



**ATAKULE  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.  
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2017  
DÖNEMİNE AİT  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



## ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na,

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 7 Ağustos 2017 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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

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

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Burak Özpoyraz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 7 Ağustos 2017

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a 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 işgal 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, 2017 yılında SPK'dan alınan 5 yıllık izin ile 200.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Çıkarılmış sermaye ise sırası ile 2002 yılında iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımını ile 63.000.000 TL' ye, 2008 yılında yine iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımını suretiyle 75.000.000 ve son olarak 84.000.000 TL' ye yükseltilmiş olup, ödenmemiş sermayesi bulunmamaktadır.

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2017 tarihi itibarı ile hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir.**

Hissedarlar	30.06.2017	
	Pay (%)	Tutar (TL)
İsmail TARMAN	51,00	42.840.006
Halka Arz	49,00	41.159.994
<b>Toplam:</b>	<b>100,000</b>	<b>84.000.000</b>

Şirketimizin sermayesi her biri 1KR. itibari değerinde 8.400.000.000 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.

#### 3- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

##### a- Yönetim Kurulu Üyeleri:

Şirketimizin 30 Mart 2017 tarihinde yapılan 2016 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
Mehmet TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Efe TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Ramazan Onur ERİM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Çiğdem DİLEK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

**Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü**

İcra Kurulu Başkanı	Murat TARMAN
Denetim Komitesi- Başkan	Çiğdem DİLEK
Denetim Komitesi-Üye	Ramazan Onur ERİM
Kurumsal Yönetim Komitesi- Başkan	Ramazan Onur ERİM
Kurumsal Yönetim Komitesi-Üye	Mustafa TARMAN
Riskin Erken Saptanması Komitesi- Başkan	Çiğdem DİLEK
Riskin Erken Saptanması Komitesi- Üye	Efe TARMAN

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 atanmıştır.

**Mehmet TARMAN**  
**Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

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 Başkan Vekilliği'ne atanmıştır.

**Murat TARMAN**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

**Mustafa TARMAN**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

**Efe TARMAN**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

**Çiğdem DİLEK**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

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

İlk olarak 06.03.2015 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

**Ramazan Onur ERİM  
Yönetim Kurulu Üyesi**

30.03.2017 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 yetkisini 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 09.03.2017 tarih 833/1054 sayılı karar ile Yönetim İç Yönergesi hazırlanmış ve 16.03.2017 tarih 9285 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

**5- EKONOMİDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER**

2017 yılının ikinci çeyreğinde, Küresel iktisadi faaliyete yönelik beklentiler olumlu seyrini korumuş, ABD ve Avrupa Birliği'nde siyasi geleceğe dönük endişelerin azalmasıyla birlikte gelişmiş ülkelerin ekonomilerine yönelik tahminler yukarı yönlü revize edilmiştir.

Dünya Bankası Küresel Ekonomik Beklentiler raporunda küresel iktisadi faaliyette son dönemde izlenen toparlanma eğiliminin kırılma arz etmekle birlikte korunduğunu belirtmiştir. 2019 yılına kadar olan küresel büyüme tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapmayan Kuruluş, bu yıl küresel büyümenin %2,7 düzeyinde gerçekleşeceğini öngörmüştür. Dünya Bankası 2017 yılı için gelişmiş ülkelere yönelik büyüme tahminini 0,1 puan artırmış, gelişmekte olan ülkelere yönelik büyüme öngörüsünü ise 0,1 puan aşağı çekmiştir. Raporla, küresel enflasyon beklentilerinin son dönemde zayıflamakla birlikte 2016 yılına kıyasla yüksek seyretmesi olumlu olarak değerlendirilmiştir.

ABD'de yılın ilk çeyreğin e ait büyüme verisi beklentileri aşarak %1,2'ye revize edilmiştir. Öncü veriye göre %0,7 olarak açıklanan büyümenin yukarı yönlü revizyonunda hizmetler sektörünün güçlü görünümüne ek olarak yatırımların olumlu performansı etkili olmuştur. Daha önce %0,3 olduğu açıklanan özel tüketim

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

harcamalarındaki büyüme %0,6'ya revize edilmiş olsa da 2009 yılından bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşmiştir.

Mayıs'ta ISM imalat endeksi 54,9 ile sektörde genişlemenin sürdüğünü göstermiştir. Yeni sipariş endeksinin 59,5'e çıkması önümüzdeki dönemde ekonomik aktivitenin gücünü koruyacağına işaret etmiştir. Bu dönemde imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI)' da 52,7 düzeyinde gerçekleşerek eşik düzeyin üzerindeki seyirini sürdürmüştür. Açıklanan öncü veriler, ekonomik aktivitenin ilk çeyreğe kıyasla daha olumlu bir performans sergilediğini göstermiştir.

ABD'de tarım dışı istihdam artışı Mayıs ayında yavaşlayarak 138 bin kişi ile beklentilerin altında kalmıştır. İşsizlik oranı ise 0,1 puan düşerek % 4,3 ile Mayıs 2001'den bu yana en düşük seviyesine gerilemiştir. İşsizlik oranındaki düşüşte işgücüne katılım oranındaki gerilemede etkili olmuştur. Öte yandan, aylık saatlik ücret artışlarının Nisan ayının ardından Mayıs'ta da %0,2 yükselmesiyle ücretlerdeki artış yıllık bazda %2,5 olmuştur. Tarım dışı istihdam artışının beklentilerin altında kalmasının yanı sıra Mart ve Nisan aylarına ilişkin verilerin aşağı yönlü revize edilmesi, Fed'in Haziran'dan sonraki döneme yönelik faiz artırım beklentilerinin zayıflamasına neden olmuştur.

Euro Alanı'nda açıklanan veriler bölgede ekonomik toparlanmanın ılımlı biçimde sürdüğünü göstermiştir. Reel GSYH ilk çeyrekte beklentiler paralelinde çeyreklik bazda %0,5 artarken, büyüme yıllık bazda %1,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, çevre ülkelerin büyümeye olumlu katkı da bulunduğu izlenmiştir. Ayrıca, Euro Alanı imalat sanayi PMI endeksinin Mayıs ayında 57 ile 6 yıldan uzun bir sürenin en yüksek değerini alması, yılın ikinci çeyreğinde ekonomik aktivitedeki olumlu görünümün sürdüğünü göstermiştir. Diğer taraftan, TÜFE'deki yıllık artışın öncü verilere göre Mayıs ayında % 1,4'e inerek bu yılın en düşük seviyesinde gerçekleşmesi enflasyona ilişkin endişelerin sürmesine neden olmuştur.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) Haziran ayı toplantısında enflasyon tahminlerini düşürürken, büyüme tahminlerini yukarı yönlü güncellemiştir. Enflasyon tahminlerindeki aşağı yönlü düzeltmede petrol fiyatlarındaki zayıf görünüm etkili olurken, büyüme tahminlerindeki revizyonda kredi koşullarındaki iyileşmeyle birlikte artan kredi talebi önemli rol oynamıştır.

Çin ekonomisi ilk çeyrekte geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %6,9 oranında büyüyerek beklentilerin üzerinde bir performans sergilemiştir. Bu dönemde yatırımların hızlanmasına ek olarak perakende satışlar ile sanayi üretimi büyümeye destek olmuştur. Çin'in ihracatının ivme kazanması da ekonomik aktiviteye yönelik beklentilerin iyileşmesini sağlamıştır.

Uluslararası Para Fonu (IMF) Nisan dönemine ait "Dünya Ekonomik Görünüm" raporunu yayımlamıştır. Raporda, küresel ekonomik aktivitenin yatırımların yanı sıra imalat sektörü ile ticaretteki toparlanmaya bağlı olarak ivme kazandığı belirtilmiştir. Bu çerçevede, 2017 yılı için küresel büyüme tahminini bir önceki rapora göre 0,1 puan yükselterek %3,5'e çıkaran IMF, 2018 yılı içinse büyüme tahminini %3,6 düzeyinde korumuştur. Gelişmiş ülkelere ilişkin 2017 büyüme tahminini yukarı yönlü revize eden IMF, gelişmekte olan ülkelerin büyüme tahmininde değişiklik yapmamıştır.

Geçtiğimiz yıl iktisadi faaliyetin içinden geçtiği zorlu koşulların ardından politika yapıcıların iç talebi destekleyici yönde hayata geçirdikleri uygulamalar büyüme performansını olumlu etkilemiştir.

Türkiye ekonomisi 2017 yılının ilk çeyreğinde %5 ile beklentilerin oldukça üzerinde büyüme kaydetmiştir. Bu durum piyasalarda 2017 yılının tamamına ilişkin iyimser büyüme beklentilerini desteklemiştir. Her ne kadar ilk çeyrekte büyüme hızı öngörülerin üzerinde gerçekleşse de ilk çeyrekler itibarıyla 2010-2016 dönemi ortalamasının altında kalmıştır.

USD bazında GSYH ise, ilk çeyrekte geçen senenin aynı dönemine göre %8,8 oranında düşüş kaydetmiştir. USD/TL'nin bu dönemde %25 oranında yükselmesi bu gelişmede belirleyici olmuştur. Böylece, GSYH 840

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

milyar USD düzeyine gerilemiştir. Kişi başına düşen milli gelir yaklaşık 10.600 USD ile 2010 yılındaki düzeyine inmiştir.

İlk çeyrekte tüketim harcamaları büyümenin lokomotifi olmaya devam etmiştir. Özel tüketim ve kamu harcamaları ilk çeyrekte yıllık bazda sırasıyla %5,1 ve %9,4 oranında genişlemiştir. Tüketim harcamalarının alt kırılımı incelendiğinde, dayanıksız mallar ve hizmet sektörüne yönelik harcamalardaki artışın öne çıktığı görülmektedir. Bu dönemde dayanıklı mallara yönelik tüketim harcamaları ise %0,6 ile sınırlı ölçüde artarken, yarı dayanıklı mallara yönelik harcamalar %1,2 oranında daralmıştır.

2017 yılının ilk çeyreğinde, net dış ticaretin büyümeye sağladığı katkı dikkat çekmiştir. Bu dönemde otomotiv ihracatının desteğiyle ihracat hacim endeksi yıllık bazda % 10,6 oranında yükselirken, ithalat hacim endeksi %0,8 ile sınırlı ölçüde genişlemiştir. Böylece, net dış ticaret büyümeye toplam 2,2 puan katkı sağlamıştır.

Mart döneminde işsizlik oranı geçen yılın aynı ayına kıyasla 1,6 puanlık artışla %11,7 olmuştur. Bu dönemde işgücü 1,1 milyon kişi artarken, toplam istihdamın 496 bin kişilik yükseliş kaydetmesi işsizlik oranındaki artışta belirleyici olmuştur. İşgücüne katılım oranı da geçen seneye kıyasla 0,9 puan artarak %52,2 olmuştur. Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre bakıldığında ise, Mart'ta işsiz sayısının aylık bazda gerilemeye devam ettiği ve işsizlik oranının %11,5 düzeyine indiği görülmektedir.

Sanayi üretimi endeksi takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre Nisan ayında geçen yılın aynı ayına göre %6,7 ile Ağustos 2015'ten bu yana en hızlı artışı kaydederek yılın ikinci çeyreğine olumlu bir başlangıç yapmıştır. Bu dönemde imalat sektörünün sanayi üretimindeki artışa 6 puanlık katkı sağladığı görülmüştür. İmalat sektörünün 24 alt endeksinden yalnızca 5'inde yıllık bazda üretimin gerilediği izlenirken, diğer ulaşım araçları imalatında yaşanan hızlı yükseliş ön plana çıkmıştır. Söz konusu kalem, sanayi üretimindeki artışa 2,1 puanlık katkı sağlamıştır. Son dönemde sanayi üretimindeki artışta önemli rol oynayan motorlu kara taşıtlarının imalatı güçlü seyrini Nisan ayında da koruyarak sanayi üretimine 1,4 puanlık katkı sağlamıştır.

Mayıs'ta bir önceki yılın aynı ayına göre ihracat %12,5 artarken, ithalat %21,7 ile hızlı yükselmiştir. Böylece, bu dönemde dış ticaret açığı yıllık bazda %43,3 oranında genişleyerek 7,3 milyar USD olmuştur. İhracatın ithalatı karşılama oranı da %65,1 ile yaklaşık iki yılın en düşük düzeyine inmiştir.

