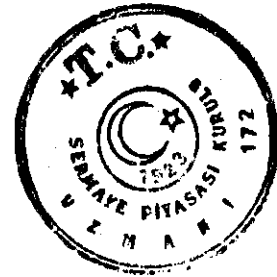


ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**PAYLARIN HALKA ARZINDA KULLANILACAK
TEK BELGEDEN MEYDANA GELEN İZAHNAME**



ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ajanlık Cad. No: 28 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 447 55 00 Fax: 0312 447 55 75
Kavaklıdere / D: 095 010 297 / T: Sic.No: 156707
Mersis No: 71525744100022670

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce **27.../..11./2017** tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın ödenmiş sermayesinin 84.000.000,00 TL'den 154.000.000,00 TL'ye artırılması nedeniyle çıkarılacak 70.000.000,00 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

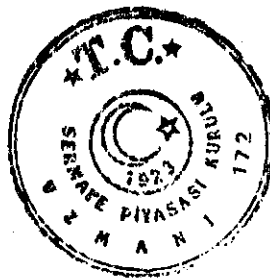
Bu izahname, ortaklığımızın www.atakulegyo.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.tacirler.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.gov.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nin 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Arganlık, Ca. No: 23, Çekirge, ANKARA
Tel: 312 441 65 00 Fax: 312 441 65 75
Kavaklıca E-Posta: 195 010 2874 Etiler, No: 156707
Mersis No: 715257441922670



[Handwritten signatures and stamps]
TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER

Bölüm No	Bölüm Adı	Sayfa No
1	İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	5 - 6
2	Özet	7 - 17
3	Bağımsız Denetçiler	18 - 19
4	Seçilmiş Finansal Bilgiler	19 - 28
5	Risk Faktörleri	29 - 30
6	İhraççı Hakkında Bilgiler	31 - 32
7	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	32 - 36
8	Grup Hakkında Bilgiler	36
9	Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler	36 - 41
10	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	41 - 46
11	İşletme Sermayesi Beyanı	46
12	Eğilim Bilgileri	46 - 47
13	Kar Tahminleri ve Beklentileri	47
14	İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	48 - 56
15	Ücret ve Benzeri Menfaatler	56
16	Yönetim Kurulu Uygulamaları	57 - 58
17	Personel Hakkında Bilgiler	58 - 59
18	Ana Pay Sahipleri	59 - 61
19	İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	61
20	Diğer Bilgiler	61 - 69
21	Önemli Sözleşmeler	70
22	İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	70 - 73
23	İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	74 - 79
24	Halka Arza İlişkin Hususlar	80 - 86
25	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	87
26	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	87 - 88
27	Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	88 - 89
28	Sulanma Etkisi	89 - 90
29	Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	90 - 92
30	Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları	92 - 95
31	İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	95
32	İncelemeye Açık Belgeler	95
33	Eklere	95



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

AGYO	: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
AVM	: Alışveriş Merkezi
Borsa/BİAŞ	: Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	: Banka Sigorta Muameleri Vergisi
EUR / Avro	: Avrupa Birliği Para Birimi
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	: III-48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği
GYODER	: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
KAP	: Kamuya Aydınlatma Platformu
KDV	: Katma Değer Vergisi Kanunu
KVK	: Kurumlar Vergisi Kanunu
Md	: Madde
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu
MKS	: Merkezi Kayıt Sistemi
PwC	: PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müş.A.Ş.
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	: Sermaye Piyasası Kanunu
TFRS	: Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	: Türk Lirası
TMS	: Türkiye Muhasebe Standartları
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	: Türkiye İstatik Kurumu
YK	: Yönetim Kurulu
USD / ABD Doları	: Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi

I. BORSA GÖRÜŞÜ: Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: Yoktur.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakule Cad. No: 218, Çankaya / ANKARA
Tel: +90 312 447 65 00 Faks: +90 312 447 65 75
Kavaklıdere Cad. No: 096 010 000 51 Kat: No: 156707
Mesaj No: 71529/44/6922670



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Arjantin Cad. No: 28 Çankaya / ANKARA Tel: 312 447 65 00 Fax: 312 447 65 00 Kavaklıdere V.D. 095 010 2875 T.C. Sic. No: 156707 Mersis No: 715254418922070 Murat TARMAN Genel Müdür İcra Kurulu Başkanı Ve Yönetim Kurulu Üyesi	İZAHNAMENİN TAMAMI
01.12.2017	

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Buğra BABAN Genel Müdür Yardımcısı TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Can Altuğ YURTCAN Genel Müdür Yardımcısı	İZAHNAMENİN TAMAMI
01.12.2017	

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Arjantin Cad. No: 28 Çankaya / ANKARA
Tel: 312 447 65 00 Fax: 312 447 65 00
Kavaklıdere V.D. 095 010 2875 T.C. Sic. No: 156707
Mersis No: 715254418922070



TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<p>Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</p> <p>İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.</p> <p>Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanılıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</p>
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İhraççı tarafından izahnamenin payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışı için kullanılmasına dair verilen herhangi bir izin bulunmamaktadır.

