



**ATAKULE
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
1 OCAK – 31 ARALIK 2021
DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 21.08.2000 tarihinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuştur.

Şirketimizin yönetime, yatırımlara ve portföy yönetimine ilişkin esasları; Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata tabidir.

2- ORTAKLIK YAPISI

21.08.2000 tarihinde 45.000.000 TL çıkarılmış sermaye ve 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulan Şirketimizin %49'u halka arz edilerek hisse senetleri 14.02.2002 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı, 2018 yılında SPK'dan alınan 5 yıllık izin ile 300.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Ödenmiş Sermaye ise sırası ile 2002 yılında iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırım ile 63.000.000 TL'ye, 2008 yılında yine iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırım suretiyle 75.000.000 TL'ye ve aynı yıl içinde 84.000.000 TL'ye yükseltmiştir. 2017 yılında tamamı nakit sermaye artırım olmak üzere, ödenmiş sermaye 154.000.000 TL'ye, 2019 yılında % 50 bedelli artırım ile 231.000.000 TL'ye ve son olarak ise %14 bedelli sermaye artırım ile 263.340.000 TL'ye yükseltmiştir.

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin, "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesi Yönetim Kurulumuzun 03.09.2018 tarihli kararı kapsamında değiştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.09.2018 tarih ve 12233903-340.08-E.9623 sayılı ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden 18.09.2018 tarih ve 50035491-431.02-E-00037302907 sayılı izinler alınmış olup, bu izinlere istinaden 11.10.2018 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında ortakların katılımı ile kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Ödenmiş sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %14 oranında arttırılarak 263.340.000 TL'ye çıkartılması işlemi Temmuz ayında tamamlanmış ve 16.07.2021 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 19.07.2021 tarih 10372 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 993'ncü sayfasında yayımlanmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	31.12.2021	
	Pay (%)	Tutar (TL)
İsmail TARMAN	51,00	134.303.420
Halka Açık Kısım	49,00	129.036.580
Toplam:	100,00	263.340.000

Şirketimizin sermayesi her biri 1KR. itibari değerinde 26.334.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

Şirketimizin hisse senetleri nama yazılı olan (A) ve (B) grubu ve hamiline yazılı olan (B) grubu olmak üzere 3 türdedir. (A) Grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 5 (beş) adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından belirlenir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

3- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

a- Yönetim Kurulu Üyeleri:

Şirketimizin 25 Mart 2021 tarihinde yapılan 2020 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

Adı ve Soyadı	Görevi
İsmail TARMAN	Yönetim Kurulu Başkanı
Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Funda TACİR	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi
Ramazan Onur ERİM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Münire Barçın KAYAMAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

İcra Kurulu Başkanı	Murat TARMAN
Denetim Komitesi- Başkan	Münire Barçın KAYAMAN
Denetim Komitesi-Üye	Ramazan Onur ERİM
Kurumsal Yönetim Komitesi- Başkan	Ramazan Onur ERİM
Kurumsal Yönetim Komitesi-Üye	Mustafa TARMAN
Riskin Erken Saptanması Komitesi- Başkan	Münire Barçın KAYAMAN
Riskin Erken Saptanması Komitesi- Üye	Funda TACİR

Yönetim Kurulu Üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

İsmail TARMAN
Yönetim Kurulu Başkanı

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, aynı gün gerçekleşen yönetim kurulu toplantısında üyeler arasında yapılan görev dağılımında Yönetim Kurulu Başkanlığı'na seçilmiştir. 2019 yılı Genel Kurul Toplantısında da aynı göreve seçilmiştir.

Murat TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir. 22.04.2020 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısında üyeler arasında yapılan görev dağılımında Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne seçilmiştir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Mustafa TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Funda TACİR
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Mehmet ARPACI
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Ramazan Onur ERİM
Yönetim Kurulu Üyesi

30.03.2017 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

Münire Barçın KAYAMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

31.03.2020 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

4- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE YÖNETİCİLERİN YETKİ ve SORUMLULUKLARI

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerinin yetki ve sorumlulukları Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi' nin 17. Maddesinde düzenlenmiş olup, buna göre;

“Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri yerine getirir. Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve şirketi ilzam edecek her türlü sözleşme bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların şirket unvanı altına atılmış ve Şirketi ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gerekir.”

Şirket Yöneticileri; Yönetim Kurulu Kararı ile görevlendirilmekte, Yönetim Kurulu Kararı ile yetki ve sorumlulukla donatılmakta, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde Şirketi temsile yetkili kılınmaktadır.

Kimlerin şirketi ilzama yetkili olacağı Yönetim Kurulunca tespit edilir. Şirketi ilzama yetkili olanlar, Şirket unvanını ilave etmeye mecburdurlar. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisi haiz olması şarttır.

Yönetim Kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Bu çerçevede Yönetim Kurulu'nun almış olduğu 30.03.2018 tarih 849/1080 sayılı karar ile Yönetim İç Yönergesi hazırlanmış ve 19.04.2018 tarih 19100 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

5- EKONOMİDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Aralık ayında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararları küresel piyasaların seyrinde etkili oldu. Aralık ayı toplantısında politika faizini %0,25'e yükselten İngiltere Merkez Bankası, salgının başlangıcından bu yana dünya genelinde faizleri artıran ilk büyük merkez bankası oldu. Fed yılın son toplantısında politika faizinde piyasa beklentileri paralelinde değişikliğe gitmezken, tahvil alımlarının azaltılması sürecini hızlandırdı. Fed üyeleri 2022'de 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı öngördü. ABD ekonomisinin üçüncü çeyrek büyümesi nihai olarak %2,1'den %2,3'e revize edildi. Ülkede iktisadi faaliyetin son çeyrekte de olumlu performans sergilediği, enflasyon göstergelerindeki yükselişin ise devam ettiği gözleniyor. 16 Aralık'taki toplantısında faiz oranlarında değişikliğe gitmeyen ECB, Pandemi Acil Varlık Alım Programı'nı Mart 2022'de sonlandıracağını açıkladı. Euro Alanı'nda açıklanan PMI verileri Aralık ayında ekonomik aktivitedeki olumlu seyrin sürdüğüne işaret etti. Çin'de açıklanan ekonomik veriler karışık bir görünüm sergiledi. Sanayi üretimi Kasım'da beklentilerin üzerinde artarken, ülkede salgına karşı uygulanan tedbirler nedeniyle perakende satışlar baskı altında kaldı. Petrol fiyatlarındaki yükseliş, süregelen arz yönlü endişelerin etkisiyle Aralık ayında da devam etti. 2021 yılında Brent türü ham petrolün varil fiyatı bir önceki yıla göre %50,2 artış kaydetti.

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı Ekim ayında bir önceki aya göre 0,2 puan azalarak %11,2, istihdam oranı 0,2 puan artarak %46,2 oldu. Bu dönemde atıl işgücü oranı 1 puanlık artışla %22,8 seviyesinde gerçekleşti. Sanayi üretimi yılın son çeyreğine gücünü koruyarak başladı. Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi endeksi Ekim ayında yıllık bazda %8,5 arttı. İmalat PMI verisi Aralık'ta 52,1 düzeyine yükselerek art arda 7. ayda 50 eşik değerinin üzerinde gerçekleşti. Öte yandan, bu dönemde girdi maliyetleri ve nihai ürün fiyatlarında kaydedilen hızlı artışlar öne çıktı. 12 aylık kümülatif verilere göre cari açık Ekim'de 15,4 milyar USD ile son 16 ayın en düşük düzeyine geriledi. Ocak-Kasım döneminde bütçe açığı yıllık bazda %64,8 daralarak 46,5 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. 2021 sonu itibarıyla TÜFE enflasyonu yıllık %36,08 ile son 19 yılın en yüksek seviyesine ulaştı. Yıllık Yİ-ÜFE de bu dönemde %79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek yıllık artışını kaydetti. TCMB Aralık ayı toplantısında politika faizini 100 baz puan düşürerek %14 seviyesine indirdi. Aralık ayında TL'deki değer kaybı hızlanırken, "kur korumalı TL vadeli mevduat" ürünü başta olmak üzere TL mevduatı teşvik etmek amacıyla çeşitli tedbirler açıklandı. USD/ TL kuru 2021 yılı sonunda bir önceki yıl sonuna göre %79,2 arttı

Kasım ayında tüketici enflasyonunun %5,1 ile 10 yılın zirvesine çıktığı İngiltere'de Merkez Bankası, Aralık ayı toplantısında 3 yılın ardından ilk kez faiz artırımına giderek politika faizini %0,1'den %0,25 düzeyine yükseltti. Böylece, BoE salgının başlangıcından bu yana dünya genelinde faizleri artıran ilk büyük merkez bankası oldu.

ABD Merkez Bankası (Fed), 15 Aralık'ta sona eren toplantısında politika faizinde piyasa beklentileri paralelinde değişikliğe gitmezken, varlık alımlarını azaltma hızını aylık 15 milyar USD'den 30 milyar USD'ye yükseltti. Kasım ayında tahvil alımlarını azaltmaya başlayan Fed, 2022'nin ortasında programın sonlanacağını açıklamıştı. Kararla birlikte, pandemi döneminde başlatılan tahvil alımlarının Mart 2022 itibarıyla sonlandırılması bekleniyor. Fed Başkanı Jerome Powell toplantı sonrası yaptığı açıklamada, ekonomik aktivitedeki güçlü görünümün varlık alımlarının daha hızlı azaltılmasını gerektirdiğini belirtirken, Fed'in varlık alımları sona erene kadar faiz artırmayı planlamadığını ifade etti. Aralık ayı toplantısının ardından Fed üyelerinin makroekonomik projeksiyonları da yakından takip edildi. Üyelerin Eylül ayı ile kıyaslandığında 2021 yılı için daha sınırlı bir büyüme ve daha yüksek bir enflasyon oranı beklediği görüldü. Ayrıca projeksiyonlara göre, Fed üyeleri 2022'de 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı öngörüyorlar.

ABD'de enflasyon göstergelerindeki yükseliş Kasım ayında devam etti. Ülkede yıllık TÜFE artışı Kasım'da %6,8 ile yaklaşık son 40 yılın zirvesine çıktı. Yıllık üretici enflasyonu da %9,6 ile Kasım 2010'dan bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşerek izleyen dönemde tüketici fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının süreceğine işaret etti. ABD ekonomisinin daha önce %2,1 düzeyinde açıklanan üçüncü çeyreğe ilişkin yıllıklandırılmış büyüme oranı nihai olarak %2,3'e revize edildi. Tüketim harcamaları ile özel stok

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

yatırımlarındaki yukarı yönlü revizyon GSYH büyümesindeki 0,2 puanlık artışta etkili oldu. Büyüme oranının ikinci çeyreğe göre ivme kaybetmesine rağmen, Fed yetkililerinin de dikkat çektiği üzere ABD ekonomisinin güçlü görünümünü koruduğu gözlemlendi. Ülkede yılın son çeyreğine ilişkin açıklanan veriler de ekonomik aktivitenin seyrine yönelik olumlu sinyaller veriyor. Kasım ayında perakende satışlar ve sanayi üretimi verileri beklentilerin altında kalmasına karşın genişlemenin sürdüğüne işaret etti. Ayrıca, imalat sanayii ve hizmetler PMI verileri Aralık'ta önceki aylara göre bir miktar gerilese de sektörlerde canlılığın sürdüğünü gösterdi. Aynı dönemde işgücü piyasasına ilişkin veriler ve tüketici güveninde kaydedilen iyileşme de olumlu görünümü destekledi.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) da uyguladığı genişlemeci para politikasında sıkılaştırıcı yönde bir adım attı. ECB, Aralık ayı toplantısında faiz oranlarında değişikliğe gitmezken, Pandemi Acil Varlık Alım Programı'nın (PEPP) Mart 2022'de sona ereceğini açıkladı. ECB ayrıca, 2022'nin ilk çeyreğinde net PEPP alımlarının daha düşük hızda yapılacağını ilan etti. ECB Başkanı Lagarde'ın enflasyonun 2022'de gerileyeceği ve hedefe doğru ilerleyeceği yönündeki beklentisini korumasına karşın, Euro Alanı'nda enflasyon göstergeleri Kasım ayında enerji fiyatlarında kaydedilen hızlı artışın etkisiyle ivme kazandı. Bu dönemde yıllık TÜFE enflasyonu %4,9 ile son 25 yılın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Aralık ayında tüketici güven endeksi Bölge'de talep koşullarının kötüleştiği sinyalini verdi. Omicron varyantıyla mücadele kapsamında pek çok Avrupa ülkesinde alınan tedbirlerinin etkisiyle Aralık'ta hizmetler PMI beklentilerin altında kaldı. Öte yandan, imalat PMI güçlü görünümünü sürdürerek üretim tarafındaki olumlu seyrin devam ettiğini gösterdi.