2017 yılının ilk beş ayı itibarıyla ise, ihracat %9,5, ithalat %11,2 oranında artmıştır. Bu dönemde dış ticaret açığı %15,7 genişleyerek 24,8 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yurt içinde açıklanan veriler, ekonomiyi desteklemek amacıyla alınan tedbirlerin de etkisiyle ekonomik aktivitenin toparlanmaya devam ettiğini göstermektedir. İlk çeyrek büyüme verisi öngörülerden daha güçlü bir ekonomik performansa işaret etmiştir. İç talebin yanı sıra net ihracatın büyümeye katkı sağlaması da olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir. Yılın geri kalan kısmında da özellikle tüketim harcamalarının güçlü bir görünüm sergilemeye devam etmesiyle birlikte Türkiye ekonomisinin yılbaşında öngörülenden daha yüksek bir performans ile 2017 yılını tamamlamasının mümkün görülmektedir.

Gayrimenkul sektörü, Yabancıların konut edinmesi ve vatandaşlık hakkı verilmesine ilişkin düzenlemeler, 150 metrekareden büyük konutların KDV oranlarının yüzde 8'e indirilmesi ile ilgili düzenleme ve Tapu harcının binde 20'den binde 15'e düşürülmesi gibi teşviklerin etkisi ile toparlanmaya devam etmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,5 oranında artarak 116.558 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 20.287 konut satışı ve %17,4 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 12.631 konut satışı ve %10,8 pay ile Ankara, 7.121 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 8 konut ile Hakkari, 12 konut ile Ardahan ve 39 konut ile Bayburt olmuştur.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 oranında artış göstererek 41.738 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %35,8 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 7.698 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %50 ile Ardahan olmuştur.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %5,5 azalarak 52.976 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %45,5 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 9.129 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 4.595 konut satışı ile Ankara ve 2.936 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 artış göstererek 63.582 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11.158 konut satışı ve %17,5 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %55 olmuştur. Ankara 8.036 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 4.185 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %10,1 artarak 1.775 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Mayıs 2017'de ilk sırayı 530 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 442 konut satışı ile Antalya, 123 konut satışı ile Trabzon, 120 konut satışı ile Bursa, 92 konut satışı ile Yalova ve 69 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Mayıs ayında Suudi Arabistan vatandaşları Türkiye'den 285 konut satın almıştır. Suudi Arabistan'ı sırasıyla, 277 konut ile Irak, 134 konut ile Rusya Federasyonu, 125 konut ile Kuveyt ve 70 konut ile Afganistan izlemiştir.

2017 yılının kalan dönemlerinde yurt için de açıklanan veriler, alınan tedbirlerin de etkisiyle ekonomik aktivitenin toparlanma kaydettiğine işaret etmiştir. KGF teminatı ile kullanılan kredilerin etkisiyle kredi talebinde kaydedilen hızlı artışın ikinci ve üçüncü çeyrekte ekonomik büyümeyi desteklemesiyle birlikte ekonominin motor gücü olarak görülen inşaat ve gayrimenkul sektörüne dönük olumlu beklentilerin artması söz konusu olacaktır.

### GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUATTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

17.01.2017 tarih 29951 sayılı resmi gazete ile; 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nin 11/A, 17, 22, 23, 27, 30, 34, 40 ncı maddeleri/fıkraları/bentleri değiştirilmiş/eklenmiş/yürürlükten kaldırılmıştır; Geçici 3.madde eklenmiştir.

### 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 2017 hesap döneminde de geçerli olup, şirket temettü politikası SPK uygulamasına paralel yürütülmektedir.



## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulumuzun 16.02.2016 tarihinde yapılan toplantısında Sermaye Piyasası Kurulunun 23.01.2014 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren II.19.1 sayılı Kar Payı Tebliğinin 4.maddesinde Kar Dağıtım politikasında bulunması gereken hususlar açıklanmıştır. Buna göre şirketimizin mevcut kar dağıtım politikası 30 Mart 2017 tarihinde yapılan 2016 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların bilgisine sunulmuştur.

#### 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 iki ofis binası ile çeşitli arsalandan oluşan dengeli bir portföye sahip olması dolayısıyla yüksek miktarda ve istikrarlı biçimde kira geliri elde edilmektedir. Portföyde bulunan gayrimenkullerin dağılımı Şirketimizin yatırım riskini azaltmaktadır.

TTK 378. Madde uyarınca Şirketimizde Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Komite çalışma yönergesinde yer aldığı şekilde iki aylık dönemler itibariyle düzenlediği rapor ile durumu değerlendirir, muhtemel risklere işaret eder ve yönetim kuruluna sunar. Bu raporlar bağımsız denetim firmasına da iletilir.

#### 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.

##### BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

###### 2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

3 Ocak 2014 tarih 28871 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün oluşturulması ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün görevleri belirtilmiştir.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" başlıklı 11.maddesine uyum kapsamında, Şirket Yönetim Kurulumuz tarafından 05.05.2014 tarihinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü kurulmuş olup, rapor tarihi itibarıyla görevini sürdürmektedir.

Söz konusu birimde görev alan çalışanlarımızın iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Adı Soyadı	Görevi	Telefon No/ E-Posta Adresi	Lisans Belgesi Türü
Deniz ÖZLÜK	Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi	0312 447 65 00 <a href="mailto:deniz.ozluk@atakulegyo.com.tr">deniz.ozluk@atakulegyo.com.tr</a>	1- Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı 2- Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı
Yasin OĞUZ	Yatırımcı İlişkileri Bölümü Üyesi	0312 447 65 00 <a href="mailto:yasin.oguz@atakulegyo.com.tr">yasin.oguz@atakulegyo.com.tr</a>	1- Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı 2- Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı

Yatırımcı ilişkileri bölümü organizasyonda Genel Müdüre bağlı olarak çalışmakta ve eş zamanlı olarak Kurumsal Yönetim Komitesi ile de uyumlu çalışmaktadır. Şirketimiz Genel Müdürü ve İcra Kurulu Üyesi Mehmet ARPACI'dır.

2016 Yılı Yatırımcı İlişkiler Bölümü Faaliyet Raporu 03.01.2017 tarihi itibarıyla hazırlanarak, Şirketimiz Yönetim Kuruluna sunulmuş ve Yönetim Kurulunun 05.01.2017 tarih 827/1043 sayılı kararı ile incelenerek onaylanmıştır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün 2017 yılı 2. hesap döneminde Rapor konusu yaptığı ve yürüttüğü başlıca faaliyetler şunlardır;

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

Yatırımcı İlişkiler Bölümü'ne yapılan başvuru sayısı haftada 1-4 kişi arasında değişmekte olup, rapor döneminde toplam başvuru sayısı 17 kişidir. Birime yapılan tüm başvurular mevzuat çerçevesinde cevaplandırılmıştır.

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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Pay sahipleri, dönem içinde ağırlıklı olarak Genel Kurul Toplantısı, Özel Durum Açıklamaları ve portföyümüzdeki varlıklarla ilgili bilgiler almak için Şirket Merkezimizden Yatırımcı İlişkiler Bölümü ile görüşmüşlerdir. Pay sahiplerinden gelen yazılı ve sözlü bilgi talepleri, Yatırımcı İlişkiler Bölümü'nün gözetiminde ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde geciktirilmeksizin cevaplandırılmaktadır. Şirketimize ait bilgilerin tamamı internet sitemizde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yer almaktadır. Şirket tarafından 01.01.2017-30.06.2017 tarihleri arasında 41 adet bildirim, süresi içinde yapılmıştır. Bununla ilgili olarak yıl içerisinde Sermaye Piyasası Kurulu veya Borsa İstanbul A.Ş.'den açıklama ve/veya ek açıklama talebi olmamıştır.

Pay sahipliğinin kullanımını etkileyecek her türlü gelişme, Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla pay sahiplerine duyurulmaktadır. Ayrıca, Olağan Genel Kurul Toplantılarına ilişkin haber ve belgeler, Şirket internet sitemizin ana sayfasında yer almaktadır.

Yeni Türk Ticaret Kanunu kapsamında denetime tabi olan şirketimiz yönetmelik kapsamında yeni bir web sitesi oluşturmuş ve talep edilen her türlü bilgi bu sitede sağlanmıştır. Ayrıca kanunen yapılması gereken ilan ve bilgilerin yayınlanması için Merkezi Veri Tabanı Hizmet Sağlayıcısı olarak Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) ile anlaşılmış ve şirket bilgileri bu veri tabanına yüklenilerek, web sitemizden hizmet sağlayıcısına link verilmiştir.

Özel denetçi atanması talebi, Ana Sözleşmemizde bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 438'nci maddesi gereğince her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir. Bu talebin Genel Kurul tarafından reddedilmesi halinde, Kanun'un 439'ncü maddesi uyarınca halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Şirketimize dönem içinde herhangi bir özel denetçi tayini talebi gelmemiştir.

### 2.3. Genel Kurul Toplantıları

Şirketin 2016 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 30 Mart 2017 tarihinde Şirket Merkezi Kuleli Caddesi No:5/3-4 Çankaya/ANKARA adresinde Fiziki ve Elektronik olarak yapılmıştır. Elektronik Genel Kurul Sistemi yönetimi şirket Mali ve İdari İşler Müdürü Açelya KURUOĞLU tarafından gerçekleştirilmiştir.

Toplantıya İtibari Değeri 68.616.359,544 TL fiziki katılım sağlanmıştır. Olağan Genel Kurul, sermayenin %81,6861'i oranında katılımı ile toplanmıştır.

Toplantılara davet, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Bilgi Portalı'nda, yurt çapında yayın yapan 2 gazete ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan genel kurula çağrı ile

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

yapılmıştır. Genel Kurul tutanakları şirketin internet sitesinde ve yapılan özel durum açıklamasıyla kamuya duyurulmuştur.

Şirket sermayesini temsil eden hisselerden nama yazılı hisse senedi sahiplerine, Genel Kurul Toplantısına davet için toplantı bilgilerini içeren iadeli taahhütlü mektup gönderilmiştir.

Genel Kurul gündemi ile ilgili bilgiler ve Faaliyet Raporu genel kurul öncesinde şirket merkezinde hazır bulundurulmuş olup, ilgili belgeler Olağan Genel Kurul Toplantısı'na katılan pay sahiplerinin görüş ve incelemelerine de açık tutulmuştur. Pay defterine kayda ilişkin süre için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın konuya ilişkin tebliği esas alınmıştır.

Yönetim kurulunda karar alınabilmesi için bağımsız yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun olumlu oyunun arandığı ve olumsuz oy vermeleri nedeniyle alınan kararlarda genel kurula bırakılan şerhli işlemler bulunmadığından genel kurul gündeminde bu hususa ilişkin bir madde yer almamıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 20.02.2017 tarih ve 830/1048 sayılı kararı ile kabul edilen Bağış ve Yardımlar Politikası 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ayrı bir gündem maddesi olarak görüşülmüş ve oyçokluğu ile kabul edilmiştir. 2017 yılı içerisinde yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

Genel Kurul Toplantı Tutanakları, özel durum açıklaması ile kamuoyuna duyurulmakta, aynı zamanda Şirketimiz internet sitesi ile Merkezi Veri Tabanı Hizmet Sağlayıcısı olan MKK internet sayfasında da sürekli olarak pay sahipleri bilgisine açık tutulmaktadır.

#### **2.4. Oy Hakları ve Azınlık Hakları**

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.

Şirketimiz ile karşılıklı iştirak içinde olunan şirket bulunmamaktadır.

Azlık payları, yönetimde temsil edilmemektedir ve uygulanması ihtiyari olan birikimli oy kullanma yöntemine Şirket Ana Sözleşmesi'nde yer verilmemiştir.

#### **2.5. Kar Payı Hakkı**

Şirketin karına katılım konusunda bir imtiyaz yoktur. Karın dağıtımı, tabi olunan Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Vergi Usul Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddeleri çerçevesinde gerçekleştirilir.

