürekli olarak gerçekleşen sonuçlar İş Planı ile karşılaştırılmakta ve sapmaların nedenleri araştırılmaktadır. Aynı zamanda konjonktürel gelişmeler, sektörel faaliyetler, çevresel faktörler ve olağanüstü işlemler de anında izlenilerek etkileri ve nedenleri araştırılmakta, mali riskler sürekli izlenmekte, tedbirler alınmaktadır. Yıllık bütçeler ve iş planları içerisinde yer alan yatırım harcamaları doğrultusunda Şirketimizde en ileri teknolojilerin kullanılmasına imkan sağlanmaktadır. Gerçekleşebilecek doğal riskler karşısında tüm Şirketimiz riski minimize etmek amacıyla sigortalanmakta, herhangi bir olağanüstü durumda sistemlerin etkilenmemesi ve veri kaybına uğramaması için bilişim teknolojileri çerçevesinde yedekleme sistemlerine yönelik yatırımlar yapılmaktadır.

Anadolu Grubu'na bağlı olan Şirketimiz Grup genelinde uygulanan iç kontrol denetimlerine de tabi tutulmaktadır.

Etkin risk yönetimi ve iç kontrol yapılandırması ile Şirket genelinde kurumsal bir risk kültürünün yerleştirilmesi hedeflenmektedir. Bu amaçla Anadolu Grubu'nun merkezi olarak yürütmüş olduğu kurumsal risk yönetimi çalışmalarına 2016 yılında şirketimiz için de başlanmıştır.

**b) Oluşturulmuşsa Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesinin Çalışmalarına ve Raporlarına İlişkin Bilgiler**

Riskin erken saptanması ve yönetimi konusunda ayrıca bir komite oluşturulmamıştır.

**c) Satışlar, Verimlilik, Gelir Yaratma Kapasitesi, Kârlılık, Borç/Öz Kaynak Oranı ve Benzeri Konularda İleriye Dönük Riskler**

Gayrimenkul sektöründe proje geliştirme ve yatırımcı olma hedefi ile kurulan şirketimiz ekonomik krizlere karşı oldukça hassas olan sektörün riskini taşımaktadır.

Bu kapsamda sektörde ortak olan riskler; gayrimenkul sektöründeki daralmayla birlikte yeni yatırım olanaklarının azalması, olası varlık balonu endişesi, inşaat ve finansman maliyetlerindeki olası değişiklikler, döviz kurlarındaki dalgalanma riski, hukuki altyapıdaki istikrarsızlık, siyasi, ekonomik ve jeopolitik gerginliklerin yaratabileceği olası olumsuz etkiler, kurumsal ve şeffaf olmayan sektörel yapı olarak ön plana çıkmaktadır. Söz konusu bu sıkıntıların faaliyetlerimiz çerçevesinde Şirketimizi etkilemesi de risk olarak karşımıza çıkabilecektir.

Diğer taraftan şirketimiz, ileriye yönelik her ihtimali değerlendirerek, emin adımlarla, alanında uzman kuruluşlardan danışmanlık hizmeti alarak, mevcut piyasa koşullarındaki gündeme hakim olarak; insana çevreye duyarlı, fark yaratan güven veren ve sürdürülebilir projeler oluşturmayı misyon edinerek, ileriye dönük riskleri engellemeyi hedeflemektedir.

**7- DİĞER HUSUSLAR****a) Faaliyet Yılıının Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen ve Ortakların, Alacaklıların ve Diğer İlgili Kişi ve Kuruluşların Haklarını Etkileyebilecek Nitelikteki Özel Önem Taşıyan Olaylara İlişkin Açıklamalar**

Şirketimizin %100 oranındaki hisselerinin, Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. şirketleri tarafından satın alınmasına yönelik bağlayıcı olmayan bir mutabakat sağlanmış olup ilgili taraflarla pay devrine ilişkin finansal, vergisel, hukuki inceleme ve müzakere süreci başlatılmıştır. Bu çerçevede, pay devir işlemlerinin gerektirebileceği izinler için resmi kuruluş ön başvuruları da dahil, gerekli işlemlerin başlatılmasına karar verilmiştir. Taraflarca sağlanmış mutabakata göre, hisse devir bedeli'nin 70 milyon TL seviyesinde olacağı tahmin edilmekte olup söz konusu hisse devir bedeli ilgili şirketin kapanış tarihindeki bilançosunda yer alan toplam aktifleri ile borç ve yükümlülüklerinin netleştirilmesi şeklinde hesaplanacaktır.