Çin'de Kasım ayında otomobil, tekstil ve ana metal sektörlerindeki üretim düşüşlerinin ivme kaybetmesine bağlı olarak toplam sanayi üretimi yıllık bazda %3,8 ile beklentilerin üzerinde arttı. Öte yandan, ülkede salgına karşı uygulanan tedbirler Kasım ayında perakende satışların baskı altında kalmasına neden olarak talebe ilişkin olumsuz bir tablo çizdi. Ayrıca, uzayan navlun süreleri ve artan maliyetlerin etkisiyle dış talepteki azalma paralelinde Çin'in ihracatı Kasım'da ivme kaybetti.

Aralık ayında Omicron varyantının küresel talebin seyrine yönelik yarattığı belirsizlik petrol fiyatlarında dalgalanmalara neden oldu. Bu dönemde arz yönlü endişeler canlı kalırken, geliştirilen Covid-19 ilaçlarının kullanımına yetki verilmesi petrol fiyatlarını destekledi. Aralık'ta aylık bazda %10,2 artan Brent türü ham petrolün varil fiyatı, 2021 yılını yıllık bazda %50,2 yükselişle 77,8 USD düzeyinden tamamladı. 2020 yılında küresel risk algısındaki bozulma paralelinde güvenli yatırım araçlarına artan taleple hızlı yükselen altın fiyatları, 2021'de ABD dolarının seyrine paralel olarak dalgalı bir görünüm sergiledi. Yılı 1.828 USD/ons seviyesinden kapatan altın fiyatları 2020 yılsonuna kıyasla %3,6 oranında geriledi.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Ekim ayında mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki aya göre 0,2 puan azalarak %11,2, istihdam oranı ise 0,2 puan artarak %46,2 oldu. Bu dönemde istihdam hizmet ve tarım sektörlerinde sırasıyla 211 bin ve 33 bin kişi artarken, sanayi ve inşaat sektörlerinde sırasıyla 58 bin ve 4 bin kişi geriledi. Zamana bağlı eksik istihdam, işsizler ve potansiyel işgücü toplamının işgücü ve potansiyel işgücünün toplamına oranını ifade eden atıl işgücü oranı Ekim ayında bir önceki aya göre 1 puan artış kaydederek %22,8 seviyesinde gerçekleşti.

Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi endeksi Ekim ayında yıllık bazda %8,5 oranında arttı. Teknoloji düzeylerine göre sınıflandırıldığında, bu dönemde yüksek teknoloji ürün üretiminin yıllık bazda %2,4 gerilediği, diğer gruplarda üretimin yükseliş kaydettiği görüldü. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi Ekim'de bir önceki aya kıyasla %0,6 genişledi. Bu dönemde dayanıklı tüketim malı üretimi önemli bir değişim kaydetmezken, dayanıksız tüketim malı üretiminin aylık bazda %3,6 artış ile ivme kazandığı gözlemlendi.

Yurt içinde imalat sanayii PMI verisi, Aralık'ta 52,1 düzeyine yükselerek art arda 7. ayda 50 eşik değerinin üzerinde gerçekleşti. Endeksin alt kalemlerine göre, Aralık ayında girdi maliyetleri 2005 yılından bu yana en yüksek seviyesine ulaşırken, nihai ürün fiyatlarında da hızlı artışlar kaydedildi. Ayrıca, fiyatlardaki artış

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

paralelinde üretim ve yeni sipariş oranlarında yavaşlama gözlemlendi. Öte yandan, sektörde istihdam Ağustos ayından bu yana en hızlı artışını kaydederek olumlu bir tablo çizdi.

Mevsim etkilerinden arındırılmış reel kesim güven endeksi Aralık'ta aylık bazda 1,9 puan azalarak 110,1 düzeyine geriledi. Gelecek üç aya ilişkin beklentiler endeksi olumlu yönde etkilerken, genel gidişata ilişkin beklentilerin aylık bazda 13,6 puan azalarak son 19 ayın en düşük düzeyine gerilemesi dikkat çekti. Aralık'ta sektörel güven endeksleri de zayıf bir görünüm sergilerken, tüketici güven endeksi bir önceki aya göre %3,1 oranında gerileyerek 68,9 ile verinin yayımlanmaya başlandığı 2004 yılından bu yana en düşük seviyesine indi. Ekonomik güven endeksi de Aralık'ta aylık bazda %1,8 oranında azalışla 97,6 seviyesine geriledi.

Yurt içinde konut satışları Kasım'da yıllık bazda %59 yükselerek yaklaşık 179 bin adet ile 2013 yılında başlayan veri serisinin en yüksek Kasım ayı seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde ipotekli satışlar %61, diğer satışlar da %58,4 oranında artarken, ilk defa satılan konut sayısı %52, ikinci el olarak satılan konut sayısı da %62,4 genişledi. Yabancılarla yapılan konut satışları yıllık bazda %48,4 artışla 7.363 adet ile son 8 yılın en yüksek düzeyine ulaştı. Yılın ilk 11 ayında ise, toplam satışlar bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalış kaydederken, ipotekli satışlar faiz oranlarındaki görece yüksek seyrin etkisiyle yıllık bazda %55,4 geriledi.

Türkiye Beyaz Eşya Sanayicileri Derneği'nin verilerine göre, Ekim ayında yıllık bazda %13,3 daralan yurt içi beyaz eşya satışları, Kasım ayında %7,1 oranında arttı. Yılın ilk 11 aylık döneminde de yurt içi satışlar bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %9,3, ihracat %20,6 yükseldi. Bununla birlikte, küresel boyutta devam eden yarı iletken krizinin beyaz eşya sektöründeki üretimi sınırlamaya devam ettiği gözlemlendi. Otomotiv Sanayii Derneği tarafından yayımlanan verilere göre, Kasım ayında adet bazında toplam otomotiv üretimi halen devam eden mikroçip sıkıntısı ile TL'deki değer kaybının girdi maliyetlerini yükseltmesinin de etkisiyle bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %19,7 daraldı.

TÜİK verilerine göre Kasım 2021'de ihracat yıllık bazda %33,7 genişleyerek 21,5 milyar USD, ithalat %27,3 artarak 26,9 milyar USD oldu. Böylece, dış ticaret açığı Kasım'da yıllık bazda %6,9 artışla 5,4 milyar USD seviyesinde gerçekleşti. Ocak-Kasım 2021 döneminde dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %13,2 daralarak 39,4 milyar USD düzeyine geriledi. Ocak-Kasım 2020 döneminde %77 düzeyinde bulunan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2021 yılının aynı döneminde %83,8 düzeyine yükseldi.

2020 yılının Ekim ayında 93 milyon USD açık veren cari işlemler hesabı, 2020'in aynı döneminde 3,2 milyar USD fazla verdi. Böylece, cari fazla Ekim 2018'den bu yana aylık bazda en yüksek seviyesine ulaştı. Ekim ayında seyahat ve taşımacılık gelirlerindeki artışlar cari denge görünümünü desteklemeye devam etti. Ayrıca, Ekim 2020'de 1,3 milyar USD açık veren ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret dengesi, net altın ithalatındaki yıllık 1,7 milyar USD'lik azalmanın da etkisiyle Ekim 2021'de 146 milyon USD fazla vererek cari dengeyi destekledi.

Ocak-Ekim döneminde cari açık 2020'nin aynı dönemine kıyasla %71 daralarak 8,4 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. Bu gelişmede yıllık bazda ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığının %33 azalmasının yanında net turizm gelirlerinin %111 artış kaydederek 16,3 milyar USD düzeyine yükselmesi belirleyici oldu. 12 aylık kümülatif cari açık da Mart ayından bu yana devam eden gerileme eğilimini sürdürerek Ekim'de 15,4 milyar USD ile son 16 ayın en düşük düzeyine geriledi.

Net doğrudan yatırımlar kaleminde Ekim'de 337 milyar USD ile Mayıs 2021'den bu yana en düşük sermaye girişi gerçekleşti. Yıl genelinde olduğu gibi Ekim ayında da doğrudan yatırımların büyük kısmı gayrimenkul yatırımlarından oluştu. Ocak-Ekim döneminde yurt dışı yerleşiklerin yurt içinde 5,9 milyar USD büyüklüğünde gerçekleştirdiği doğrudan yatırımların 4,6 milyar USD'lik (%78'i) kısmını gayrimenkul yatırımları oluşturdu. 12 aylık kümülatif net doğrudan yatırımlar Ekim ayı itibarıyla 7,1 milyar USD ile yaklaşık son 2 yılın en yüksek düzeyinde gerçekleşti.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Ekim ayında portföy yatırımlarında 2,2 milyar USD büyüklüğünde çıkış gerçekleşti. Bu dönemde yurt dışı yerleşiklerin hisse senedi ve DİBS piyasalarında sırasıyla 55 milyon USD ve 400 milyon USD net satış yaptığı görüldü. Ayrıca, bankaların yurt dışı tahvil ihraçlarına ilişkin olarak yaptıkları 1,2 milyar USD'lik geri ödeme de portföy yatırımları kaleminde kaydedilen sermaye çıkışında etkili oldu. Ekim ayında diğer yatırımlar kaleminde de 2,4 milyar USD ile Kasım 2020'den bu yana en hızlı net sermaye çıkışı kaydedildi. Bu dönemde yurt içi bankaların yurt dışı muhabirlerindeki efektif ve mevduat varlıkları 806 milyon USD azalırken, yurt dışı bankaların yurt içindeki mevduatı 1,4 milyar USD artış kaydetti. Diğer taraftan, yurt dışı yerleşik kişilerin yurt içindeki mevduat hesaplarında 1,25 milyar USD ile Temmuz 2012'den bu yana yaşanan en hızlı düşüş diğer yatırımları olumsuz etkiledi. Ekim ayında bankalar 575 milyon USD, Genel Hükümet 61 milyon USD, diğer sektörler 328 milyon USD tutarında net kredi geri ödemesi gerçekleştirdi. Böylece, 12 aylık kümülatif verilere göre uzun vadeli borç çevirme oranı Ekim ayı itibarıyla bankacılık sektöründe %88, diğer sektörlerde %123 seviyesinde gerçekleşti.

Rezerv varlıklar Ekim'de 1,5 milyar USD ile Mayıs ayından bu yana en düşük aylık artışını kaydetti. 12 aylık kümülatif verilere göre rezerv varlıklardaki artış 40,9 milyar USD seviyesinde gerçekleşti. Ekim'de 2,7 milyar USD tutarında sermaye girişi kaydedilen net hata ve noksan kaleminde, yılın ilk on ayı itibarıyla kaydedilen sermaye girişi 14,7 milyar USD'ye ulaştı.