Şirketimiz, Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum çalışmaları çerçevesinde, halka açık şirketlerin kar dağıtım konusundaki yükümlülüklerini dikkate alarak kar dağıtım politikasını belirlemekte ve güncel tutmaktadır. 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. Buna göre şirketimizin mevcut kar dağıtım politikası revize edilerek 30 Mart 2017 tarihinde gerçekleştirilen 2016 yılı Olağan Genel Kurul

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Toplantısı'nda ortakların bilgisine sunularak oybirliği ile kabul edilmiştir. Şirketimizin kar dağıtım politikası Şirketimiz internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, faaliyet raporlarımızda ve Merkezi Veri Tabanı Hizmet Sağlayıcısı olan MKK internet sayfasında da sürekli olarak pay sahipleri bilgisine açık tutulmaktadır.

Şirket, kar dağıtım politikasının uygulanmasında, yatırımcılarının hisse senedi getirileri yanında kar paylarından da gelir elde etmelerini teminen, Şirketin yatırım faaliyetleri ve mevcut finansman yapısını göz önünde bulundurmaktadır.

Şirketimizin ortaklarına dağıtacağı kar payı miktarı, mali tablolar esas alınarak dağıtılabılır kar üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili hesap dönemi için dağıtılacak kar payı, tabi olunan mevzuat hükümlerine göre belirlenecektir. Yönetim Kurulu'nun, karın dağıtılıp dağıtılmamasına ve dağıtılacak ise karın miktarı ile dağıtım tarihine ilişkin önerisi, Genel Kurul'da görüşülmekte ve karara bağlanmaktadır.

Şirketimizin, 30.03.2017 tarihinde yapılan 2016 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Şirketimizin büyüme ve yatırım politikaları doğrultusunda 2016 yılında yasal kayıtlarda gerçekleşen dağıtılabılır net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

#### 2.6. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde payların devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

### BÖLÜM III- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

#### 3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket'in kendine ait internet sitesi bulunmakta ve erişimi [www.atakulegyo.com.tr](http://www.atakulegyo.com.tr) adresinden sağlanmaktadır. Bilgiler Türkçe ve İngilizce olarak yayınlanmaktadır. Yatırımcılarımızın daha iyi bilgilendirilmesi amacıyla dönem içinde sürekli güncel tutulan internet sitemizde; SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 2.1 Maddesinde sayılan bilgilere de yer verilmektedir.

Merkezi Kayıt Kuruluşu bilgi portalı nezdinde faaliyet ve finansal duruma ilişkin şirket bilgilerimiz güncel olarak tutulmakta olup, bu data'lara ulaşımı sağlayan site linki ilgili mevzuata uygun olarak yine şirketimiz web sayfasında yer alarak yatırımcıların bilgisine sunulmaktadır.

<https://e-sirket.mkk.com.tr/esir/Dashboard.jsp#/sirketbilgileri/10416>

#### 3.2. Faaliyet Raporu

Şirketimiz, hazırlamış olduğu yıllık faaliyet raporlarında, Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde belirtilen bilgilere eksiksiz olarak yer vermiştir.

### BÖLÜM IV - MENFAAT SAHIPLERİ

#### 4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

Şirket çalışanları ve diğer menfaat sahipleriyle açık ve dürüst iletişim kanalları kurulmuş olup, kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgi edinmeleri azami dikkatle sağlanmaktadır. Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmış olan Etik Kurallar çerçevesinde bütün menfaat sahiplerinin hakları gözetilmektedir.

Menfaat sahipleri, etik açıdan uygun olmayan işlemlerin Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerine iletilebilmesi için [gyo@atakulegyo.com.tr](mailto:gyo@atakulegyo.com.tr) mail adresini ve Şirketimiz iletişim araçlarını kullanabilirler. Komite üyelerimizin bilgileri Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve internet sitemizde yer almaktadır.

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

Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda en önemli araç Genel Kurul olup, menfaat sahipleri Genel Kurul'a katılarak bu haklarını kullanmaktadırlar.

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

Şirketimiz çalışanları ile ilişkileri yürütmek üzere, Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari İşler) Saldıray SÖKMEN görevlendirilmiştir. Şirketimizde kurum bilgi ve kültürüne adapte olabilen, iş ahlakı gelişmiş, dürüst, gelişime açık, kurumun geleceği ile kendisini bütünleştiren kişilerin görev alması esas alınmıştır. Çalışanlarımızın eğitimi ile ilgili gerekli organizasyonlar yapılmakta, kariyer planlamalarında herkese eşit muamele edilmektedir. Çalışanlardan ayrımcılık konusunda gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

Şirketimiz Organizasyon Şemasına göre görev alması gereken personelin, işe alınması için gereken ölçütler belirlenmiş ve personel alımlarında bu ölçütler ışığında personel alımı gerçekleştirilmektedir.

Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri oluşturularak, çalışanlara yazılı olarak tebliğ edilmiştir.

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

Şirket kuruluşundan bu yana var olan etik kurallar 2004 döneminde yazılı hale getirilmiştir. Bu etik kurallar "faaliyet standartları, personel, ortaklar-müşteriler, paydaşlar ve yatırımcılar, diğer GYO'lar ile olan ilişkiler olarak kategorileştirilmiştir. Bu bilgiler [www.atakulegyo.com.tr](http://www.atakulegyo.com.tr) adresinde de yer almaktadır.

Şirketimiz her türlü faaliyetinde sosyal sorumluluk bilinciyle hareket etmekte, yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda büyük özen göstermektedir. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.

### **BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU**

#### **5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu**

Yönetim Kurulu Üyeleri:

İsmail TARMAN	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı Olmayan
Mehmet TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İcracı Olmayan
Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcra Kurulu Başkanı

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	
Efe TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	
Ramazan Onur ERİM	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	Bağımsız
Çiğdem DİLEK	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	Bağımsız
Talip ÇANKIRI(*)	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	Bağımsız

#### İsmail TARMAN

Yüksek öğrenimini Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nde iyi derece ile tamamlamıştır. Çalışma hayatına 1946 yılında kurulmuş ve toptan tekstil sektöründe faaliyet gösteren Tarman Kardeşler Kolektif Şirketi'nde başlamıştır. 1977 yılından bu yana Tarman Tekstil A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır. Türkiye İş Bankası'ndan İpekiş Tekstil T.A.Ş.'yi satın aldığı 1990 yılından bugüne dek, İpekiş Tekstil T.A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini sürdürmektedir. 2004 yılında Tarman Dış Ticaret A.Ş.'yi ve 2006 yılında Tarman Gayrimenkul İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş.'yi kurmuş ve bu şirketlerin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiştir. Şirketimizde İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş ve aynı tarihli yönetim kurulu toplantısında üyeler arasında yapılan görev dağılımında Yönetim Kurulu Başkanlığı'na atanmış olup, görevine devam etmektedir.

#### Mehmet TARMAN

Yüksek öğrenimini A.İ.T.İ.A Zafer Mühendislik ve Mimarlık Yüksek Okulu İnşaat Mühendisliği bölümünde tamamlamıştır. Baştaş Başkent Çimento Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Tamtaş İnşaat Malz. San. Tic. A.Ş.'de uzun süre Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Halen, İstanbul'da Tarman Tekstil A.Ş., Tarman İnşaat ve İnşaat Malzemeleri Tic. A.Ş., Bursa'da İpekiş Mensucat T.A.Ş., Ankara'da Ulus Şehir Çarşısı İşletme ve Tic. A.Ş. ve İstanbul'da Tarman Gayrimenkul İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş. 'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini devam ettirmektedir. Şirketimizde ilk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş ve aynı tarihli yönetim kurulu toplantısında üyeler arasında yapılan görev dağılımında Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne atanmış olup, görevine devam etmektedir.

#### Murat TARMAN

Lisans eğitimini ABD Petersburg Eckerd College'da İşletme bölümünde, Yüksek Lisans eğitimini ise ABD Orlando F.Metropolitan University İşletme Yönetimi bölümünde tamamlamıştır. 1999 yılında İpekiş Mensucat T.A.Ş.'de Genel Koordinatör ve Yönetim Kurulu Üyeliği, 2001 yılında MTM Gayrimenkul İnşaat Tekstil İç ve Dış Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği, 2003 yılında Tarman Dış Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği ve 2006 yılında ise Tarman Gayrimenkul İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş. 'de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. Şirketimizde ilk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, görevine devam etmektedir.

#### Mustafa TARMAN

Yüksek öğrenimini ABD Petersburg Eckerd College'da İşletme bölümünde tamamlamıştır. 1999 yılında İpekiş Mensucat T.A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı, 2001 yılında MTM Gayrimenkul A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği, 2003 yılında Tarman Dış Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği ve 2006 yılında da

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Tarman Gayrimenkul A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. Şirketimizde ilk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, görevine devam etmektedir.

#### **Efe TARMAN**

Yüksek öğrenimini ABD Virgin Polytechnic Institute & State University'de ana dal olarak Endüstri ve Sistem Mühendisliği ve yan dal olarak İşletme bölümünde tamamlamıştır. İpekiş Mensucat T.A.Ş.'de Genel Koordinatörlük ve Yönetim Kurulu Üyeliği, bunun yanı sıra Tarman Gayrimenkul İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır. Şirketimizde ilk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, görevine devam etmektedir.

#### **Talip ÇANKIRI(\*)**

Yüksek öğrenimini Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Bölümünde tamamlamıştır. 1987 yılından itibaren Çankırı İnşaat ve Yasinoğlu İnşaat bünyesinde çeşitli projelerde görev almıştır. Şirketimizde ilk olarak 06.06.2012 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, 30.03.2017 tarihinde görevi sona ermiştir.

#### **Çiğdem DİLEK**

Yüksek öğrenimini İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesinde tamamlamıştır. Avukatlık stajının ardından İngiltere/Londra'ya giderek 1 yıl süreyle dil eğitimi ve London School of Economics'te hukuk eğitimi almıştır. Yüksek lisansını Ekonomi Hukuku alanında tamamlamıştır. Çalışma hayatına bir inşaat şirketinde hukuk müşaviri olarak başlamış daha sonra kendi ofisini kurmuştur. Halen Gaziosmanpaşa/Çankaya'da bulunan kendine ait ofiste serbest avukatlık yapmaktadır. Uzmanlık alanı olarak enerji hukuku, inşaat hukuku, idare hukukunu seçmiştir ve ağırlıklı olarak bu alanlarda çalışmaktadır. Global Enerji Derneğinin Başkanlığını yürütmektedir. Ayrıca, Ankara Barosu Enerji Hukuku Kurulunun kurucusudur. Şirketimizde ilk olarak 06.03.2015 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

#### **Ramazan Onur ERİM**

Lise ve üniversite eğitimlerini New Jersey'de (A.B.D.) tamamlamıştır. New Jersey'de Seton Hall Üniversitesindeki lisans eğitim alanları; iktisat mühendisliği ve siyasal bilimler üzerinedir. Üniversite sonrası Washington D.C. (School of Political Campaign Management) ve Çin'deki Pekin Üniversitesinde (University of International Business and Economics) sürdürdüğü eğitimler ise siyasi seçim kampanyaları idaresi ve uluslararası ticaret konularında olmuştur.

ERİM, 1992 yılında Beyaz Saray' da Başkanlık Sarayı Stajyeri olarak çalışmış, 1996 yılında da Clinton-Gore Başkanlık Seçim Kampanyası Etnik Seçmenler Masasında aktif görev almıştır. Finans sektöründe Moneywell Bank (ABD) Ticari Krediler Genel Müdürlüğü' nün yanı sıra Global Capital Finance (ABD) Genel Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. 2009 yılında yerel seçimler öncesinde, Melih GÖKÇEK' in Seçim Danışmanı olarak Türkiye'ye dönüş yapan R.Onur ERİM, Başkan tarafından seçim sonrası teklif edilen Başdanışmanlık görevini ise 6 yıldır sürdürmektedir. Amerika' da geçirdiği 25 yılın şahsına kattığı tecrübe ve imkânlar; gerek ABD bünyesinde elde ettiği uluslararası yerel yönetim tecrübesinde, gerekse Başdanışmanlık Ofisi bünyesinde görev alan her biri belirli alanlarda yetkinleşmiş ekip arkadaşları ile Ankara Büyükşehir Belediyesi bünyesinde gerçekleştirdiği kurum projelerinde kendini göstermektedir.

Bağımsızlık kriterlerinden bir veya birkaçını sağlamayan bağımsız yönetim kurulu üyemiz bulunmamaktadır.