Kasım ayında bütçe gelirleri yıllık bazda %52,9 oranında artarak 167,8 milyar TL olurken, bütçe harcamaları aynı dönemde %40,9 oranında genişleyerek 135,8 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Böylece, Kasım 2020'de 13,4 milyar TL olan merkezi yönetim bütçe fazlası 2021'in aynı döneminde 32 milyar TL seviyesine yükseldi. Kasım 2021'de faiz harcamaları 2020'nin aynı dönemine göre %61,4 artarken, faiz dışı fazla yıllık bazda 24,4 milyar TL'lik yükselişle 47,3 milyar TL düzeyine çıktı. Ocak-Kasım döneminde bütçe gelirlerinde ve harcamalarında kaydedilen yıllık artışlar sırasıyla %36,5 ve %24 oldu. Bu dönemde bütçe açığı yıllık bazda %64,8 daralarak 46,5 milyar TL olurken, Ocak-Kasım 2020 döneminde 3 milyar TL açık veren faiz dışı denge 2021'in aynı döneminde 125,4 milyar TL fazla verdi.

Cari transferler bütçe harcamalarındaki artışta etkili olmayı Kasım ayında da sürdürdü. Söz konusu kalemin yıllık bazda %29 oranında artarak bütçe harcamalarındaki artışa 10,3 puan ile en yüksek katkıyı sağladı. Bu dönemde kamu iktisadi teşebbüslerine yapılan aktarımlar 2020'ye kıyasla 5 katına çıkarak harcamaları 6,3 puan yukarı çekti. Aynı dönemde sermaye giderleri, gayrimenkul sermaye ve üretim giderleri kalemindeki hızlı yükselişin etkisiyle yıllık bazda %71,4 oranında artış kaydetti. Kasım ayında faiz giderlerindeki yıllık %61,4'lük artış da harcamalar üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturdu. Faiz giderlerindeki hızlı artışın büyük ölçüde (%96'sı) tahvil faizi ödemelerinden kaynaklandığı izlendi.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre tüketici fiyatları 2021 yılının son ayında %13,58 ile Nisan 1994'ten bu yana en hızlı aylık yükselişini kaydetti. Aynı dönemde Yİ-ÜFE de 27 yıldan uzun süren en hızlı aylık artışını kaydederek bir önceki aya kıyasla %19,08 yükseldi. Böylece, Aralık'ta yıllık TÜFE enflasyonu büyük bir sıçrama gerçekleştirerek %36,08 ile son 19 yılın en yüksek seviyesine çıktı. Yıllık Yİ-ÜFE artışı da Kasım ayında ulaştığı %54,62 seviyesinden Aralık'ta %79,89 düzeyine çıkarak Şubat 2002'den bu yana en yüksek yıllık artışını kaydetti.

Aralık ayında 12 ana harcama grubunun tümünde fiyatlar bir önceki aya kıyasla artarak tüketici fiyatlarındaki yükselişin genele yayıldığına işaret etti. Ulaştırma grubu, akaryakıt fiyatlarında yapılan artışların etkisiyle Aralık ayında da aylık bazda %28,49 ile fiyatların en hızlı yükseldiği ana harcama grubu oldu. Söz konusu artış aylık TÜFE enflasyonunu 441 baz puan yukarı çekti. Katkıları itibarıyla incelendiğinde harcama grupları içinde en yüksek paya sahip olan gıda ve alkolsüz içecekler grubu bu dönemde aylık bazda %15,99 artış kaydederek TÜFE enflasyonunu 429 baz puan arttırdı. Fiyatların aylık bazda %16,54 yükseldiği ev eşyası grubu da aylık TÜFE enflasyonunu 144 baz puan yükseltti. Böylece 3 ana harcama grubunun aylık TÜFE enflasyonuna etkisi toplamda 10,1 puan oldu. Ana harcama gruplarının yıllık tüketici enflasyonu üzerindeki etkilerine bakıldığında, fiyatların yıllık bazda %53,66 ile en hızlı arttığı

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

grup olan ulaştırma yıllık TÜFE enflasyonunu 2021 yılında 831 baz puan yukarı çekmiş oldu. Fiyatların yıllık bazda %43,8 arttığı gıda grubu 1.136 baz puan ile yıllık tüketici enflasyonu üzerinde en yüksek etkide bulunan grup olarak not edilirken, aynı dönemde fiyatların %28,57 yükseldiği konut grubunun yıllık TÜFE enflasyonunu 439 baz puan yükselttiği görüldü.

Aralık'ta mevsimlik ürünler hariç TÜFE'de aylık artış %14,2 ile manşet enflasyonun üzerinde gerçekleşirken, yıllık artış %38,05 düzeyine ulaştı. TCMB tarafından yakından takip edilen B (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE) ve C (enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ve altın hariç TÜFE) çekirdek enflasyon göstergelerindeki aylık artışlar da sırasıyla %13,90 ve %13,23 oldu. Böylece, B ve C endekslerindeki artışlar yıllık bazda sırasıyla %34,89 ve %31,88 ile 2003 bazlı serinin zirve seviyelerine ulaştı.

Aralık ayında küresel emtia fiyatlarındaki artış ve döviz kurlarındaki yüksek oynaklığın etkisiyle Yİ-ÜFE enflasyonundaki yükselişin belirgin biçimde ivme kazandığı gözlemlendi. 2021'in son ayında aylık bazda sırasıyla %24,73 ve %24,41 ile ana metaller ile elektrik gaz üretim ve dağıtım sektörlerindeki fiyat artışları öne çıktı. Bu dönemde Yİ-ÜFE enflasyonunu en fazla yukarı çeken sektörlerin 365 baz puan ile gıda ürünleri ve 248 baz puan ile ana metaller olduğu görüldü.

Yıllık bazda bakıldığında kok ve rafine petrol ürünleri ile ham petrol ve doğal gaz sektörlerinde fiyat artışlarının 2021 yılında sırasıyla %161,88 ve %138,51 ile yüksek düzeylerde gerçekleştiği görülüyor. Bu dönemde %79,89 düzeyindeki yıllık Yİ-ÜFE enflasyonuna en yüksek katkıyı 1.297 baz puanla gıda grubu yaparken, yıllık bazda %130,91 fiyat artışının kaydedildiği ana metal grubunun etkisi 1.072 baz puan düzeyinde gerçekleşti.

TCMB, 16 Aralık'ta gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini 100 baz puan indirerek %14 seviyesine çekti. TCMB böylece, Eylül ayından itibaren art arda dört toplantıda toplam 500 baz puanlık faiz indirimine gitmiş oldu. Toplantı metninde 100 baz puanlık indirimle birlikte arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arıza faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği alanın kullanımının tamamlandığı ifade edildi. Açıklamada, alınmış olan kararların birikimli etkilerinin 2022 yılının ilk çeyreğinde yakından takip edileceği ve bu dönemde fiyat istikrarının sürdürülebilir bir zeminde yeniden şekillenmesi amacıyla politika çerçevesinin geniş kapsamda yeniden değerlendirileceği belirtildi. Ayrıca, ihracattaki artış eğiliminin güçlenmesiyle cari işlemler dengesinin 2022 yılında fazla vermesinin öngörüldüğü, cari işlemler dengesindeki iyileşme eğiliminin güçlenerek devam etmesinin fiyat istikrarı hedefi için önem arz ettiği, bu bağlamda ticari ve bireysel kredilerin yakından takip edilmekte olduğu ifade edildi.

Türk lirasında Eylül ayından bu yana gözlenen değer kaybı Aralık ayında da sürdü. TCMB'nin Aralık ayı toplantısında da politika faizini indirmesinin ardından USD/TL kuru 20 Aralık'ta 18,4 ile tarihi yüksek seviyesini gördü. Türkiye'nin 5 yıl vadeli CDS primi ay içinde 614 seviyesine ulaşarak Mayıs 2020'den bu yana en yüksek düzeyine çıktı. TCMB toplantısı öncesinde 2.279 ile rekor endeks düzeyine ulaşan hisse senedi piyasasında da toplantının ardından hızlı satışlar görüldü. Piyasada Mart ayından bu yana ilk kez devre kesiciler uygulanırken, TCMB döviz kurlarında gözlenen sağlıksız fiyat oluşumlarına karşılık piyasaya döviz satışı yönünde doğrudan müdahalelerde bulundu. 1-13 Aralık dönemindeki toplam müdahale tutarı 5.155 milyon USD oldu. Söz konusu müdahalelerin de etkisiyle 24 Aralık itibarıyla TCMB'nin brüt uluslararası rezervleri Kasım sonuna göre 15,2 milyar USD'lik gerileme ile 110,9 milyar USD'ye gerilerken, net rezervleri de 24,7 milyar USD'den 8,6 milyar USD'ye indi. 20 Aralık'ta düzenlenen Kabine toplantısının ardından TL mevduatı teşvik etmek amacıyla "kur korumalı TL vadeli mevduat" uygulaması duyuruldu. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından detayları açıklanan uygulamaya göre, sadece gerçek kişilerce açılabilen TL vadeli hesaplar üzerinde işleyecek faiz ile hesap açılış ve vade tarihlerindeki kur değişim oranının kıyaslanarak, hesabın bu oranlardan daha yüksek olanı üzerinden nemalandırılacağı belirtildi. 3, 6, 9 ve 12 aylık vadelerle açılabilen hesaplara bankalarca uygulanacak minimum faiz oranının TCMB politika faizi, azami faiz oranının ise politika faizinin 300 baz puan üzerinde olabileceği, vade

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

sonunda kurdaki değişimin TL mevduata uygulanan faiz oranının üzerinde kalması halinde oluşabilecek farkın müşteri hesabına TL olarak yansıtılacağı duyuruldu. TCMB de, Hazine'nin TL'ye dönüşüm uygulamasına katkı sunmak amacıyla 20 Aralık öncesinde açılan döviz tevdiat hesaplarının bir kereye mahsus olmak üzere TL'ye dönüşümüne yönelik ürününü açıklarken, 29.12.2021 tarihinde yayımlanan Resmi Gazete kararı ile altın hesaplarından TL mevduat ve katılım hesaplarına dönüşümün desteklenmesi hakkında tebliğ yürürlüğe girdi. Ayrıca, ihracatçı ve ithalatçı firmalara kur riskini yönetebilmeleri amacıyla TCMB nezdinde ihale yoluyla ve BIST Vadeli İşlem ve Opsiyon Piyasasında TL uzlaşmalı vadeli döviz satışı gerçekleştirileceği duyuruldu. Ay içerisindeki gelişmelere bağlı olarak, USD/TL aylık ortalamalara göre Kasım ayına kıyasla %23,4 artarken, 2021 yılını 13,32 seviyesinden tamamladı. EUR/TL ise aylık ortalamalara göre %22,3 artarken yıl sonunda 15,14 seviyesinde gerçekleşti. Böylece, USD/TL ve EUR/TL'deki yıllık artışlar sırasıyla, %79,2 ve %66,7 oldu. BIST-100 endeksi ise ayın ilk yarısında kaydedilen hızlı alımlara bağlı olarak aylık bazda %2,7 artış kaydederek yılı 1.858 seviyesinde kapattı. Türkiye'nin 5 yıl vadeli CDS risk primi piyasalarda oynaklığı artıran gelişmelerin de etkisiyle aylık bazda 51 baz puan artarak yılı 558 baz puan düzeyinde tamamladı. Ocak ayı başında yapılan düzenleme ile İhracat Bedeli Kabul Belgesi veya Döviz Alım-Satım Belgesi'ne bağlanan ihracat bedellerinin %25'inin belgelerin düzenlendiği tarihteki işlem kuru üzerinden TCMB'ye satılmak üzere belgeyi düzenleyen bankaya satılacağı duyuruldu.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, Türkiye'nin kredi notunu BB- olarak teyit ederken, ekonominin istikrarını bozucu risklerin artmasını gerekçe göstererek “durağan” olan not görünümünü “negatif” olarak değiştirdi. Fitch 2021 yılı için Türkiye'nin büyüme beklentisini %9,2'den %10,5'e yükselttiğini duyurdu. Moody's de Türkiye'nin kredi notunu “B2”, not görünümünü “negatif” olarak tuttu. Moody's 2021 yılı için Türkiye'nin büyüme beklentisini %9,2'den %11'e yükseltti.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUATTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Rapor dönemi içinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları mevzuatında değişiklik olmamıştır.

6- TEMETTÜ POLİTİKASI

Sermaye Piyasası Kurulu'nca (Kurul) 27 Ocak 2010 tarihinde 2009 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak; payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine (31 Aralık 2008: %20), bu kapsamda, kar dağıtımının Kurul'un Seri:IV, No:27 sayılı “ Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği”nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bu uygulama 2021 hesap döneminde de geçerli olup, şirket temettü politikası SPK uygulamasına paralel yürütülmektedir.

Yönetim Kurulumuzun 16.02.2016 tarihinde yapılan toplantısında Sermaye Piyasası Kurulunun 23.01.2014 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren II.19.1 sayılı Kar Payı Tebliğinin 4.maddesinde Kar Dağıtım politikasında bulunması gereken hususlar açıklanmıştır.

7- RİSK YÖNETİM POLİTİKASI

Şirketimizin portföyündeki gayrimenkuller Türkiye'nin en fazla nüfusa sahip ve en hızlı büyüyen illeri olan İstanbul, Ankara ve Antalya'da yer almaktadır. Şirketimizin bir alışveriş merkezi projesi , iki iş merkezi ve

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

iki ofis binası ile çeşitli arsalardan oluşan dengeli bir portföye sahip olması dolayısıyla yüksek miktarda ve istikrarlı biçimde kira geliri elde edilmektedir. Portföyde bulunan gayrimenkullerin dağılımı Şirketimizin yatırım riskini azaltmaktadır. 2020 ve 2021 yıllarında Tüm Dünya ile birlikte ülkemizi de olumsuz şekilde etkileyen Covid 19 pandemisi nedeniyle kiracılarımızın yaşadıkları ciro kayıpları göz önüne alınarak özellikle 2020 yılında destek sağlanmış, pandemi döneminde kiracıların işyerlerini kapatma riskine karşı azami ölçüde duyarlı politika izlenmiştir.

TTK 378. Madde uyarınca Şirketimizde Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Komite çalışma yönergesinde yer aldığı şekilde iki aylık dönemler itibariyle düzenlediği rapor ile durumu değerlendirmiş, muhtemel risklere işaret ederek ve yönetim kuruluna sunmuştur. Bu raporlar bağımsız denetim firması ile de paylaşılmıştır.

8- FİNANSAL TABLOLARDA YER ALMAYAN ANCAK KULLANICILAR İÇİN FAYDALI OLACAK DİĞER HUSUSLAR

Finansal tablolarda yer almayan kullanıcılara faydalı, açıklanmayan bir husus yoktur. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan hususlar raporumuzda ayrıca açıklanmaktadır.

9- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Şirket yönetimimizce, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” nde yer alan uygulamalar ve ilkelere tam uyum benimsenmiştir. Bu kapsamda Şirketimiz faaliyetlerini yürürlükte bulunan yasal düzenlemelere ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan kurumsal yönetim ilkelerine uygun olarak yürütmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Şirket Yönetim Kurulunca gerekli kararlar alınarak, pay sahiplerinin hakları, kamunun aydınlatılması, şeffaflığın sağlanması ve pay sahipleri ile ilişkiler konularında gerekli düzenlemeleri gerçekleştirmiştir. Ayrıca zaman içerisinde bu hususlarda Sermaye Piyasası Kurulu'nun yapacağı düzenlemelere de uyum sağlayacaktır.

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.			X			Genel Kurul gündemine madde eklenmesi konusunda bir talep gelmemiştir.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.				X		Genel kurula katılım için medyadan katılım talebi gelmemiştir.
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Şirketimiz ile karşılıklı iştirak içinde bulunan şirket bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Azlık payları, yönetimde temsil edilmemektedir ve uygulanması ihtiyari olan birikimli oy kullanma yöntemine Şirket Ana Sözleşmesi'nde yer verilmemiştir.
1.6. KAR PAYI HAKKI						

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Başlıklar Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmıştır.
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmalarını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	X					
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X				Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda en önemli araç Genel Kurul olup, menfaat sahipleri Genel Kurul'a katılarak bu haklarını kullanmaktadırlar.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Görev tanımları çalışanlara bildirilmiştir. Bu konuyla ilgili sendikalardan görüş alınmamıştır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			X			Şirketimize toplu iş sözleşmesi ve dernek kurma gibi çalışanlardan bir talep gelmemiştir.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER

3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamak ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası			X			Yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenen hedef oran ve hedef zaman ile bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturulmamıştır. Kadın adaylar olduğu taktirde Genel Kurul'un takdiri ile seçime engel bir husus bulunmamaktadır.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	X					
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması ile ilgili sınır bulunmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER							
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X				Yönetim kurulu üye sayısı nedeniyle her bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görev almaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X						
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.			X				Bedelli danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine	X						
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR							
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X				Performans değerlemesi yapılmamıştır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X						
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X					Toplu olarak paylaşılmış olup, kişi bazında açıklanmamıştır.

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

1-PAY SAHİPLERİ

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	112 Adet
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/914457
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Hayır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yıl içerisinde böyle bir işlem olmamıştır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/820941
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler / Bağış ve Yardımlar
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/920464
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur.
Genel Kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Olağan Genel Kurul toplantısına pay sahipleri dışında katılım olmamıştır. Menfaat sahiplerinin Genel Kurul'a katılımını kısıtlayacak bir durum bulunmamaktadır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır (No)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	-
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 51
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler / Kar Dağıtım Politikası

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Yönetim Kurulu'nun 2020 Yılı Kar Dağıtım Önerisi hakkındaki 02/03/2021 tarih 903/1173 sayılı kararı okundu, müzakere edildi, söz alan olmadı. Yönetim Kurulu'nun Kar Dağıtım Önerisi doğrultusunda kar dağıtımı yapılmamasına katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/920464

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
25/03/2021	0	% 81,69	%0,00	% 81,69	Yatırımcı Köşesi/Olağan Genel Kurul	Yatırımcı Köşesi/Olağan Genel Kurul	-	11	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/920464

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Kurumsal/Ticaret Sicil Bilgileri-Ortaklık Yapısı-Yönetim Yapısı-Etik Kurallar. Yatırımcı Köşesi/Esas Sözleşme-Bilgilendirme Politikası-Ücretlendirme Politikası-Kar Dağıtım Politikası-Bağış ve Yardımlar Politikası-Özel Durum Açıklamaları-Finansal Raporlar-Olağan Genel Kurul- Olağanüstü Genel Kurul-Faaliyet Raporları-Duyuru
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Kurumsal/Ortaklık Yapısı
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe, İngilizce (Başlıklar)
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu Üyeleri
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Şirket'in iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	5.2 Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler,
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler,
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar b) Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarına ilişkin bilgiler

3. MENFAAT SAHIPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Yoktur.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	-
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Genel Müdür Yardımcısı
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	gyo@atakulegyo.com.tr – 0312 447 65 00
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	-
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	-
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	-
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Kariyer
Payedindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti

Kariyer/ İnsal Kaynakları Politikası =Atakule GYO, yatırımcılarının güvenini boşa çıkarmamak adına şirket faaliyetlerini en verimli şekilde sürdürecektir. Özellikleri taşıyan insan gücünün önemini fardındadır. Yönetim kadrosu ve proje ekiplerinin en önemli hedefleri yatırımcılarını asgari risklerle maksimum karlara ulaştırmak ve Atakule GYO'yu sektörün öncü aktörlerinden biri haline getirmektir. Yatırım olanaklarının araştırılması ve karlı projeler geliştirilmesi için sektörün izlenmesi, fizibilite raporlarının hazırlanması, değerlendirme raporlarının hazırlanması ve proje yönetimi, alanlarında uzman ekipler tarafından titizlikle yapılmaktadır. Uzman ekibimiz mühendislik, mimarlık ve şehir planlama başta olmak üzere, finans, hukuk ve proje yönetimi gibi ilgili mesleki birikim ve disiplinlere sahip profesyonellerden oluşmaktadır. Atakule GYO, kurumsal başarısının sürekliliğine esas teşkil edecek olan insan kaynaklarının mali ve sosyal haklarının devamlı olarak iyileştirilmesine ek olarak ; Hem kişisel hem de mesleki açıdan gelişim

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	-
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal/Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal	

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	-
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	-
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	6
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Yönetim kurulu başkanının adı	İsmail TARMAN
İcra başkanı / genel müdürün adı	İcra Kurulu Başkanı: Murat TARMAN, Genel Müdür: Mehmet ARPACI
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Aynı kişi değil.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin yönetici sorumluluk sigortası mevcut olup sermayenin %25'ini aşmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenen hedef oran ve hedef zaman ile bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturulmamıştır. Son gerçekleşen Genel Kurul'da Yönetim Kurulu'na seçilen kadın sayısı 2'dir.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	2, %29,

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
İSMAİL TARMAN	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	24/11/2009		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
MURAT TARMAN	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	24/11/2009		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
MUSTAFA TARMAN	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	24/11/2009		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
FUNDA TACİR	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	30/03/2018		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
MEHMET ARPACI	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	30/03/2018		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Münire Barçın KAYAMAN	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye		https://www.kap31/03/.org.tr/tr/Bildirim2020/914461	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAMAZAN ONUR ERİM	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye	https://www.kap 30/03/ .org.tr/tr/Bildirim 2017/914461	Değerlendirildi	Hayır	Evet
-------------------------	-------------------------	-----------------	--	-----------------	-------	------

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	16 toplantı, 25 karar
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	%100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	3-5 Gün
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler bulunmakta olup, kurumsal internet sitesinde yer almamaktadır.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	-
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun baantısı	-

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		RAMAZAN ONUR ERİM	Evet	Yönetim kurulu üyesi

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		MUSTAFATARMAN	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		SALDIRAYSÖKMEN	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Münire Barçın KAYAMAN	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi		FUNDATACİR	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Münire Barçın KAYAMAN	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Denetim Komitesi (Audit Committee)		RAMAZAN ONUR ERİM	Hayır	Yönetim kurulu üyesi

4. YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler,e iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler,
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler,
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	-

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu,
---	---

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı Köşesi/ Ücretlendirme Politikası
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	-
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Yatırımcı Köşesi/ Ücretlendirme Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi		% 100	% 100	4	4
Kurumsal Yönetim Komitesi		% 33	% 33	1	1
Riskin Erken Saptanması Komitesi		% 50	% 50	6	6

10- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM POLİTİKASI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Sürdürülebilirlik İlkeleri'ne uyum çerçevesinde, paydaşlarımız için ekonomik değer yaratırken aynı zamanda çevreye, topluma ve geleceğe olan sorumluluğumuzu ön planda tutmaktayız.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Şirketimiz, sürdürülebilirlik faaliyetleri gerçekleştirirken, toplumun yaşam kalitesini iyileştirmek amacıyla ekonomik gelişmeye destek vermeye, tüm faaliyetlerinde çevreye karşı saygılı politikalar izlemeye, bu doğrultuda sosyal ve kültürel amaçlarla hazırlanan çeşitli projelere destek olmaya, kurumsal yönetimin temel ilkeleri olan şeffaflığı, adilliği, hesap verebilirliği ve sorumluluğu içselleştirerek eğitim, sağlık, çevre, kültür vb. alanlarda değerli hizmetler vermeye, tüm iş süreçlerinde toplumsal kalkınmaya destek olmaya, çalışanları ile sosyal sorumluluk projelerinde yer alarak çalışan duyarlılığını arttırmaya yönelik çalışmalarını teşvik etmeye özen göstermektedir.

11- YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

İş Geliştirme ve Proje Yönetim Direktörü tarafından yapılan araştırmalar sonucunda yatırım yapılabilir projeler ile ilgili, Şirketimizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35. maddesi gereği, portföye alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirketlerden ekspertiz raporu hazırlanmaktadır. Mevzuat çerçevesinde uygun görülen projeler yönetime sunulmakta ve yönetimin onayı ile yatırım yapılmaktadır.

Hesap döneminde portföyümüze dahil ettiğimiz gayrimenkul bulunmamaktadır.

12- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin, "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesinin Yönetim Kurulumuzun 07.07.2021 tarih ve 908/1182 sayılı kararının eki olan tadil taslağı çerçevesinde değiştirilmesinin, bu hususta T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 12.07.2021 tarih ve E.12233903-340.05.05-8661 sayılı izine istinaden 16.07.2021 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 19.07.2021 tarih 10372 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 993.sayfasında yayımlanmıştır.

ESKİ METİN	YENİ METİN
<p>Sermaye ve Paylar Madde 7: Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL (ÜçyüzmilyonTürkLirası) olup, her biri 1-(bir) Kr itibari değerinde 30.000.000.000 (otuzmilyar) adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2018-2022 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2022 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur</p> <p>Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 231.000.000 (İkiyüzotuzbirmilyon) TL</p>	<p>Sermaye ve Paylar Madde 7: Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL (ÜçyüzmilyonTürkLirası) olup, her biri 1-(bir) Kr itibari değerinde 30.000.000.000 (otuzmilyar) adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2018-2022 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2022 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur</p> <p>Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 263.340.000 (İkiyüzaltmışüçmilyon</p>

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<p>olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 23.100.000.000 adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermayenin 159.312.413,80 TL'si ortaklar tarafından nakden ödenmiş, 32.687.586,20 TL'si aynı olarak, 18.000.000,00 TL'si Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu'ndan, 10.710.000,00 TL'si Geçmiş Yıl Karları'ndan ve 10.290.000,00 TL'si Olağanüstü Yedek Akçe'lerden karşılanmıştır.</p> <p>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1 Kuruş değerinde olmak üzere; A grubu nama 9.240.000.000 adet pay karşılığı 92.400.000 TL'nden; B grubu nama 1.598.924.250 adet pay karşılığı 15.989.242,50 TL'nden ve B grubu hamiline 12.261.075.750 adet pay karşılığı 122.610.757,50 TL'nden oluşmaktadır.</p> <p>A grubu paylar nama, B grubu paylar nama ve hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz</p> <p>Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değer altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.</p> <p>Yönetim Kurulu, 2018-2022 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.</p> <p>A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir. Sermaye artırımlarında; A grubu payların karşılığında A grubu, B grubu payların karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır.</p>	<p>üçyüzkırk) TL olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 26.334.000.000 adet paya bölünmüştür..</p> <p>Sermayenin 191.652.413,80 TL'si ortaklar tarafından nakden ödenmiş, 32.687.586,20 TL'si aynı olarak, 18.000.000,00 TL'si Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu'ndan, 10.710.000,00 TL'si Geçmiş Yıl Karları'ndan ve 10.290.000,00 TL'si Olağanüstü Yedek Akçe'lerden karşılanmıştır.</p> <p>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1 Kuruş değerinde olmak üzere; A grubu nama 10.533.600.000 adet pay karşılığı 105.336.000 TL'nden; B grubu nama 1.822.773.645 adet pay karşılığı 18.227.736,45 TL'nden ve B grubu hamiline 13.977.626.355 adet pay karşılığı 139.776.263,55 TL'nden oluşmaktadır.</p> <p>A grubu paylar nama, B grubu paylar nama ve hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz</p> <p>Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değer altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.</p> <p>Yönetim Kurulu, 2018-2022 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.</p> <p>A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir. Sermaye artırımlarında; A grubu payların karşılığında A grubu, B grubu payların karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır.</p>
---	--

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.	Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.
--	--

13- ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ ve TUTARI

Şirket Yönetim Kurulu'nun 14.02.2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile, ödenmiş sermayenin 231.000.000,00 TL'den 263.340.000,00 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak bedelli 32.340.000,00 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahname hazırlanmış olup, 23.03.2021 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına sunulmuş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.05.2021 tarih 27/808 sayılı toplantısında onaylanmıştır. SPK onayından sonra gerekli tüm başvurular yapılmış olup, 16.07.2021 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 19.07.2021 tarih 10372 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 993.sayfasında yayımlanmıştır.

14-İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren Şirketimizin 31 Aralık 2021 sonu itibariyle piyasa değeri 687.317.400 TL, net aktif değeri 614.539.183 TL' dir.

Piyasa Değeri;

31 Aralık 2021 sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 36 adet GYO'nun Piyasa Değerleri toplamı 86.332.023.323 TL'dir.

15- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

- Atakule Alışveriş Merkezi'nin Kule bölümüne ait seyir terasının faaliyete geçirilmesi doğrultusunda İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı temini amacıyla yapılan başvuruya istinaden T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22/10/2021 tarih ve GSM 2021/02 sayılı İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatı düzenlenmiştir.
- Dönemde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

16- DOLULUK ORANLARI VE DÖNEMSEL GELİRLERİNİN GEÇMİŞ DÖNEMLERLE KARŞILAŞTIRILMASI

Şirketimiz, portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerini kiraya vermekte ve bunlardan kira geliri elde etmektedir.

31 Aralık 2021 dönem sonu itibarı ile portföyde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin doluluk oranları aşağıdadır.

Gayrimenkulün Cinsi	31.12.2021			30.09.2021		
	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Boş Kiralanabilir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Boş Kiralanabilir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)
Atakule Alışveriş Merkezi	14.256	2.423	83,00	14.256	2.775	80,53

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

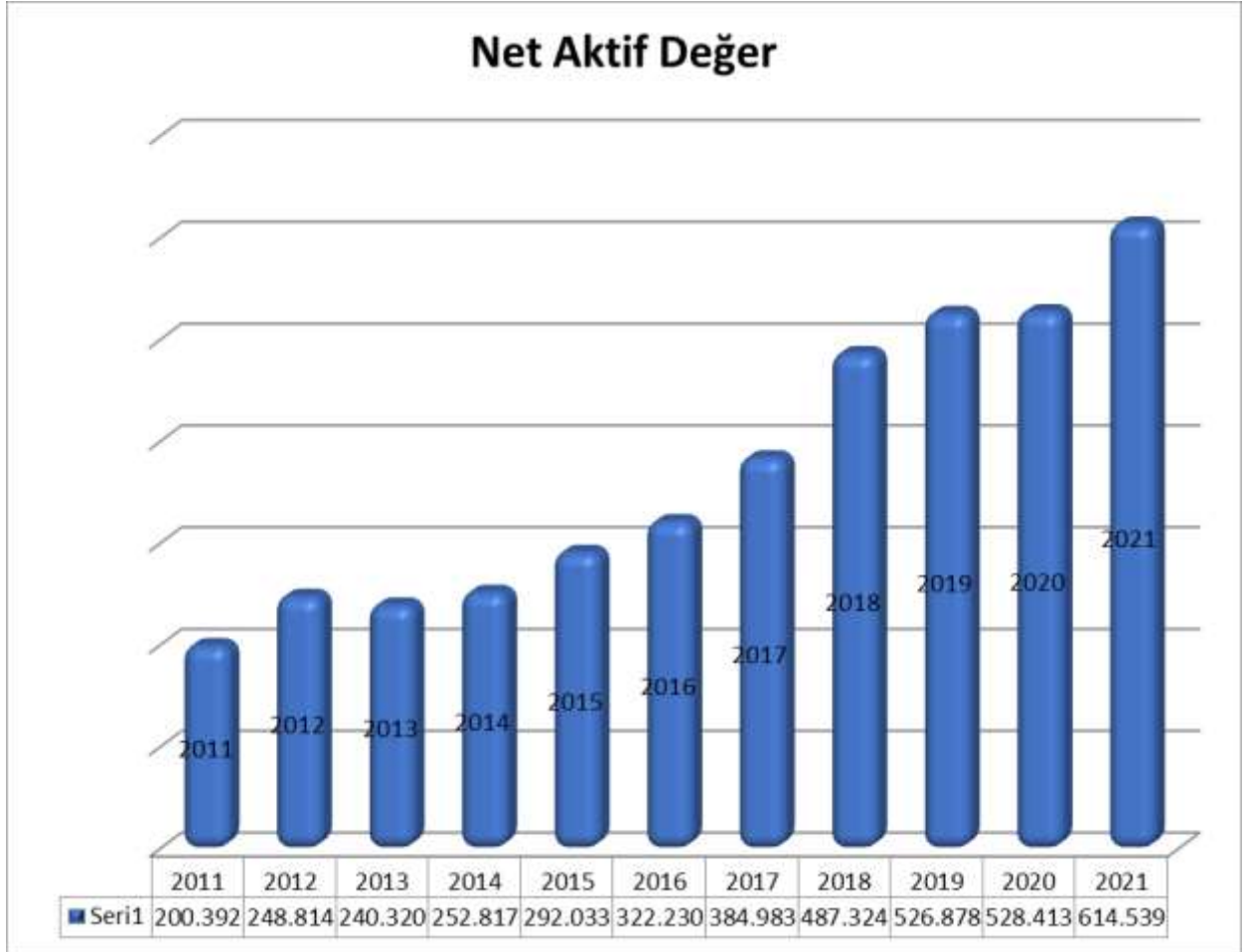
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

-Kule	1.258	1.258	0,00	1.258	1.258	0,00
Obaköy İş Merkezi	25.225	0	100,00	25.225	0	100,00
Haşim İşcan İş Merkezi	6.496	0	100,00	6.496	0	100,00
Kuleli Caddesi No:3 /Ankara	907	0	100,00	907	0	100,00
Farabi Sok No:27 Ankara	907	907	0,00	907	907	0,00
Arjantin Caddesi No:28	359	0	100,00	359	0	100,00
Borazan Sokak No:7	999	978	2,10	999	978	2,10
Toplam	50.407	5.566	88,96	50.407	5.918	88,26

17- FİNANSAL DURUM, KARLILIK VE BORÇ ÖDEME DURUMLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR

Başlıca finansal göstergeler:

Yıllar İtibarı ile Net Aktif Değerler:



2021 yılı dördüncü çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 2,3336 TL, hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 2,61 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2021 1.Çeyrek	2021 2.Çeyrek	2021 3.Çeyrek	2021 4.Çeyrek

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Pay Başı Net Aktif Değeri	2,0071	2,0251	2,0295	2,3336
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	2,835	2,030	2,601	2,61

31.12.2021 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı %98,53, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı %1,47'dir.

31.12.2021 itibariyle net dönem karı 80.578.605 TL gerçekleşmiştir.