2017 yılında görev almak için Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine 2 aday başvurmuştur. Adayların



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

bağımsızlık kriteri taşıyıp taşımadığına ilişkin rapor, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından 22.02.2017 tarihinde hazırlanıp, 09.03.2017 tarihinde yönetim kuruluna sunulmuştur.

Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenen hedef oran ve hedef zaman ile bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturulmamıştır. Kadın adaylar olduğu takdirde Genel Kurul'un takdiri ile seçime engel bir husus bulunmamaktadır.

### **5.2. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları**

Yönetim Kurulunun gündemi, Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan Vekili'nce oluşturulur. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edilebilir. Başkan veya başkan vekilinin talebine rağmen kurulu toplantıya çağırılmaması halinde üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahiptirler. Yıllar itibarıyla ihtiyaçlar doğrultusunda Yönetim Kurulu toplantı sayısı değişiklik gösterebilmektedir. 01.01.2017-30.06.2017 tarihleri arasında 12 toplantıda 20 adet yönetim kurulu kararı alınmış, tüm raporlar oybirliği ile kabul edilmiştir. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim Kurulu'nda karar bağlanan önemli konuların tümü özel durum açıklaması ile kamuoyuna duyurulmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın sigortası bulunmamaktadır.

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.2'nci maddesinde yer alan tüm konularda fiilen katılım sağlanmıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

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

Şirketimizde Denetimden Sorumlu Komite'nin yanı sıra Kurumsal Yönetim Komitesi de oluşturulmuştur. Denetimden Sorumlu Komite, Bağımsız Üye Çiğdem DİLEK (Başkan) ve Ramazan Onur ERİM'den (Üye) oluşmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığını Bağımsız Üye Ramazan Onur ERİM, Üyeleri ise Mustafa TARMAN ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Deniz ÖZLÜK'tür. Riskin Erken Saptanması Komitesi bağımsız üye başkan Çiğdem DİLEK (Başkan) ve Efe TARMAN'dan (Üye) oluşmaktadır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nda iki bağımsız üye bulunması nedeniyle, Ramazan Onur ERİM ve Çiğdem DİLEK birden fazla komitede görev almaktadır.

### **5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması**

Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Çiğdem DİLEK Komite Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi Efe TARMAN ise Komite Üyesi'dir. Riskin Erken Saptanması Komitesi çalışma esasları çerçevesinde temel olarak şirketimizin karşı karşıya olduğu ya da ileride karşılaşılması muhtemel bütün risklerin erken saptanması bakımından önemli görülen hususlarda, Yönetim

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

Kurulu'nun bilgilendirilmesi ve gerekli önlemlerin alınması ile görevlidir. Komite iki ayda bir toplanarak aldığı kararları Yönetim Kurulu dikkatine sunmaktadır.

### 5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

**VİZYON:** Sektördeki öncü, girişimci ve dinamik kimliği ile; doğru, karlı ve fark yaratan özgün projeler üreten, hissedarları, çalışanları ve iş ortaklarına değer yaratan Türkiye'nin lider ve güvenilir gayrimenkul yatırım ortaklığı olmaktır.

**MİSYON:** Fırsat ve tehditleri sağlıklı değerlendirmek, risk yönetimi ve kontrolü etkin gerçekleştirmek, yetkin insan kaynağı ve iş ortakları oluşturmak, karlı ve fark yaratan özgün projeler üretmektir.

**HEDEFLER:** Hissedarlarına düşük riskle en yüksek getiriye kazandırmak için, fark yaratan fırsatları değerlendiren, gayrimenkul yatırımının likit ve sağlam yatırım alternatifi, sermaye piyasalarında öncü markası olmaktır.

Bu bilgiler [www.atakulegyo.com.tr](http://www.atakulegyo.com.tr) adresinde de yer almaktadır.

Şirketin faaliyetleri ve performansı, Yönetim Kurulu tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir.

### 5.6. Mali Haklar

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerinin Ücretlendirilmesine ilişkin esaslar, Şirketimiz Ücretlendirme Politikası ile belirlenmektedir. Belirlenen Ücretlendirme Politikası, genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Ücretlendirme Politikası, Şirketimiz Faaliyet Raporu ve İnternet Sitesi'nde yayınlanmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerine sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 30.03.2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulu üyelerine net 5.000 TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Şirket, herhangi bir yönetim kurulu üyesine ve yöneticisine borç vermemiş, kredi kullanılmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

### 10- 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 değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirketlerden ekspertiz raporu hazırlanmaktadır. Mevzuat çerçevesinde uygun görülen projeler yönetime sunulmakta ve yönetimin onayı ile yatırım yapılmaktadır.

İlgili dönemde portföyümüze dahil ettiğimiz gayrimenkul bulunmamaktadır.

### 11- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirket 2016 hesap döneminde süresi dolan 200.000.000 TL'lık kayıtlı sermaye tavanının 5 yıl süre ile uzatılması için ve SPK tarafından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için yayımlanan örnek Esas Sözleşmede yer alan hususlara uyum amacıyla aşağıda yer aldığı şekilde Esas Sözleşme maddelerinde değişik yapmış olup, 2016 yılına ilişkin olarak 30.03.2017 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında ortakların katılımı ile değişiklikler onaylanmıştır.

ESKİ METİN	YENİ METİN
<p><b>ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ESAS SÖZLEŞMESİ</b></p> <p><b>Şirketin Merkez ve Şubeleri</b> <b>Madde 3:</b> Şirketin merkezi Ankara'dadır. Adresi, <del>Ali Fuat Başgil Mahallesi Kuleli Sokak No: 3/3-4 Gaziosmanpaşa</del> Çankaya/ANKARA'dır.</p> <p>Adres değişikliğinde yeni adres Ticaret Siciline Tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan ettirilir ve keyfiyet ayrıca Sermaye Piyasası Kuruluna ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığına bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat, Şirkete yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içerisinde tescil ettirmemiş Şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük Ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.</p> <p><b>Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu</b> <b>Madde 5:</b> Şirket, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup, Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında Sermaye Piyasası Kurulunun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Şirket, amacını gerçekleştirmek için;</p> <p>a) Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (mülkiyetlerini edinmek kaydı ile) yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak,</p>	<p><b>ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ESAS SÖZLEŞMESİ</b></p> <p><b>Şirketin Merkez ve Şubeleri</b> <b>Madde 3:</b> Şirketin merkezi Ankara'dadır. Adresi, <b>100. Yıl Mahallesi Kuleli Caddesi No: 5/3-4</b> Çankaya/ANKARA'dır.</p> <p>Adres değişikliğinde yeni adres Ticaret Siciline Tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan ettirilir ve keyfiyet ayrıca Sermaye Piyasası Kuruluna ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığına bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat, Şirkete yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içerisinde tescil ettirmemiş Şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük Ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.</p> <p><b>Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu</b> <b>Madde 5:</b> Şirket, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup, Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında Sermaye Piyasası Kurulunun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Şirket, amacını gerçekleştirmek için;</p> <p>a) Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (mülkiyetlerini edinmek kaydı ile) yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak,</p>

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<p>intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.</p> <p><b>b)</b> Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.</p> <p><b>c)</b> Diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.</p> <p><b>d)</b> Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir.</p> <p><b>e)</b> Yalnızca korunma amaçlı olmak üzere swap ve forward işlemleri yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri yapabilir.</p> <p><b>f)</b> Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.</p> <p><b>g)</b> Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.</p> <p>Şirketin faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Şirket, portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.</p> <p><del>Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen esaslar dahilinde; genel bütçeye dahil dairelere, katma bütçeli idarelere, İl Özel İdarelerine, Belediyelere ve Köylere, vakıflara, derneklere, bilimsel araştırma, geliştirme faaliyetinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara, üniversitelere, öğretim kurumlarına ve bu gibi kişi veya kurumlara yardım ve bağışta bulunabilir.</del></p>	<p>intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.</p> <p><b>b)</b> Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.</p> <p><b>c)</b> Diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.</p> <p><b>d)</b> Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir.</p> <p><b>e)</b> Yalnızca korunma amaçlı olmak üzere swap ve forward işlemleri yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri yapabilir.</p> <p><b>f)</b> Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.</p> <p><b>g)</b> Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.</p> <p>Şirketin faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Şirket, portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.</p> <p><b>Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz.</b></p>
---	--

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<p>Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim ve Denetim Kurulu Üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere menfaat veya hak sağlayamaz.</p> <p>Yukarıda gösterilen muamelelerden başka ileride Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlemlere girişilmek istendiği takdirde Gümrük Ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulundan gerekli izinler alınarak Yönetim Kurulunun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurulun tasvibine sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra Şirket dilediği işleri yapabilecektir.</p> <p>Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulunca sonradan yapılacak düzenlemelerin farklılık taşınması halinde Sermaye Piyasası Kurulunca yapılacak düzenlemelere uyulur.</p> <p><b>Sermaye ve Paylar</b> <b>Madde 7:</b> Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL (İkiyüzmilyonTürkLirası) olup, her biri 1-(bir) Kr itibari değerinde 20.000.000.000 (yirmimilyar) adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, <del>2012-2016</del> yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, <del>2016</del> 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. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.</p> <p>Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 84.000.000 (Seksendörtmilyon) TL olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 8.400.000.000 adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermayenin 12.312.413,80 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><b>Sermaye Piyasası Kurulu başış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir.</b></p> <p>Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim ve Denetim Kurulu Üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere menfaat veya hak sağlayamaz.</p> <p>Yukarıda gösterilen muamelelerden başka ileride Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlemlere girişilmek istendiği takdirde Gümrük Ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulundan gerekli izinler alınarak Yönetim Kurulunun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurulun tasvibine sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra Şirket dilediği işleri yapabilecektir.</p> <p>Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulunca sonradan yapılacak düzenlemelerin farklılık taşınması halinde Sermaye Piyasası Kurulunca yapılacak düzenlemelere uyulur.</p> <p><b>Sermaye ve Paylar</b> <b>Madde 7:</b> Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL (İkiyüzmilyonTürkLirası) olup, her biri 1-(bir) Kr itibari değerinde 20.000.000.000 (yirmimilyar) adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, <b>2017-2021</b> yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, <b>2021</b> 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. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.</p> <p>Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 84.000.000 (Seksendörtmilyon) TL olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 8.400.000.000 adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermayenin 12.312.413,80 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>
---	--

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<p>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1 Kuruş değerinde olmak üzere; A grubu nama 3.360.000.000 adet pay karşılığı 33.600.000 TL'ndan; B grubu nama 775.236.000 adet pay karşılığı 7.752.360 TL'ndan ve B grubu hamiline 4.264.764.000 adet pay karşılığı 42.647.640 TL'ndan oluşmaktadır.</p> <p>A grubu paylar nama, B grubu paylar nama ve hamiline yazılıdır. <del>Lider girişiminin asgari sermaye payını temsil eden payları nama yazılıdır.</del> 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, <del>2012-2016</del> 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>Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.</p> <p><b>Portföydeki Varlıkların Muhafazası ve Sigortalanması</b> <b>Madde 10:</b> Şirket portföyüne alınan menkul kıymetler veya bunları temsil eden belgeler Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından saklama hizmeti vermek üzere yetkilendirilen kuruluşlarda muhafaza edilir.</p> <p>Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri</p>	<p>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1 Kuruş değerinde olmak üzere; A grubu nama 3.360.000.000 adet pay karşılığı 33.600.000 TL'ndan; B grubu nama 775.236.000 adet pay karşılığı 7.752.360 TL'ndan ve B grubu hamiline 4.264.764.000 adet pay karşılığı 42.647.640 TL'ndan 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, <b>2017-2021</b> 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>Sermayeyi temsil eden paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.</p> <p><b>Portföydeki Varlıkların İdaresi, Muhafazası ve Sigortalanması</b> <b>Madde 10:</b> Şirket portföyüne alınan menkul kıymetler veya bunları temsil eden belgeler Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından saklama hizmeti vermek üzere yetkilendirilen kuruluşlarda muhafaza edilir.</p> <p>Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri</p>
---	---

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

üzerinden sigorta edilmesi zorunludur. Ayrıca portföydeki projelerin tamamlanamama veya varlıkların değer kaybına ilişkin sigorta yapılması mümkündür.

**Özellik Arz Eden Kararlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum**

**Madde 15:** Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

**A) Taraflar;**

- a) Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- d) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- e) Ortaklığın iştirakleri.
- f) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler.