LİKİDİTE ORANLARI		31.12.2021	30.09.2021	30.06.2021	31.03.2021
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	5,8110	5,1180	3,5041	0,3207
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,1100	0,1504	0,2437	0,4191

MALİ YAPI ORANLARI		31.12.2021	30.09.2021	30.06.2021	31.03.2021
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,0147	0,0139	0,0161	0,0677
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,9853	0,9861	0,9839	0,9323
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	67,0671	70,9568	61,2247	13,7748

VERİMLİLİK ORANLARI		31.12.2021	30.09.2021	30.06.2021	31.03.2021
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0573	0,0453	0,0269	0,0152
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0564	0,0446	0,0265	0,0142

KARLILIK ORANLARI		31.12.2021	30.09.2021	30.06.2021	31.03.2021
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı / Aktif Toplamı	0,1311	0,0037	-0,0006	0,0001
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Öz kaynaklar	0,1331	0,0038	-0,0006	0,0001

18- ÜST YÖNETİMDE YIL İÇİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE HALEN GÖREV BAŞINDA BULUNANLARIN ADI, SOYADI VE MESLEKİ TECRÜBESİ

<u>Ad Soyad</u>	<u>Ünvan</u>	<u>Başlama Tarihi</u>	<u>Bitiş Tarihi</u>	<u>Tecrübesi</u>
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2018	-	İşletme, Finans,Enerji
	Genel Müdür	31.03.2010		
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür Yard.	22.03.2011	-	İşletme, Finans,Denetim
	(Mali ve İdari İşler)			

19- PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ, TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI, PERSONEL VE İŞÇİYE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un personel sayısı 27'dir (31 Aralık 2020: 28).

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu – İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(1).Yol Yardımı Aylık, (2).Yemek Yardımı, (3).Giyecek Yardımı Yıllık (Net) Yalnızca 3 personel (yılıda 2 defa), (4).Bireysel Emeklilik Sigortası Aylık , (5). Sağlık Sigortası Yıllık (Net) Standart poliçe.

S.P.K. mevzuatına göre ayrılan kıdem tazminatları karşılığı 812.905 TL'dir. Haksız fiilden dolayı yıl içinde herhangi bir tazminat ödenmemiştir.

20- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

Yıl içinde bağış ve yardımda bulunulmamıştır.

21- MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİNİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Şirketimizin Topkapı Maltepe Caddesi Obaköy İş Merkezi No: 11 Zeytinburnu/İSTANBUL adresindeki İstanbul Şubesi'nin açılışı, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu nezdinde 791290 sicil numarası ile 26.09.2011 tarihinde tescil edilmiş olup, tescile dair ilan 30.09.2011 tarih ve 7911 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

22- FİNANSAL TABLOLAR

A-KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL RAPORLAR

31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Dönen varlıklar		21.738.248	9.786.597
Nakit ve nakit benzerleri	3	8.801.209	338.947
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	4.780.306	2.762.202
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	184.358	194.894
Peşin ödenmiş giderler	10	4.237.966	4.193.441
Diğer dönen varlıklar	9	3.734.409	2.297.113
Duran varlıklar		592.599.934	518.640.821
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	148.557	156.624
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	2	100.000	75.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	556.322.000	474.462.000
Maddi duran varlıklar	7	3.587.458	4.464.064
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar		70.937	185.937
Kullanım hakkı varlıkları	8	668.658	1.247.754
Peşin ödenmiş giderler	10	3.627.328	7.503.497
Diğer duran varlıklar	9	28.074.996	30.545.945
TOPLAM VARLIKLAR		614.338.182	528.427.418

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Kısa vadeli yükümlülükler		3.648.566	31.848.912
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	4	47.640	43.607
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	690.024	1.561.476
Ticari borçlar:			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	5, 19	63.142	57.038
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	1.751.258	3.199.077
Diğer borçlar:			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	19	-	26.304.063
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		339	921
Ertelenmiş gelirler	9	48.581	141.735
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	470.396	306.715
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	577.186	234.280
Uzun vadeli yükümlülükler		5.103.732	3.891.047
Uzun vadeli borçlanmalar			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	115.073	681.845
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	673.260	430.448
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	9	4.315.399	2.778.754
ÖZKAYNAKLAR		605.585.884	492.687.459
Ödenmiş sermaye	13	263.340.000	231.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Hisse senetleri ihraç primleri		195.249	80.674
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(375.425)	(258.862)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	7.427.280	7.427.280
Geçmiş yıllar karları		219.666.448	218.299.773
Net dönem karı		80.560.413	1.366.675
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		605.585.884	492.687.459
Toplam özkaynaklar		605.585.884	492.687.459
TOPLAM KAYNAKLAR		614.338.182	528.427.418

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR
VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2020
Hasılat	14	34.454.560	25.790.617
Satışların maliyeti (-)	14	(19.273.030)	(14.484.474)
Brüt kar		15.181.530	11.306.143
Genel yönetim giderleri (-)	15.1	(8.637.512)	(5.995.397)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	15.2	(4.770.470)	(4.444.328)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	81.831.093	4.771.628
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(3.627.123)	(2.119.828)
Esas faaliyet karı		79.977.518	3.518.218
Finansal gelirler	17	1.147.757	854.528
Finansal giderler (-)	17	(564.862)	(3.006.071)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		80.560.413	1.366.675
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		80.560.413	1.366.675
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar			-
Ana ortaklık payları	18	80.560.413	1.366.675
Pay başına kazanç:			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar	18	0,00241	0,00006
Diğer kapsamlı gider		(116.563)	(6.124)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(116.563)	(6.124)
Toplam kapsamlı gelir		80.443.850	1.360.551
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		80.443.850	1.360.551

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

B-KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR

31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Dönen varlıklar		21.994.774	9.845.002
Nakit ve nakit benzerleri	3	8.879.776	340.406
Ticari alacaklar:			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	4.863.378	2.762.202
Diğer alacaklar:			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	250.593	242.927
Peşin ödenmiş giderler	10	4.255.466	4.200.441
Diğer dönen varlıklar	9	3.745.561	2.299.026
Duran varlıklar		592.544.409	518.568.781
Diğer alacaklar:			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	148.557	156.624
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	556.322.000	474.462.000
Maddi duran varlıklar	7	3.604.004	4.467.024
Maddi olmayan duran varlıklar:			
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>		70.937	185.937
Kullanım hakkı varlıkları	8	668.658	1.247.754
Peşin ödenmiş giderler	10	3.627.328	7.503.497
Ertelenmiş vergi varlığı	20	27.929	-
Diğer duran varlıklar	9	28.074.996	30.545.945
TOPLAM VARLIKLAR		614.539.183	528.413.783

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
		31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli yükümlülükler		3.785.055	31.844.279
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	4	47.640	43.607
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	690.024	1.561.476
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	1.751.897	3.199.077
Diğer borçlar:			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	19	-	26.304.063
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		339	921
Ertelenmiş gelirler	9	53.581	141.735
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	470.396	306.715
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	771.178	286.685
Uzun vadeli yükümlülükler		5.243.377	3.975.370
Uzun vadeli borçlanmalar			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	115.073	681.845
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	812.905	500.717
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20	-	14.054
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	9	4.315.399	2.778.754
ÖZKAYNAKLAR		605.510.751	492.594.134
Ödenmiş sermaye	13	263.340.000	231.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Hisse senetleri ihraç primleri		195.249	80.674
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(375.425)	(258.862)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	7.427.280	7.427.280
Geçmiş yıllar karları		219.573.123	218.299.773
Net dönem karı		80.578.605	1.273.350
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		605.510.751	492.594.134
Toplam özkaynaklar		605.510.751	492.594.134
TOPLAM KAYNAKLAR		614.539.183	528.413.783

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR
VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2020
	Notlar		
Hasılat	14	34.677.333	25.795.085
Satışların maliyeti (-)	14	(17.130.101)	(14.484.474)
Brüt kar		17.547.232	11.310.611
Genel yönetim giderleri (-)	15.1	(11.018.134)	(6.080.265)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	15.2	(4.770.470)	(4.444.328)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	81.832.498	4.771.628
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(3.627.123)	(2.119.828)
Esas faaliyet karı		79.964.003	3.437.818
Finansal gelirler	17	1.164.442	855.657
Finansal giderler (-)	17	(574.173)	(3.006.071)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		80.554.272	1.287.404
- Dönem vergi gideri		(17.650)	-
- Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	20	41.983	(14.054)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		80.578.605	1.273.350
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar			-
Ana ortaklık payları	18	80.578.605	1.273.350
Pay başına kazanç:			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar	18	0,00241	0,00006
Diğer kapsamlı gider		(116.563)	(6.124)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(116.563)	(6.124)
Toplam kapsamlı gelir		80.462.042	1.267.226
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		80.462.042	1.267.226

23- GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

1. ATAKULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE KULE



Tapu Bilgileri

Pafta No	71530 A
Ada No	13583
Parsel No	2
Arsa Alanı	6.730 m ²
Kiralanabilir Alan	15.514 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Çankaya Caddesi No:1 Çankaya Ankara

1.1. Değerleme Raporu Tarih ve Numarası:

Rapor Tarihi : 24.12.2021
Rapor Numarası: ATA-2110036

1.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada 2 parsel no'lu, 6.730,00 m² yüzölçümlü "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulun 30.12.2020 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553)
Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)
Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

1.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.11.2021
Değerleme Bitiş Tarihi : 23.12.2021

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

1.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1 b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına yada başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30uncu madde hükümleri saklıdır. ",22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapılamaz. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devrimsiz olarak değerlendirilmez. "hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu sözkonusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Değerleme Raporlarına İlişkin Bilgiler

	2018	2019	2020
Firma	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	270.000.000 TL	301.012.000 TL	282.869.000 TL

1.9.Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL

- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.10. 2021 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

316.102.000 TL (ÜçyüzonaltımilyonyüzikibinTürkLirası)

1.11. 2021 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Taşınmazın Kiralanabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri (2022 yılı için)	Potansiyel Yıllık Kira Değeri (2022 yılı için)
15.514,45 m ²	130 TL/m ²	2.016.879 TL	24.202.548 TL

1.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Kule kısmı hariç toplam 14.256 m² kiralanabilir alana sahiptir. Dönemde doluluk oranı % 83 olarak gerçekleşmiştir

Aralık dönemi faturalandırılan sabit ve ciro kirası toplam tutarı 2.112.405 TL'dir.

2. OBAKÖY İŞ MERKEZİ



Tapu Bilgileri

Pafta No	487
Ada No	2937
Parsel No	45-46
Arsa Alanı	17.104 m ²
Kiralanabilir Alan	26.695,59 (Brüt) 25.225,00 (Net)
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Maltepe Mah. Topkapı Maltepe Cad. No:11

2.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 24.12.2021
Rapor Numarası: ATA-2110038

2.2. Rapor Türü

Değerleme raporu İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, Topkapı Maltepe Sokağı, 487 pafta, 2937 ada, 46 ve 46 parsel no'lu "Kargir Bina ve İşyerleri" nitelikli 14.104 m² yüzölçümlü Şirketimiz mülkiyetindeki gayrimenkullerin 30.12.2021 tarihli piyasa değerinin ve aylık kira bedelinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

2.3. Raporu Hazırlayanlar

Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409)
Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

2.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.11.2021
Değerleme Bitiş Tarihi : 23.12.2021

2.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

2.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme Raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında 45 no'lu parselin imar durumuna göre; 46 no'lu parselle tevhid şartı bulunması sebebiyle değerlendirme kapsamında bu parsel için ayrıca değer takdiri yapılmamıştır.

Tapu kayıtlarına göre 46 parsel üzerinde 217 adet bağımsız bölüm bulunmasına rağmen; D Blok zemin katta yer alan 186 no'lu bağımsız bölümün mülkiyetinin Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı'na ait olması sebebiyle; bu bağımsız bölüm değerlemeye dahil edilmemiştir. Değerleme çalışmasında geri kalan 216 adet bağımsız bölüm için değer takdiri yapılmıştır.