**B) Özellik arz eden kararlar;**

- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,

üzerinden sigorta edilmesi zorunludur. Ayrıca portföydeki projelerin tamamlanamama veya varlıkların değer kaybına ilişkin sigorta yapılması mümkündür.

Şirket portföyünün idaresinde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyulur. Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının, Şirket aktif toplamının %10'unu aşması halinde, bu varlıkların yönetimi için sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir portföy yönetim şirketinden portföy yönetimi hizmeti alınabilir.

**Özellik Arz Eden Kararlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum**

**Madde 15:** Şirket ile aşağıda (A)

bendinde sayılan taraflar arasında olan ve (B) bendinde sayılan işlemlere ilişkin olan yönetim kurulu kararlarının Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca karar oybirliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

**A) Taraflar;**

- a) Şirkette sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- ç) Şirketin iştirakleri,
- d) Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler,
- e) Şirkete portföy yönetim hizmeti veren şirketler,
- f) Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirket,
- g) Şirkete inşaat hizmeti verecek müteahhit,
- ğ) Şirketin ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları,
- h) Şirketin Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen

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

f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,

i) Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

j) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafları.

B) Özellik arz eden kararlar;

a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,

b) Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,

ç) Şirketin paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar,

d) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,

e) Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

f) Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetimi verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

g) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,

ğ) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,

h) Şirket ile Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,

ı) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 17. maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında giren bir ilişkili taraf işleminde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin olumsuz oy vermesi nedeniyle oybirliğinin sağlanamamış olması halinde anılan kanun maddesi hükmü uygulanır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın



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

**Genel Müdür ve Müdürler**

**Madde 18 - Şirkette genel müdür olarak görev yapacak kişinin;**

~~———— Dört ——— yıllık ——— yüksek ——— öğrenim kurumlarından mezun olmuş olması,~~

~~———— Muaccel vergi ve prim borcu bulunmaması,~~

~~———— Sermaye Piyasası kurumunda yönetim kurulu üyesi olmanın gerektirdiği itibara sahip olmaları,~~

~~———— 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. Maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu'nun 8. Maddesinin 1. Fıkrasında düzenlenen terörün finansmanı suçundan mahkum olmamış olması,~~

~~———— Sermaye Piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ile ödünç para verme işleri hakkında mevzuat kapsamındaki suçlardan ve/veya Türk Ceza Kanunu'nun 53. Maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, bilişim sisteminin engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka ve kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından mahkum olmaması~~

~~———— Faaliyet yetki belgelerinden biri veya birden fazlası Kurulca iptal edilmiş yahut borsa üyeliğinden geçici veya sürekli olarak çıkarılmış kuruluşlarda, bu müeyyideyi gerektiren sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması,~~

~~———— Ödeme Güçlüğü içinde Bulunan Bankerlerin İşlemleri Hakkında 35 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve eklerine göre kendileri veya ortağı olduğu kuruluşlar hakkında tasfiye~~

yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

**Genel Müdür ve Müdürler**

**Madde 18 - Yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.**

Genel müdürlük görevine 12 aylık süre içerisinde 6 aydan fazla vekalet edilemez. Bu sürenin sonunda bu göreve yeniden vekaleten atama yapılamaz.

Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

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

~~kararı verilmemiş olması,~~

~~———— Sermaye Piyasası Kanunu'nun 101. Maddesinin (1) inci fıkrasının (a) bendi uyarınca işlem yasaklı olmaması,~~

~~———— Kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması~~

~~———— Şartlarını taşıması ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az beş yıllık teerübeye sahip olması zorunludur. Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş teerübe sayılmaz.~~

~~———— Yukarıda belirtilen şartları taşıyan genel müdürün kuruluş başvurularında kuruluş esnasında belirlenmiş olması, dönüşüm başvurularında ise atanmış olması ve her iki durumda da münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilecek/edilmiş olması zorunludur.~~

**Yöneticilere ilişkin yasaklar**

~~Madde 19: Yönetim Kurulu üyeleri ile Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kişiler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dahil 3. dereceye kadar kan veya sıhri hısımlık bulunması durumunda, bu durumda bulunan yönetim kurulu üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.~~

~~———— Yönetim Kurulu üyeleri kişisel menfaatlerini veya usul veya furu ile eş dahil 3. dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.~~

~~———— Yönetim kurulu üyeleri, genel kuruldan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle Şirket konusuna giren bir ticari işlem yapamayacakları gibi, Şirketin konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler.~~

**Genel Kurul Toplantıları**

**Madde 23:**

~~a) Genel kurul, olağan ve olağanüstü~~

**Yöneticilere ilişkin yasaklar**

**Madde 19:** Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve her hâlükârda toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393. maddesi hükmü saklıdır.

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun hareket edilir.

**Genel Kurul Toplantıları**

**Madde 23:**

**Genel kurullar olağan ve olağanüstü**

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

olarak toplanır:

~~———— b) Olağan genel kurul; Şirketin hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 409. ve 413. maddeleri göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.~~

~~———— e) Olağanüstü genel kurul; Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.~~

~~———— d) Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.~~

~~———— e) En az bir yönetim kurulu üyesinin genel kurul toplantısında hazır bulunması şarttır. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul toplantısına katılabilirler. Denetçi genel kurulda hazır bulunur. Üyeler ve denetçiler görüş bildirebilirler.~~

~~———— f) Genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılım:~~

~~———— Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527-nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.~~

toplantı. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurul toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurul toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416. maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç Yönergede öngörülmemiş durumlar, iç Yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma

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

<p><b>Toplantı Yeri</b> <b>Madde 24:</b> Genel kurul toplantıları, yönetim kurulunun alacağı karar üzerine Şirket merkezinde veya İstanbul İli'nde yapılır.</p> <p><b>Oyların Kullanılma Şekli:</b> <b>Madde 27:</b> Genel kurul toplantılarında oylar, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirten belgeler gösterilerek el kaldırmak suretiyle verilir. Elektronik ortamda ise mevzuat hükümlerine göre oy kullanılabilir.</p> <p>Şirkette her 1 Kuruş itibari değer bir oy hakkı verir ve genel kurul toplantılarında pay sahipleri, oy haklarını paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır. Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.</p> <p><b>İlanlar</b> <b>Madde 28:</b> Şirkete ait ilanlar Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret</p>	<p>hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.</p> <p>Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.</p> <p><b>Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı</b> <b>Madde 24:</b> Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.</p> <p>Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.</p> <p>Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415. maddesi uygulanır.</p> <p><b>Oyların Kullanılma Şekli:</b> <b>Madde 27:</b> Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.</p> <p><b>İlanlar</b> <b>Madde 28:</b> Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.</p>
---	---

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

<p><del>Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.</del></p> <p><del>Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.</del></p> <p><del>Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'ndan kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.</del></p> <p><b>Bilgi verme</b> <b>Madde 29:</b> <del>Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde aranan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen rapor ve belgeleri göndermekle yükümlüdür.</del></p> <p><b>Kar Dağıtım Zamanı</b> <b>Madde 32:</b> <del>Yıllık karın hissedarlara hangi tarihte ne şekilde verileceği Sermaye Piyasası Kurulunun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.</del></p>	<p><b>Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.</b></p> <p><b>Bilgi verme</b> <b>Madde 29:</b> <b>Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetim raporlarını Kurul'un öngördüğü düzenlemeler uyarınca kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir.</b></p> <p><b>Kar Dağıtım Zamanı ve Kar Payı Avansı</b> <b>Madde 32:</b> <b>Yıllık karın hissedarlara hangi tarihte ne şekilde verileceği Sermaye Piyasası Kurulunun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.</b></p> <p><b>Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.</b></p>
--	--

**12- ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ ve TUTARI**

Dönem içerisinde herhangi bir sermaye piyasası aracı çıkarılmamıştır.

**13-İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ**

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren Şirketimizin 30 Haziran 2017 sonu itibariyle piyasa değeri 276.360.000 TL , net aktif değeri 325.472.401 TL' dir.

***Piyasa Değeri;***

30 Haziran 2017 sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 31 adet GYO 'nun Piyasa Değerleri toplamı 26.074.515.538,20 TL'dir.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

#### 14- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

- Şirketimizin maliki olduğu Atakule Alışveriş Merkezi'nin alçak kütesinin yıkım, hafriyat ve iksa işleri tamamlanmış olup, projenin inşa çalışmaları devam etmektedir.
- Şirket Portföyünde yer alan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Arjantin Caddesi 4431 Ada, 38 parselde kayıtlı gayrimenkulün inşaatı tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınmıştır.
- Dönemde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

#### 15- DOLULUK ORANLARI VE DÖNEMSEL GELİRLERİNİN GEÇMİŞ DÖNEMLERLE KARŞILAŞTIRILMASI

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

30 Haziran 2017 dönem sonu itibarı ile portföyde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin doluluk oranları aşağıdadır.

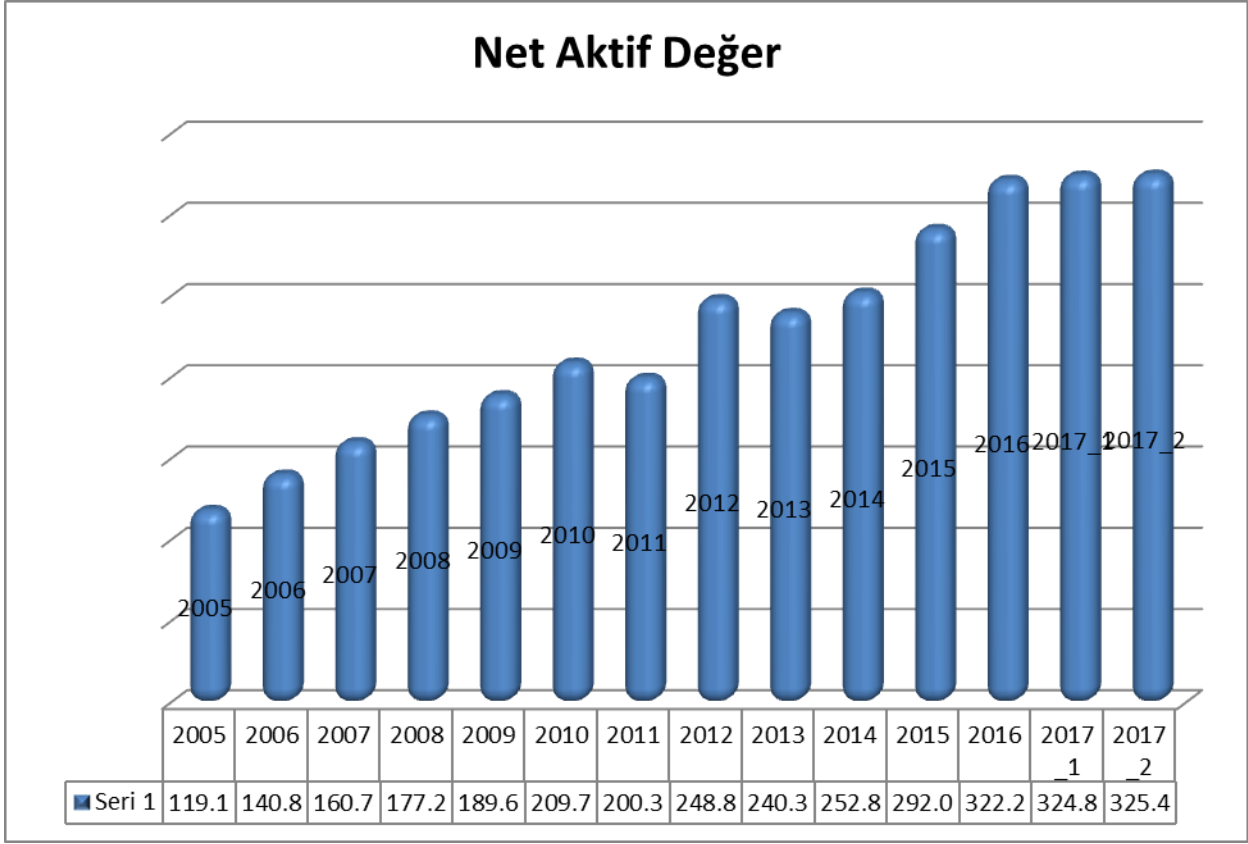
Gayrimenkulün Cinsi	30.06.2017			31.03.2017		
	Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	Boş Kiralanabilir Alan (m2)	Doluluk Oranı (%)	Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	Boş Kiralanabilir Alan (m2)	Doluluk Oranı (%)
Obaköy İş merkezi	25.225	1.777	92,96	25.225	1.743	93,09
Haşim İşcan İş Merkezi	6.730	0	100,00	6.730	0	100,00
Ofis Binası GOP/ANKARA	907	142	84,34	907	142	84,34
Farabi Sok Ofis Binası	907	0	100,00	907	0	100,00
<b>Toplam</b>	<b>33.769</b>	<b>1.919</b>	<b>94,32</b>	<b>33.769</b>	<b>1.885</b>	<b>94,36</b>

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

Başlıca finansal göstergeler:

Yıllar İtibarı ile Net Aktif Değerler:

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



2017 yılı birinci çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 3,87 TL, hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 3,33 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2016 3.Çeyrek	2016 4.Çeyrek	2017 1.Çeyrek	2017 2.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	3,53	3,84	3,87	3,87
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	1,87	2,60	2,37	3,29

30.06.2017 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı %94,88, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı %5,12'dir.

**30.06.2017 itibarıyla net dönem zararımız 192.076,00 TL gerçekleşmiştir.**

LİKİDİTE ORANLARI		30.06.2017	31.03.2017	31.12.2016	30.09.2016
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	4,2422	8,2270	10,2880	54,8565
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,0754	0,1792	0,0386	0,0742

MALİ YAPI ORANLARI		30.06.2017	31.03.2017	31.12.2016	30.09.2016
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,0512	0,0460	0,0410	0,0108
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,9488	0,9540	0,9590	0,9892
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	18,5258	20,7401	23,3993	91,9194

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

<b>VERİMLİLİK ORANLARI</b>		<b>30.06.2017</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>30.09.2016</b>
Özkaynak Devir Hızı	<b>Net Satışlar / Öz kaynaklar</b>	0,0116	0,0057	0,0212	0,0167
Aktif Devir Hızı	<b>Net Satışlar / Aktif Toplamı</b>	0,0110	0,0054	0,0203	0,0166

<b>KARLILIK ORANLARI</b>		<b>30.06.2017</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>30.09.2016</b>
Aktif Karlılığı	<b>Dönem Net Karı / Aktif Toplamı</b>	-0,0006	0,0029	0,0636	0,0152
Özkaynak Karlılığı	<b>Dönem Net Karı / Öz kaynaklar</b>	-0,0006	0,0030	0,0663	0,0153

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

<b><u>Ad Soyad</u></b>	<b><u>Ünvan</u></b>	<b><u>Başlama Tarihi</u></b>	<b><u>Bitiş Tarihi</u></b>	<b><u>Tecrübesi</u></b>
Mehmet ARPACI	Genel Müdür	31.03.2010	–	İşletme, Finans,Enerji
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür Yard. (Mali ve İdari İşler)	22.03.2011	–	İşletme, Finans,Denetim
Cem SARAÇLAR	Genel Müdür Yard.(İş Geliş. ve Proj. Yön.)	15.09.2015	–	İnşaat Mühendisi

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

Rapor dönemi içinde Şirket'in ortalama personel sayısı 18'dir (31 Aralık 2016: 17).

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu – İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:

(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.

30.06.2017 Tarihine göre kıdem tazminatına hak kazanmış personelimize dönem sonu itibari ile 383.499,48 TL.'lik kıdem tazminatı yükümlülüğümüz bulunmakta olup, S.P.K. mevzuatına göre ayrılan kıdem tazminatları karşılığı da; 261.572-TL.'dir. Haksız fiilden dolayı yıl içinde herhangi bir tazminat ödenmemiştir.

**19- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER**

Dönem içinde yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

**20- 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.



**ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****21- 30 HAZİRAN 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM  
TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Notlar	İncelemeden Geçmiş 30 Haziran 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2016
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>20.817.086</b>	<b>38.882.231</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	11.366.010	29.062.093
Finansal yatırımlar	4	-	3.423.658
Ticari alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6a	269.262	252.574
Diğer alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9a	128.979	43.828
Peşin ödenmiş giderler	10a	163.947	161.428
Diğer dönen varlıklar	9b	8.888.888	5.938.650
<b>Duran varlıklar</b>		<b>304.655.315</b>	<b>283.348.440</b>
Diğer alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9a	26.357	28.357
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	293.034.111	270.635.470
Maddi duran varlıklar	8	2.821.490	3.381.862
Maddi olmayan duran varlıklar			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar		30.075	40.920
Peşin ödenmiş giderler	10b	8.743.282	9.261.831
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>325.472.401</b>	<b>322.230.671</b>

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	Notlar	<i>İncelemeden Geçmiş</i> 30 Haziran 2017	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> 31 Aralık 2016
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>4.907.177</b>	<b>3.779.380</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	2.274.323	1.525.257
Ticari borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6b	1.941.965	1.176.837
Diğer borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9c	37.292	43.646
Ertelenmiş gelirler		2.844	368.326
Kısa vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		189.448	99.072
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	11a	11.695	8.989
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9d	449.610	557.253
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>11.761.684</b>	<b>9.427.162</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	5	9.686.067	6.622.651
Ertelenmiş gelirler		11.671	-
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		261.572	129.548
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	9e	1.802.374	2.674.963
<b>Özkaynaklar</b>		<b>308.803.540</b>	<b>309.024.129</b>
Ödenmiş sermaye	12	84.000.000	84.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(73.365)	(44.852)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	12	7.427.280	7.144.690
Geçmiş yıllar karları		182.869.782	162.655.732
Net dönem (zararı)/karı		(192.076)	20.496.640
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>325.472.401</b>	<b>322.230.671</b>

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**22- 30 HAZİRAN 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP  
DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI  
GELİR TABLOSU**

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

	Not	<i>İncelemeden Geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2017</i>	<i>1 Nisan - 30 Haziran 2017</i>	<i>İncelemeden Geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2016</i>	<i>1 Nisan - 30 Haziran 2016</i>
Hasılat	13	3.569.418	1.804.438	3.240.463	1.633.787
Satışların maliyeti (-)	13	(1.452.816)	(887.415)	(1.276.719)	(786.492)
<b>Brüt kar</b>		<b>2.116.602</b>	<b>917.023</b>	<b>1.963.744</b>	<b>847.295</b>
Genel yönetim giderleri (-)	14	(3.164.003)	(1.528.863)	(2.744.291)	(1.376.229)
Pazarlama giderleri (-)		(70.768)	(39.514)	(185.429)	(61.251)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	425.336	106.907	3.904.541	3.811.470
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	15	(470.004)	(166.309)	(3.940.178)	(157.050)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>(1.162.837)</b>	<b>(710.756)</b>	<b>(1.001.613)</b>	<b>3.064.235</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	16	173.047	-	2.833.007	899.584
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	16	(1.261)	-	(25.969)	(14.902)
<b>Finansman gideri öncesi Faaliyet (zararı)/karı</b>		<b>(991.051)</b>	<b>(710.756)</b>	<b>1.805.425</b>	<b>3.948.917</b>
Finansal gelirler	17	3.368.825	338.998	2.746.385	1.662.736
Finansal giderler (-)	18	(2.569.850)	(759.066)	(1.751.866)	(739.310)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı</b>		<b>(192.076)</b>	<b>(1.130.824)</b>	<b>2.799.944</b>	<b>4.872.343</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		-	-	-	-
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		-	-	-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/karı</b>		<b>(192.076)</b>	<b>(1.130.824)</b>	<b>2.799.944</b>	<b>4.872.343</b>
<b>Durdurulan faaliyetler dönem zararı</b>		-	-	-	-
<b>Dönem (zararı)/karı</b>		<b>(192.076)</b>	<b>(1.130.824)</b>	<b>2.799.944</b>	<b>4.872.343</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(192.076)	(1.130.824)	2.799.944	4.872.343
<b>Pay başına kazanç</b>					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		(0,00002)	(0,00013)	0,00033	0,00058
Durdurulan faaliyetlerde pay başına kazanç		-	-	-	-
<b>Sulandırılmış pay başına kazanç</b>					
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-	-	-
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-	-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(28.513)</b>	<b>(16.837)</b>	<b>(4.140)</b>	<b>(32.401)</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(28.513)	(16.837)	(4.140)	(32.401)
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>(220.589)</b>	<b>(1.147.661)</b>	<b>2.795.804</b>	<b>4.839.942</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(220.589)	(1.147.661)	2.795.804	4.839.942

## 23- GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

### 1. ATAKULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE KULE



#### Tapu Bilgileri

Pafta No	:	71530 A
Ada No	:	13583
Parsel No	:	2
Arsa Alanı	:	6730 m <sup>2</sup>
Arsa Payı	:	Tamamı

#### 1.1. Değerleme Raporu Tarih ve Numarası:

2016 yılı değerleme raporu şirketimizin 01.12.2016 tarihli talebine istinaden Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.tarafından 29.12.2016 tarihinde, ATA-1610004 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada 2 parsel no'lu, 6.730,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetindeki gayrimenkulun 29.12.2016 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerleme raporudur.

#### 1.3. Raporu Hazırlayanlar

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)  
Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)

#### 1.4. Değerleme Tarihi

Yılsonu değerleme raporu için, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerleme uzmanları 05.12.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2016 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.

#### 1.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Önceki iki yıla ilişkin değerlendirme raporu TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından tanzim edilmiştir.

	Reel Gay.Değ.A.Ş.	Reel Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2015	30.12.2014	30.12.2013
Rapor Numarası	ATA-1510004	ATA-1410004	2013REVB118
Gayrimenkulün Toplam Değeri	96.500.000 TL	70.800.000 TL	68.150.000 TL

#### 1.9. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ. Şirket Bilgileri

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

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.

#### 1.10. 2016 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

136.900.000.-TL(Yüzotuzaltı milyondokuzyüzbin.- Türk Lirası)

#### 1.11. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Atakule Alışveriş Merkezi yeniden yapım sürecinde olup, kiralama talepleri Jones Lang Lasalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş. tarafından değerlendirilmektedir.

Atakule AVM'den dönem içerisinde kira geliri elde edilmemiştir.

Şirketimizin maliki olduğu Atakule Alışveriş Merkezi'nin alçak kütesinin yıkım, hafriyat ve iksa işleri tamamlanmış olup, projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Mülkiyeti Şirketimize ait olan Atakule AVM Projesi'nde ve Borazan Sokak No:7 Çankaya/Ankara ile Arjantin Caddesi No:28 Çankaya/Ankara adresinde inşa edilmekte olan binalarda kullanılacak asansör ve yürüyen merdivenlerin, Deniz Finansal Kiralama A.Ş. aracılığıyla bir yılı ödemesiz dört yıl vadeli finansal kiralama usulüyle Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den temin edilmesine karar verilmiştir.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Mülkiyeti Şirketimize ait olan Atakule Alışveriş Merkezi ile Borazan Sokak No: 7 Çankaya/Ankara ile Arjantin Caddesi No: 28 Çankaya/Ankara adresinde inşa edilmekte olan binalarımızda kullanılmak üzere; ELMAK Enerji Yatırım İnşaat Ticaret A.Ş. şirketinden KDV Dahil 557.677,20 Euro bedelle satın alınacak Jeneratör ile Trafoların ve GASTERM Mühendislik Ticaret Ltd.Şti. şirketinden KDV Dahil 1.982.374,44 Euro bedelle satın alınacak Soğutma Grubu, Klima Santralleri ve Kazan gibi mekanik ekipmanların bir yılı ödemesiz toplam dört yıl vade ile Deniz Finansal Kiralama A.Ş.'nden Finansal Kiralama usulüyle temin edilmesine karar verilmiştir.