2.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2018	2019	2020
Firma	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	43.755.000TL	47.190.500TL	51.962.000TL

2.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

2.10. 2021 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2021 yılı Piyasa Değeri 62.354.000 TL (AltmışikimilyonüçyüzellidörtTL)

2.11. 2021 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2022 yılı için takdir edilen aylık kira geliri; 385.656 TL (Üçyüzseksenbeşbinaltıyüzellialtı)

2.12 Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Bağımsız bölüm sayısı 217 olan Obaköy İM toplam 25.225 m² kiralanabilir alana sahiptir. Obaköy İM’de dönemde doluluk oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık dönemi faturalandırılan kira tutarı 520.251 TL’dir.

3. HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ



Tapu Bilgileri

Pafta No	8989
Parsel No	16
Arsa Alanı	2.012 m ²
Kiralanabilir Alan	6.496 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Haşim İşcan Mah. Recep Peker Cad. NO:10 Muratpaşa Antalya

3.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 24.12.2021
Rapor Numarası: ATA-2110039

3.2. Rapor Türü

Değerleme raporu, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no’lu, 2.012,00 m² yüzölçümüne sahip, “Betonarme Bina” vasıflı, “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetindeki gayrimenkullerin 30.12.2021 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3.3. Raporu Hazırlayanlar

A.Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

3.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.11.2021
Değerleme Bitiş Tarihi : 23.12.2021

3.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

3.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

3.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Haşimişcan İş Merkezi için Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

3.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2018	2019	2020
Firma	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	19.000.000TL	20.080.000TL	22.200.000TL

3.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

3.10. 2021 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2021 yıl sonu piyasa değeri 29.329.000 TL'dir. (YirmidokuzmilyonüçyüzyirmidokuzbinTL)

3.11. 2021 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2022 yılı için takdir edilen aylık kira geliri; 147.022 TL'dir. (YüzkırkyedibinyirmiikiTL)

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

3.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Haşim İşcan İş Merkezinde toplam 6.496 m² kullanım alanına sahiptir. Aralık 2021 ayında doluluk oranı % 100, kira gelirimiz 142.358 TL olarak gerçekleşmiştir.

4. KULELİ CADDESİ NO:3 G.O.P ANKARA



Tapu Bilgileri

Ada No	5441
Parsel No	12
Arsa Alanı	391 m ²
Kiralanabilir Alan	906,97 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	100.Yıl Mah. Kuleli Cad. No:3 Çankaya Ankara

4.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 24.12.2021
Rapor Numarası: ATA-2110032

4.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 no'lu parsel, 391,00 m² arsa üzerinde yer alan “Kargir Apartmanı” vasıflı “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı, “İki Katlı Dükkan” niteliğindeki 3. bodrum + 2. bodrum katta bulunan 1 no'lu (187/782 Arsa Paylı); “Konut” niteliğindeki 1. bodrum katta bulunan 2 no'lu (107/782 Arsa Paylı) ve zemin katta bulunan 3 no'lu (107/782 Arsa Paylı); “Dubleks Çatı Aralı Konut” niteliğindeki 1. ve 2. normal katta bulunan 4 no'lu (381/782 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 30.12.2021 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerlendirme raporudur.

4.3. Raporu Hazırlayanlar

A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487)
Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

4.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.11.2021
Değerleme Bitiş Tarihi : 23.12.2021

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

4.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

4.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemi genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

4.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

4.8. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

4.9. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2018	2019	2020
Firma	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	3.682.000TL	3.928.000TL	4.520.000TL

4.10. 2021 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2021 yıl sonu için takdir edilen piyasa değeri 5.589.000 TL (BeşmilyonbeşyüzseksendokuzbinTL)

4.11. 2021 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2022 yılı sonu için takdir edilen aylık kira geliri; 31.033 TL (OtuzbirbinotuzüçTL)

4.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

1 dükkan ve 3 konut için brüt 906,97 m2 kiralanabilir alana sahiptir. 31.12.2021 tarihli doluluk oranı % 100 ve kira geliri 44.820 TL'dir.

5. FARABI SOKAK NO:27 ÇANKAYA /ANKARA

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



Tapu Bilgileri

Ada No	5201
Parsel No	10
Arsa Alanı	514 m ²
Kıralanabilir Alan	907,00 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Güvenevler Mah. Farabi Sokak No:27 Çankaya Ankara

5.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor Tarihi : 24.12.2021
Rapor Numarası: ATA-2110031

5.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 no'lu parsel, 514,00 m² arsa üzerinde yer alan "6 Katlı Apartman Beton" vasıflı "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı, "Mağaza" niteliğindeki zemin katta bulunan 1 no'lu (20/116 Arsa Paylı); "Mesken" niteliğindeki 1. normal katta bulunan 2 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 2. normal katta bulunan 3 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 3. normal katta bulunan 4 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 4. normal katta bulunan 5 no'lu (24/116 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 30.12.2021 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

5.3. Raporu Hazırlayanlar

A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487)
Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

5.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.11.2021
Değerleme Bitiş Tarihi : 23.12.2021

5.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

5.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

5.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

5.8. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

5.9. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2018	2019	2020
Firma	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	4.675.000 TL	4.975.000 TL	5.680.000 TL

5.10. 2021 Yılı İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2021 yıl sonu için tespit edilen piyasa değeri 7.000.000 TL'dir. (YedimilyonTL)

5.11. 2021 Yılı İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2022 yılı için takdir edilen kira geliri ; 39.378 TL (OtuzdokuzbinüçyetmişsekizTL)

5.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

01.04.2015 tarihinde aylık 18.000 USD ile kiraya verilen bina 31.08.2020 itibariyle kira süresi sonunda boşaltılarak şirketimize teslim edilmiştir. Binanın kiralama işlemleri devam etmektedir.

6. GOP BORAZAN SOKAK NO 7



Tapu Bilgileri

Ada No	4431
Parsel No	31
Arsa Alanı	584 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Kiralanabilir Alan	998,56 m ²
Adres	Borazan Sokak No: 7 Çankaya Ankara

6.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 24.12.2021
Rapor Numarası: ATA-2110034

6.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, 4431 Ada, 31 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 584,00 m² yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 30.12.2021 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

6.3. Raporu Hazırlayanlar

A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487)
Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

6.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.11.2021
Değerleme Bitiş Tarihi : 23.12.2021

6.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

6.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

6.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

6.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2018	2019	2020
Firma	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	8.245.000 TL	8.785.000 TL	9.823.000 TL

6.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

6.10. 2021 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2021 yıl sonu tespit edilen piyasa değeri 12.167.000 TL (OnikimilyonyüzaltmışyedibinTL)

6.11 2021 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

2022 yılı için takdir edilen aylık kira değeri; 60.999 TL (AltmışbindokzyüzdokuzTL)

6.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

998,56 m² kiralama alına sahip gayrimenkulün kiralama çalışmaları devam etmektedir.

7. GOP ARJANTİN CADDESİ NO 28

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



Tapu Bilgileri

Ada No	4431
Parsel No	38
Arsa Alanı	184 m ²
Kiralanabilir Alan	359,27 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara

7.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 24.12.2021
Rapor Numarası: ATA-2110035

7.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 Ada, 38 parsel no'lu ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 bağımsız bölümün 30.12.2021 tarihli Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

7.3. Raporu Hazırlayanlar

A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487)
Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

7.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.11.2021
Değerleme Bitiş Tarihi : 23.12.2021

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

7.5. Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

7.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

7.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

7.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2018	2019	2020
Firma	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	3.665.000TL	3.893.000TL	4.431.000TL

7.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

7.10. 2021 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2020 yılı tesbit edilen piyasa değeri; 5.455.000 TL (Beşmilyondört yüzellibeşbin TL)

7.11 2021 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2022 yıl sonu için takdir edilen kira geliri; 27.800 TL (Yirmiyedibinsekizyüz TL)

7.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

31.12.2021 tarihli doluluk oranı % 100 ve kira geliri 58.301 TL'dir

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

8. Tarla,DİLOVASI /KOCAELİ



Tapu Bilgileri

Pafta No	:	21
Parsel No	:	1713
Arsa Alanı	:	15.850 m2
Arsa Payı	:	Tamamı

8.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 24.12.2021
Rapor Numarası: ATA-2110040

8.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köseler köyü, 224 Ada, 16 parsel “Tarla nitelikli Arsa” vasıflı, 15.850,63 m2 yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 30.12.2021 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

8.3. Raporu Hazırlayanlar

Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674)
Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

8.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.11.2021
Değerleme Bitiş Tarihi : 23.12.2021

8.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

8.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemi genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

8.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirilmiştir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

8.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2018	2019	2020
Firma	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	2.060.000 TL	2.380.000 TL	2.580.000 TL

8.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

8.10. 2021 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

Tesbit edilen 2021 yıl sonu piyasa değeri; 3.530.000 TL (ÜçmilyonbeşyüzotuzbinTL)

9. ARSALAR

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 1978 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı 7.196 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul ve 1979 parsel no'lu "Arsa" vasıflı 4.044 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 09.11.2012 tarihinde 2.835.000,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerlendirme raporunda bu iki parsel için belirlenen tutar 2.922.000,00 USD'dir.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 24.12.2021 tarihinde ATA-2110041 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporunda 1978 ve 1979 numaralı parsellerin ekspertiz değeri 16.658.000 TL olarak belirlenmiştir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 1672 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 23.620 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 06.12.2012 tarihinde 7.440.300,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 8.267.000,00 USD'dir. Söz konusu 1672 no'lu parsel, 22.10.1998 onay tarihli 1/5000 ölçekli İstanbul Beykoz Riva (Çayağzı) Beylik Mandıra Mevkii Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na göre "Ticaret Alanı" içerisinde kalmaktadır.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **24.12.2021** tarihinde **ATA-2110044** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 1672 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 38.265.000 TL olarak belirlenmiştir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylikmandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 2037 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 2.450 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 11.12.2012 tarihinde 625.000,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 662.000,00 USD'dır.

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 2038 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 1.313 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 06.12.2012 tarihinde 300.000,00 USD (952.080,00TL) bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 352.000,00 USD'dır.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **24.12.2021** tarihinde **ATA-2110042** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 2037 ve 2038 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 5.520.000,00 TL belirlenmiştir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Manolya Sokak, 14 pafta, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846 nolu parseller ve 13 pafta, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 nolu parsellerden oluşan "Arsa" vasıflı, toplam 30.405 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 03.01.2013 tarihinde 8.361.375,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerlendirme raporunda Arsa için belirlenen tutar 8.666.000,00 USD'dir.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 24.12.2021 tarihinde ATA-2110043 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporunda 14 pafta ve 13 paftada yer alan 25 adet parsellerin ekspertiz değeri 42.447.000 TL olarak belirlenmiştir.



**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü'nde bulunan arsalarımızı gösterilen harita bilgisi aşağıda sunulmuştur.



Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 809 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 2.470 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 03.04.2015 tarihinde 1.235.000 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerlendirme raporunda Tarla için belirlenen tutar 1.250.000 TL'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 808 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 700 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 21.04.2015 tarihinde 350.000 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerlendirme raporunda Tarla için belirlenen tutar 350.000 TL'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 711 parsel no'lu, "Bahçe" vasıflı, 3.333,33 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 12.05.2015 tarihinde 1.666.500 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerlendirme raporunda Bahçe için belirlenen tutar 1.667.000 TL'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 519 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 11.200 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 22.05.2015 tarihinde 5.768.000 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerlendirme raporunda Tarla için belirlenen tutar 5.880.000 TL'dir.

519, 711, 808 ve 809 parsellerin İmar Uygulaması görmesi sonucu parselesyon planları onaylanmış ve 06.04.2016 tarihinde 29519 ada 1 parsel ve 29521 ada 4 parsel olarak tescillenmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

29519 ada 1 parsel 52.772,99 m² alanlı olup, Şirketimizin hissesine düşen alan (105136/5277299) 1.051,36 m²'dir. 29521 ada 4 parsel 9.889,40 m² alanlı olup 1/1 hissesi Şirketimize aittir.



Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 24.12.2021 tarihinde ATA-2110037 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporunda parsellerin ekspertiz değeri 11.906.000 TL olarak belirlenmiştir.

24-DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

25- ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN DANIŞMAN ŞİRKET, İŞLETMECİ ŞİRKET, GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ, PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ ve SAKLAMA KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

BAĞIMSIZ DIŞ DENETİM ŞİRKETİ

Şirketimizin 01.01.2021 - 31.12.2021 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatı'na tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Eren Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ŞİRKETİ (KURUMLAR VERGİSİ BEYANNAMESİ TASDİK HİZMETİ)

Şirketimizin 2021 yılı kurumlar vergisi beyannamesinin ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin denetim ve tasdik işlerinin yaptırılması hususunda, ENF Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Kurumlar Vergisi Beyannamesi Tasdik Sözleşmesi imzalanmıştır.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

FAALİYET RAPORU DENETİMİ

Yönetim Kurulunun yıllık faaliyet raporu içerisinde yer alan irdelemelerin finansal tablolarla uyumunun değerlendirilmesi ve bağımsız denetçi raporunda bu değerlendirme sonucunun belirtilmesi için Eren Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile 2021 dönemi için sözleşme imzalanmıştır.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ

Şirketimizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1. Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. maddesi gereği, 2021 yılında portföyümüzde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak şirket olarak REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, portföye 2021 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirketler olarak Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin belirlenmesine karar verilmiştir.

PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ

Şirketimiz, 01.04.2015 tarihinde Akbank T.A.Ş. ve Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Alım-Satım Aracılık ve Yatırım Hizmetleri Çerçeve Sözleşmesi & Yatırım Hizmet ve Faaliyetleri Genel Risk Formu imzalamıştır.

MERKEZİ KAYDI SİSTEM SÖZLEŞMESİ

07.08.2014 tarihli 29081 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Kaydileştirilen Sermaye Piyasası Araçlarına İlişkin Kayıtlarının Tutulmasının Usul ve Esasları Hakkında Tebliğ" (II-13.1), 5. Maddesinin son iki fıkrası ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.07.2004 tarih ve 30/927 sayılı kararı uyarınca; Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin ("MKK") sisteminde ("Merkezi Kaydi Sistem" veya "MKS") Şirket'e ilişkin İşlemlerin Şirket adına Aracı Kurum tarafından yürütülmesi konusunda 06.12.2019 tarihinde Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır.

26- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

27- BAĞLI ORTAKLIKLAR, FİNANSAL DURAN VARLIKLAR İLE FİNANSAL YATIRIMLAR

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı(%)	Şirketle Olan İlişkinin Niteliği
ATAKULE ORGANİZASYON VE İŞLETME TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	ORGANİZASYON VE İŞLETME	100.000	100.000	TRY	100	Bağlı ortaklık

28- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Tebliğî” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğî”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

NOT 26 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/12/2021	Önceki Dönem (TL) 31/12/2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	8.801.209	338.947
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birincikrısının (ç) bendi kapsamındaki Grupler	III-48.1. Md. 24 / (a)	556.322.000	474.462.000
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		49.214.973	53.626.471
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	614.338.182	528.427.418
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	47.640	43.607
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	805.097	2.243.321
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	26.304.063
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	605.585.884	492.687.459
	Diğer Kaynaklar		7.899.561	7.148.968
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	614.338.182	528.427.418

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/12/2021	Önceki Dönem (TL) 31/12/2020
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7.393.129	138.599
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	118.326.000	81.556.000
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	100.000	75.000
J	Gayrinakdi Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	758.000	960.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir Şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	1.403.222	194.668

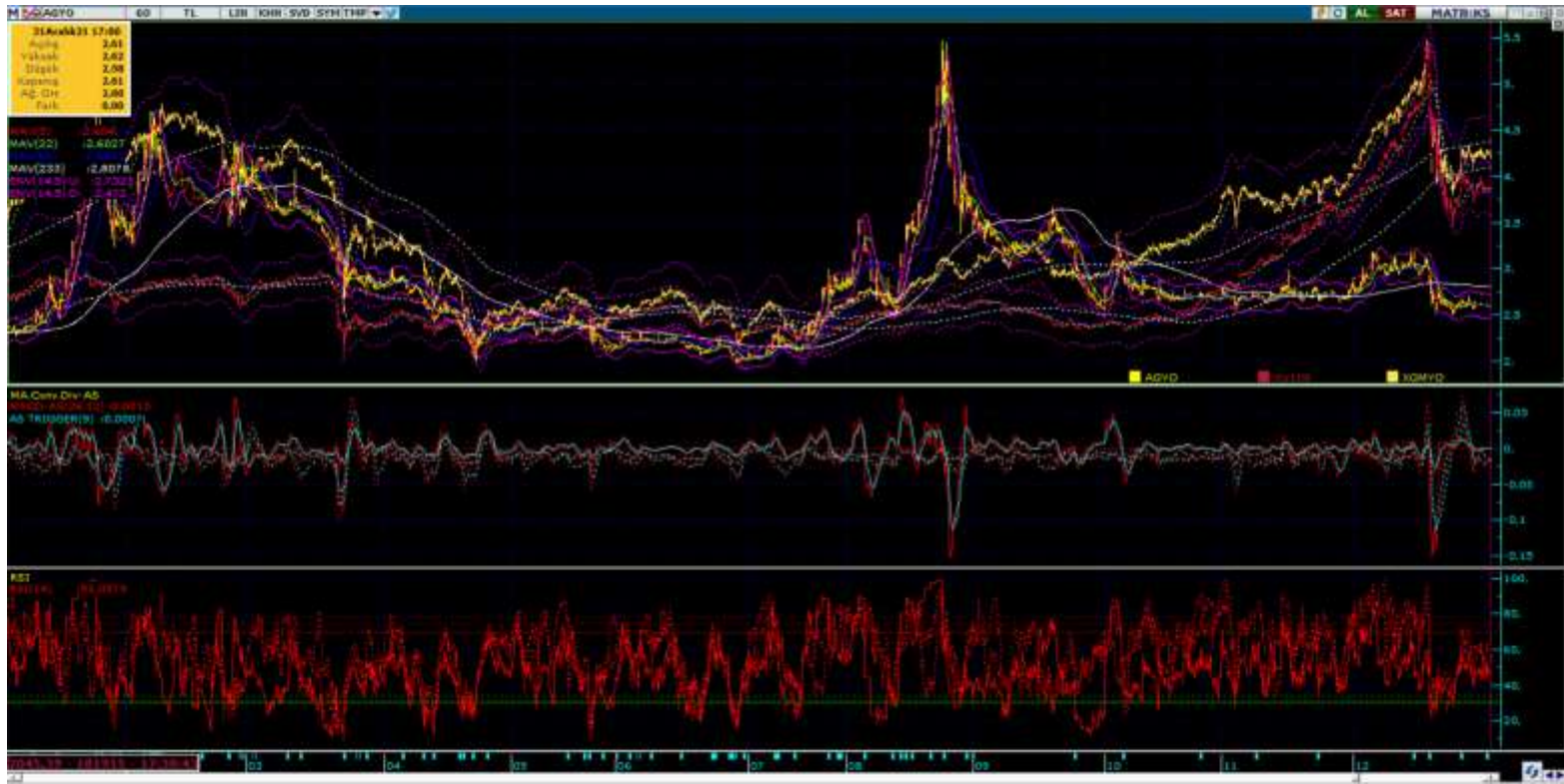
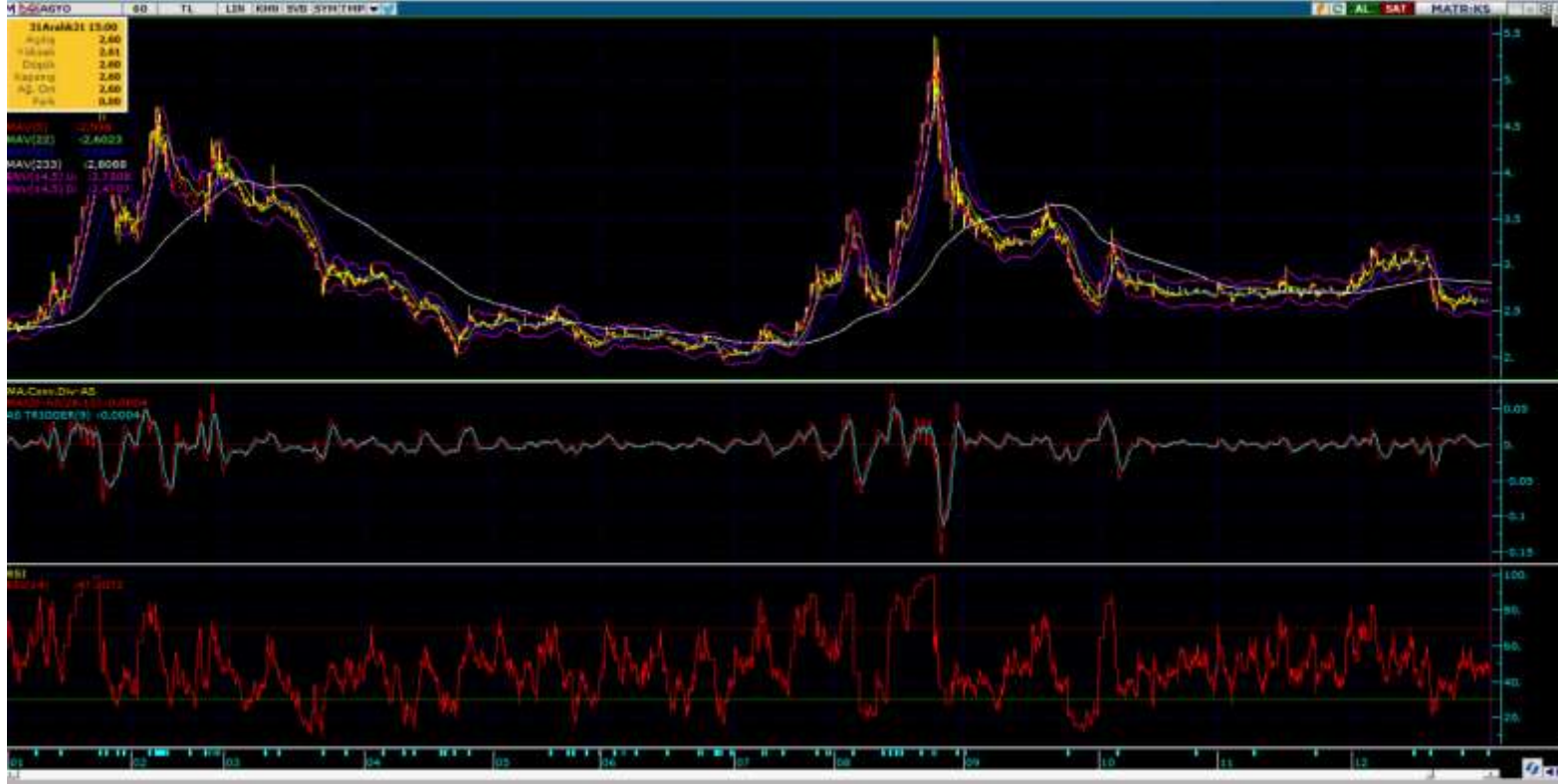
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/12/2021	Önceki Dönem (TL) 31/12/2020	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%91	%90	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%1	%0	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	%19	%15	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%0	%6	≤%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	%1	%0	≤%10
9	Tek bir Şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0	%0	≤%10

(* Şirket'in, gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere iştiraki bulunmadığı için tabloda değişiklik olmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

29- HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