## 2. OBAKÖY İŞ MERKEZİ



### Tapu Bilgileri

Pafta No	:	487
Ada No	:	2937
Parsel No	:	45-46
Arsa Alanı	:	17.104 m <sup>2</sup>
Arsa Payı	:	Tamamı

### 2.1. Rapor Tarih ve Numarası

2016 yılı değerlendirme raporu şirketimizin 01.12.2016 tarihli talebine istinaden, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2016 tarihinde, ATA-161006 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Şirketimiz mülkiyetindeki gayrimenkullerin 29.12.2016 tarihli piyasa değerinin ve aylık kira bedelinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

### 2.3. Raporu Hazırlayanlar

Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674)  
Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)

### 2.4. Değerleme Tarihi

Yılsonu değerlendirme raporu için, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerlendirme uzmanları 05.12.2015 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### 2.5. Dayanak Sözleşmesi

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2016 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 parselde 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

Değerleme konusu gayrimenkul için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Önceki iki yıla ilişkin değerlendirme raporu TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından tanzim edilmiştir.

	Reel Gay.Değ.A.Ş.	Reel Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2015	30.12.2014	30.12.2013
Rapor Numarası	ATA-1510005	ATA-1410005	2013REV834
Gayrimenkulün Toplam Değeri	31.804.000 TL	29.710.000 TL	26.350.000 TL

#### 2.9. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ. Şirket Bilgileri

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

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.

#### 2.10. 2016 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

33.731.000.-TL(Otuzüçmilyonyediyüzotuzbirbin.- Türk Lirası)

#### 2.11. 2016 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri.  
228.010.-TL (İkiyüzyirmisekizbinon.- Türk Lirası)

#### 2.12 Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Bağımsız bölüm sayısı 217 olan Obaköy İM toplam 25.225 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. Obaköy İM’de dönemde doluluk oranı %92,96 olarak gerçekleşmiştir.

Obaköy İM’ den 2012 yılında 2.433.243,72 TL, 2013 yılında 2.626.930,09 TL, 2014 yılında 2.942.692,96 TL, 2015 yılında 3.147.726,71 TL, 2016 yılı kira gelirimiz 3.307.400,90 TL’dir. Haziran 2017 kira gelirimiz 296.931,55 TL gerçekleşmiştir.

#### 3. HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ



#### Tapu Bilgileri

Pafta No	:	8989
Parsel No	:	16
Arsa Alanı	:	2.012 m <sup>2</sup>
Arsa Payı	:	Tamamı

#### 3.1. Rapor Tarih ve Numarası

2016 yılı değerlendirme raporu, Şirketimizin 01.12.2016 tarihli talebine istinaden, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2016 tarihinde, ATA-1610007 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 3.2. Rapor Türü

Değerleme raporu, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no’lu, 2.012,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “Betonarme Bina” vasıflı, “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetindeki gayrimenkullerin 29.12.2016 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

#### 3.3. Raporu Hazırlayanlar

Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402)  
Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)

#### 3.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerlendirme uzmanları 05.12.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.



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

**3.5. Dayanak Sözleşmesi**

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**3.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

Değerleme işlemi 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 değerleme 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**

Değerleme konusu gayrimenkul için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Önceki iki yıla ilişkin değerlendirme raporu TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından tanzim edilmiştir.

	Reel Gay.Değ.A.Ş.	Reel Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2015	30.12.2014	30.12.2013
Rapor Numarası	ATA-1410006	ATA-1410006	2013REVE52
Gayrimenkulün Toplam Değeri	16.612.000 TL	14.241.410 TL	12.920.000 TL

**3.9. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ. Şirket Bilgileri**

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

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.

**3.10. 2016 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)**

18.120.000.-TL(Onsekizmilyonyüzyirmibin.-TürkLirası)

**3.11. 2016 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)**

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 99.204.-TL (Doksandokuzbinikiyüzdört-Türk Lirası)

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

#### 3.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Haşim İşcan İş Merkezinde toplam 6.496m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Aralık 2016 ayında doluluk oranı % 100,00 , kira gelirimiz 108.162,15 TL gerçekleşmiştir. 2015 yılı toplam kira gelirimiz 1.116.649,74 TL, 2016 yılı kira gelirimiz 1.283.571,67' dir. Haziran 2017 kira gelirimiz 112.759,50 TL'dir.

#### 4. OFİS BİNASI G.O.P ANKARA



#### Tapu Bilgileri

Ada No	:	5441
Parsel No	:	12
Arsa Alanı	:	391 m2
Arsa Payı	:	Tamamı

#### 4.1. Rapor Tarih ve Numarası

2016 yılı değerlendirme raporu, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.12.2016 tarihli talebine istinaden, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından 29.12.2016 tarihinde, ATA-1610002 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 4.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 no'lu parsel, 391,00 m<sup>2</sup> 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 29.12.2016 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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yılsonu değerlendirme raporu için, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerlendirme uzmanları 06.12.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 4.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 4.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini 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 değerlendirme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

#### 4.8. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ. Şirket Bilgileri

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlendirilmeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Önceki iki yıla ilişkin değerlendirme raporu TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından tanzim edilmiştir.

	Reel Gay.Değ.A.Ş.	Reel Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2015	30.12.2014	30.12.2013
Rapor Numarası	ATA-1410002	ATA-1410002	2013REVB119
Gayrimenkulün Toplam Değeri	3.160.000 TL	2.733.000 TL	2.423.000 TL

#### 4.10. 2016 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

3.360.000.-TL(Üçmilyonüçyüzaltmışbin.- Türk Lirası)

#### 4.11. 2016 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 19.340.-TL (Ondokuzbinüçyüzkırk.- Türk Lirası)

Taşınmazın sigortaya esas bedeli 1.067.250.-TL (Birmilyonaltmışyedibinbinikiyüzelli.- Türk Lirası)'dır.

#### 4.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

1 dükkan ve 3 konut için brüt 1.423 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. 3 Bağımsız Nolu Konut ve 4 Bağımsız Bölüm Nolu Dubleks Çatı Aralı Konut olmak üzere toplam 610 m<sup>2</sup> Şirket Merkezi olarak kullanılmaktadır. 30.06.2017 tarihli doluluk oranı % 84,34, kira bedeli 4.106,00 TL'dir.

#### 5. Farabi Sokak Çankaya /ANKARA



#### Tapu Bilgileri

Ada No	:	5201
Parsel No	:	10
Arsa Alanı	:	514 m <sup>2</sup>
Arsa Payı	:	Tamamı

#### 5.1. Rapor Tarihi ve Numarası

2016 yılı değerlendirme raporu, şirketimizin 01.12.2016 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.12.2016 tarihinde, ATA-1610001 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 5.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 no'lu parsel, 514,00 m<sup>2</sup> 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 30.12.2015 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerlendirme 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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yılsonu değerlendirme raporu için, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerlendirme uzmanları 01.12.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 5.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalarak 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

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

#### 5.8. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ. Şirket Bilgileri

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Önceki iki yıla ilişkin değerlendirme raporu TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından tanzim edilmiştir.

	Reel Gay.Değ.A.Ş.	Reel Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2015	30.12.2014	30.12.2013
Rapor Numarası	ATA-1410001	ATA-1410001	2013REVB120
Gayrimenkulün Toplam Değeri	3.940.000 TL	3.430.000 TL	3.348.000 TL

#### 5.10. 2016 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

4.305.000.-TL(Dörtmilyonüçyüzbeşbin- Türk Lirası)

#### 5.11. 2016 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 25.535.-TL (Yirmibeşbinbeşyüzotuzbeş.- Türk Lirası)

Taşınmazın sigortaya esas bedeli 1.094.250.-TL (Birmilyondoksandörtbiikiyüzelli.- Türk Lirası)' dır.

#### 5.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

30.06.2017 tarihli doluluk oranı % 100,00, kira bedeli 65.451,60 TL'dir.

#### 6. Gaziosmanpaşa 4431 Ada 31 Parsel



#### Tapu Bilgileri

Ada No	:	4431
Parsel No	:	31
Arsa Alanı	:	584 m <sup>2</sup>
Arsa Payı	:	Tamamı

#### 6.1. Rapor Tarih ve Numarası

2016 yılı değerlendirme raporu, şirketimizin 01.12.2016 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.12.2016 tarihinde, ATA-1610003 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 6.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, 4431 Ada, 31 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 584,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 29.12.2016 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme 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

Yılsonu değerlendirme raporu için, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerlendirme uzmanları 05.12.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 6.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 6.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme işlemi 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.

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

Söz konusu taşınmaz için daha önce Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Söz konusu raporlarda 4431 ada 31 parsel ve 4431 ada 38 parsel için tek rapor hazırlanmıştır. Hazırlanan son raporda 4431 ada 31 parsel için 3.808.000 TL değer takdir edilmiştir. Önceki yıla ilişkin değerlendirme raporu TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından tanzim edilmiştir.

	Reel Gay.Değ.A.Ş.	Reel Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2015	30.12.2014	30.12.2013
Rapor Numarası	ATA-1510003	ATA-1410003	2013B121
Gayrimenkulün Toplam Değeri	6.581.000 TL	5.843.000 TL	5.504.000 TL

#### 6.9. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ. Şirket Bilgileri

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

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.

#### 6.10. 2016 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

6.090.000.-TL(Altı milyondoksanbin.- Türk Lirası)

#### 6.11. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Mülkiyeti Şirketimize ait olan Atakule AVM Projesi'nde ve Borazan Sokak No:7 Çankaya/Ankara ile Arjantin Caddesi No:28 Çankaya/Ankara adresinde inşa edilmekte olan binalarda kullanılacak asansör ve yürüyen merdivenlerin, Deniz Finansal Kiralama A.Ş. aracılığıyla bir yılı ödemesiz dört yıl vadeli finansal kiralama usulüyle Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den temin edilmesine karar verilmiştir.

Mülkiyeti Şirketimize ait olan Atakule Alışveriş Merkezi ile Borazan Sokak No: 7 Çankaya/Ankara ile Arjantin Caddesi No: 28 Çankaya/Ankara adresinde inşa edilmekte olan binalarımızda kullanılmak üzere; ELMAK Enerji Yatırım İnşaat Ticaret A.Ş. şirketinden KDV Dahil 557.677,20 Euro bedelle satın alınacak Jeneratör ile Trafoların ve GASTERM Mühendislik Ticaret Ltd.Şti. şirketinden KDV Dahil 1.982.374,44 Euro bedelle satın alınacak Soğutma Grubu, Klima Santralleri ve Kazan gibi mekanik ekipmanların bir yılı

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ödemesiz toplam dört yıl vade ile Deniz Finansal Kiralama A.Ş.'nden Finansal Kiralama usulüyle temin edilmesine karar verilmiştir.

31 parselde yer alan taşınmaz 4 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat olarak kaba inşaatı tamamlanma aşamasındadır. Binanın ortalama fiziki ilerleme yüzdesi %50 olarak belirlenmiştir.

#### 6. Gaziosmanpaşa 4431 Ada 38 Parsel



#### Tapu Bilgileri

Ada No	:	4431
Parsel No	:	38
Arsa Alanı	:	184 m <sup>2</sup>
Arsa Payı	:	Tamamı

#### 6.1. Rapor Tarih ve Numarası

2016 yılı değerlendirme raporu, şirketimizin 01.12.2016 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.12.2016 tarihinde, ATA-1610004 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 6.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, 4431 Ada, 38 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 184,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 29.12.2016 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

#### 6.3. Raporu Hazırlayanlar

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



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

#### 6.4. Değerleme Tarihi

Yılsonu değerlendirme raporu için, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerlendirme uzmanları 05.12.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 6.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak 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 değerlendirme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

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

Söz konusu taşınmaz için daha önce Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Söz konusu raporlarda 4431 ada 31 parsel ve 4431 ada 38 parsel için tek rapor hazırlanmıştır. Hazırlanan son raporda 4431 ada 38 parsel için 2.773.000 TL değer takdir edilmiştir. Önceki yıla ilişkin değerlendirme raporu TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından tanzim edilmiştir.

	Reel Gay.Değ.A.Ş.	Reel Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2015	30.12.2014	30.12.2013
Rapor Numarası	ATA-1510003	ATA-1410003	2013B121
Gayrimenkulün Toplam Değeri	6.581.000 TL	5.843.000 TL	5.504.000 TL

#### 6.9. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ. Şirket Bilgileri

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

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. 2016 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

3.710.000.-TL(Üçmilyonyediyüzonbin.- Türk Lirası)

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

**6.11. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti**

Arjantin Caddesi No: 28 Çankaya/Ankara adresinde ve tapununun 4431 ada 38 numaralı parseli üzerinde yer alan arsa üzerinde inşa edilecek Bina için Çankaya Belediyesi tarafından 01.02.2016 tarih 57/16 sayılı Yapı Ruhsatı verilmiştir.

Mülkiyeti Şirketimize ait olan Arjantin Caddesi No: 28 Çankaya/Ankara adresinde ve tapununun 4431 ada 38 numaralı parseli üzerinde yer alan arsa üzerinde inşa edilecek binaya ait inşaat m<sup>2</sup>'sinde meydana gelen artış nedeniyle yapı ruhsatı güncellemesi yapılmış olup, Çankaya Belediyesi tarafından 31.05.2016 tarih 180/16 sayılı Yapı Ruhsatı verilmiştir.

Mülkiyeti Şirketimize ait olan Atakule AVM Projesi'nde ve Borazan Sokak No:7 Çankaya/Ankara ile Arjantin Caddesi No:28 Çankaya/Ankara adresinde inşa edilmekte olan binalarda kullanılacak asansör ve yürüyen merdivenlerin, Deniz Finansal Kiralama A.Ş. aracılığıyla bir yılı ödemesiz dört yıl vadeli finansal kiralama usulüyle Buga Otis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den temin edilmesine karar verilmiştir.

Mülkiyeti Şirketimize ait olan Atakule Alışveriş Merkezi ile Borazan Sokak No: 7 Çankaya/Ankara ile Arjantin Caddesi No: 28 Çankaya/Ankara adresinde inşa edilmekte olan binalarımızda kullanılmak üzere; ELMAK Enerji Yatırım İnşaat Ticaret A.Ş. şirketinden KDV Dahil 557.677,20 Euro bedelle satın alınacak Jeneratör ile Trafoların ve GASTERM Mühendislik Ticaret Ltd.Şti. şirketinden KDV Dahil 1.982.374,44 Euro bedelle satın alınacak Soğutma Grubu, Klima Santralleri ve Kazan gibi mekanik ekipmanların bir yılı ödemesiz toplam dört yıl vade ile Deniz Finansal Kiralama A.Ş.'nden Finansal Kiralama usulüyle temin edilmesine karar verilmiştir.

38 parselde yer alan taşınmaz 2 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat olarak inşa edilmektedir. Binanın ortalama fiziki ilerleme yüzdesi %50 olarak belirlenmiştir.

**7. Tarla, DİLOVASI /KOCAELİ**



**Tapu Bilgileri**

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

**7.1. Rapor Tarih ve Numarası**

2016 yılı değerlendirme raporu, şirketimizin 01.12.2016 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.12.2016 tarihinde, ATA-1610008 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**7.2. Rapor Türü**

Değerleme raporu Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köseler köyü, Karıncalık mevki, 21 pafta, 1713 parsel no'lu "Tarla" vasıflı, 15.850,00 m2 yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 29.12.2016 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

#### 7.3. Raporu Hazırlayanlar

Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674)  
Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)

#### 7.4. Değerleme Tarihi

Yılsonu değerlendirme raporu için, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerlendirme uzmanları 05.12.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 7.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2016 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 değerlendirme 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

Değerleme konusu gayrimenkul için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Önceki iki yıla ilişkin değerlendirme raporu TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından tanzim edilmiştir.

	Reel Gay.Değ.A.Ş.	Reel Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2015	30.12.2014	30.12.2013
Rapor Numarası	ATA-1410008	ATA-1410008	2013REV835
Gayrimenkulün Toplam Değeri	1.664.000 TL	1.426.000 TL	790.000 TL

#### 7.9. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ. Şirket Bilgileri

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

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.

#### 7.10. 2016 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1.823.000.-TL(Birmilyonsekiyüzüymüçbin.- Türk Lirası)

#### 8. 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'dır.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2016 tarihinde ATA-1610009 rapor numarası ile hazırlatılan değerlendirme raporunda 1978 ve 1979 numaralı parsellerin ekspertiz değeri 8.880.000,00 TL (Sekizmilyonsekiyüzseksenbin.-Türk Lirası) belirlenmiştir.



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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 **29.12.2016** tarihinde **ATA-1610012** rapor numarası ile hazırlattırılan değerleme raporunda 1672 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 21.490.000,00 TL (Yirmibirmilyondörtüyüzdoksanbin.-Türk Lirası) belirlenmiştir.



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'dir.

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** **29.12.2016** tarihinde **ATA-1610010** rapor numarası ile hazırlattırılan değerleme raporunda 2037 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 1.950.000,00 TL (Birmilyondokuzyüzellibin.-Türk Lirası) belirlenmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**II-14.1a 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 m<sup>2</sup> 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 29.12.2016 tarihinde ATA-1610011 rapor numarası ile hazırlattırılan değerlendirme raporunda 14 pafta ve 13 paftada yer alan 25 adet parsellerin ekspertiz değeri 22.187.000,00 TL (Yirmiikimilyonyüzseksenyedibin.-Türk Lirası) belirlenmiştir.



## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 2038 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 1.313 m<sup>2</sup> 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.

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 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki gayrimenkul 03.04.2015 tarihinde 1.235.000,00 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Tarla için belirlenen tutar 1.250.000,00 TL'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 808 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 700 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki gayrimenkul 21.04.2015 tarihinde 350.000,00 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Tarla için belirlenen tutar 350.000,00 TL'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 711 parsel no'lu, "Bahçe" vasıflı, 3.333,33 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki gayrimenkul 12.05.2015 tarihinde 1.666.500,00 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Bahçe için belirlenen tutar 1.667.000,00 TL'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 519 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 11.200 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki gayrimenkul 22.05.2015 tarihinde 5.768.000,00 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Tarla için belirlenen tutar 5.880.000,00 TL'dir.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

29519 ada 1 parsel 52.772,99 m<sup>2</sup> alanlı olup, Şirketimizin hissesine düşen alan (105136/5277299) 1.051,36 m<sup>2</sup>'dir. 29521 ada 4 parsel 9.889,40 m<sup>2</sup> alanlı olup 1/1 hissesi Şirketimize aittir.



TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (ATAKULE GYO HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı* (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
29519	1	1.051,36	500,00	525.680,00	148.526,54
29521	4	9.889,40	918,00	9.078.469,20	2.565.046,53
2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				9.604.149	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)				9.605.000	

#### 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



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

**BAĞIMSIZ DIŞ DENETİM ŞİRKETİ**

Şirketimizin 01.01.2017 - 31.12.2017 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatı'na tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.

**YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ŞİRKETİ (KURUMLAR VERGİSİ BEYANNAMESİ  
TASDİK HİZMETİ)**

Şirketimizin 2017 yılı kurumlar vergisi beyannamesinin ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin denetim ve tasdik işlerinin yaptırılması hususunda, ENF Yeminli Mali Müşavirlik ve Denetim Ltd. Şti. ile bir yıl süreyle Kurumlar Vergisi Beyannamesi Tasdik Sözleşmesi imzalanmıştır.

**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 PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile 2017 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, 2017 yılında portföyümüzde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak şirket olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, portföye 2017 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirketler olarak Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Kalme Kurumsal 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.

**26- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

- 20 Temmuz 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in portföyünde yer alan Atakule Alışveriş Merkezi'nin yenilenmesi projesi kapsamında yatırım harcamalarının finansmanında kullanılmak amacıyla, 200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 84.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden (bedelli) karşılacak suretiyle %83,33 oranında arttırılarak 154.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir.
- Mülkiyeti Şirket'e ait olan Arjantin Caddesi No:28 Çankaya/Ankara adresinde ve tapununun 4431 ada 38 numaralı parseli üzerinde inşa edilmiş olan Bina için Çankaya Belediyesi tarafından 3 Temmuz 2017 tarih 466 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan Ruhsatı) verilmiştir.

**27- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

**ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

30 Haziran 2017 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 Tebliği” 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 Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**26- EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

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

<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 30.06.2017</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31.12.2016</b>
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	11.366.010	32.485.751
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	293.034.111	270.635.470
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		21.072.280	19.109.450
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>325.472.401</b>	<b>322.230.671</b>
E Finansal Borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	308.803.540	309.024.129
Diğer kaynaklar		16.668.861	13.206.542
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>325.472.401</b>	<b>322.230.671</b>

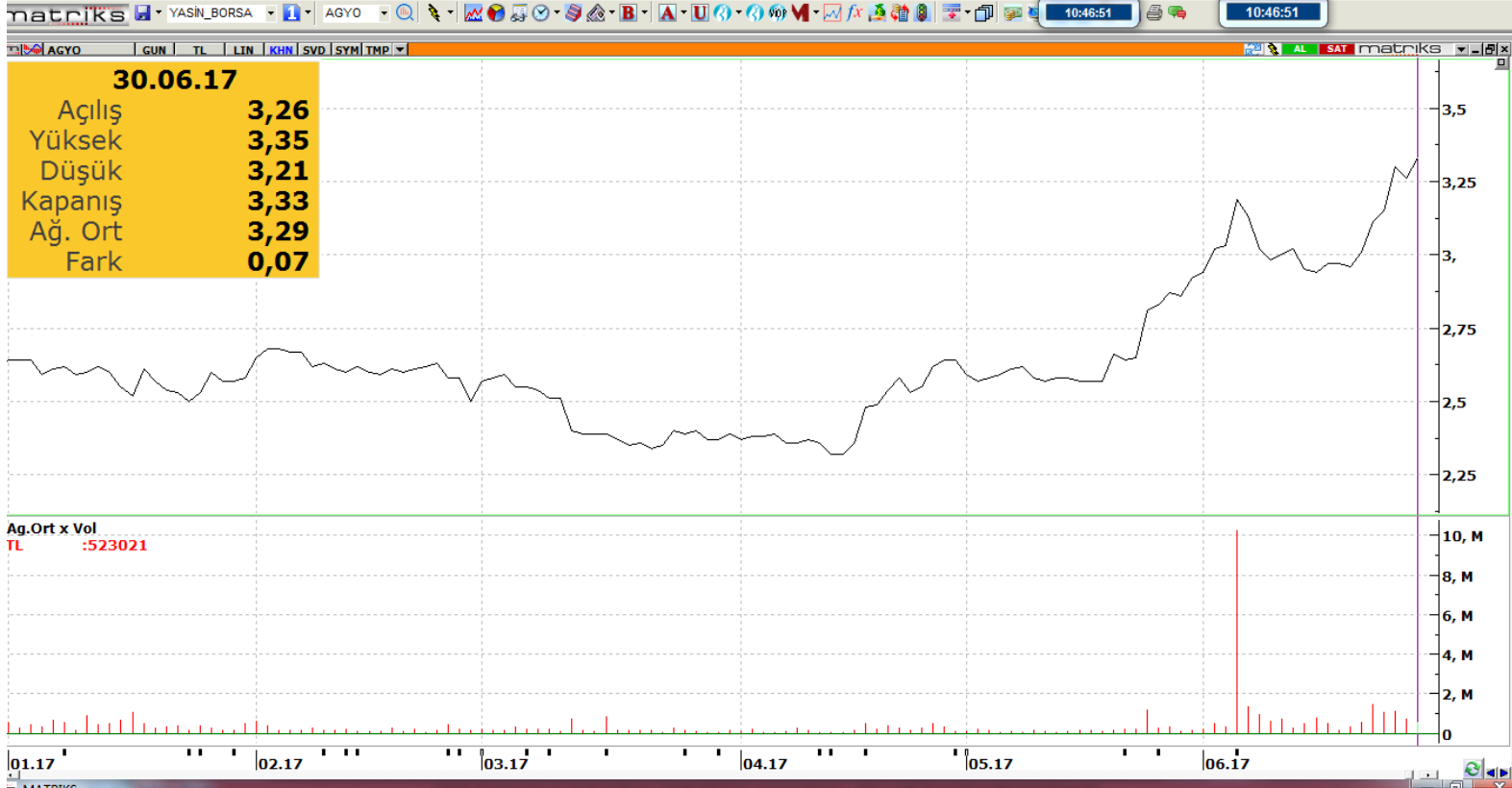
<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	11.267.023	28.629.470
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	87.000	87.000
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/ (e)	-	-
L Yatırımların toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(I)	-	-

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar (B+A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%90	%84	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler (A+C-A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%3	%10	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları (A3+B1+C1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler (B2/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
6 İşletmeciler şirkete iştirak (C2/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%3	%9	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(I)	-	-	Azami %10

# ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### 28- HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



# ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## II-14.1a SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