B—İHRACÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket")
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabii olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Anonim Şirket statüsündeki Şirket Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına tabi olarak Türkiye'de kurulmuştur. Merkez adresi, Arjantin Caddesi No:28 Çankaya/Ankara'dır.
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Gayrimenkul yatırım ortaklığı, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48 inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile GYOT Tabliğinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilecek sermaye piyasası kurumudur.

ATAKULE GAYRİMENKUL

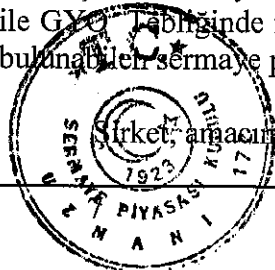
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Anonim Şirket, Ccd No: 28 Çankaya/ANKARA

15.03.2015 09:00:00 / 12.04.2015 15:45

Kavaklı No: 70 095 010 2673 Sic. No: 156707

19.03.2015 No: 7162674/18322670



Şirket amacını gerçekleştirmek için;

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 rehineri 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, 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.

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.

c) Diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.

d) Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir.

e) Yalnızca korunma amaçlı olmak üzere swap ve forward işlemleri yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri yapabilir.

f) Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni 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.

g) Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.

Şirketin faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasaları, yönetim

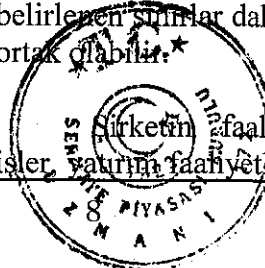
ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arjantin Cad. No: 23 / Beşiktaş / İstanbul

Tel: 312 447 65 63 - Fax: 312 447 65 65

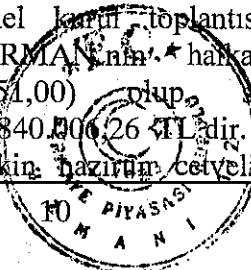
Kayıt No: 274908 / 09.09.2007 / Jm - 156707

Mersis No: 31520744109100000000



ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		<p> tarihleri arasında GYODER üyesi firmalara ait 122 proje, 60.000 konut ve 3.200 ofis; 10 yıl vade, %20 peşinat ve %0,70 faiz oranı ile satışa sunulmuştur. Atakule GYO bu kampanyaya dahil olmamıştır.</p> <p>2017 ikinci çeyrekte, geçen sene aynı dönemin yaklaşık iki katına denk gelen 82.774 m² yeni ofis alanı tamamlanarak piyasaya girmiştir. Buna ek olarak 2017 ikinci çeyrekte yeni kiralamalarda bir önceki çeyreğe göre %19,3, geçen yıla göre ise %72,5 oranında artış kaydedilmiştir. Ekonomik güven endeksinin ilk çeyreğe kıyasla artması orta düzeyli ekonomik iyileşmenin göstergesi olup ofis pazarında kiralama aktivitelerinin ve yatırımların önünü açabilecek bir gelişme olarak düşünülebilir. Ancak %11,7 seviyesindeki işsizlik oranı ve hala iki basamaklı seyreden enflasyon seviyesi ile döviz kurlarında belirli bir düzeyde devam eden dalgalanmaların birincil kiralaları ve talebi etkilediğinin altı çizilmelidir.</p> <p>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.</p> <p>Türkiye genelinde toplam konut satışları 2017 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,7 oranında artarak 120.198 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 18.696 konut satışı ve %15,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 12.630 konut satışı ve %10,5 pay ile Ankara, 6.838 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 16 konut ile Ardahan ve 61 konut ile Bayburt olmuştur.</p>
B.5	İhraçcının dahil olduğu grupe grup içindeki yeri	İhraçcının dahil olduğu bir grup bulunmamaktadır.
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında	<p>30 Mart 2017 tarihinde yapılan 2016 yılı olağan genel kurul toplantısı itibari ile göre İsmail TARMAK'ın %51,00 oranında kapalı ortaklık oranı (%51,00) olup, sermaye içindeki tutarı 42.840.306,26 TL'dir. 2016 yılı Genel Kurulu'na ilişkin hazırlanan cetveline göre İsmail Tarmak'ın</p>

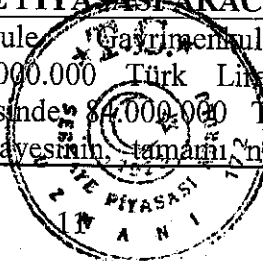


	<p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>Şirket sermayesi içindeki toplam payı ise %81,69'dur..</p> <p>Şirketin 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. Şirket esas sözleşmesine göre toplam 7 (yedi) kişi olan Yönetim Kurulu Üyelerinin 5'i (beş) (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.</p> <p>Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından aday gösterilen kişiler arasından belirlenir.</p>
B.7	<p>Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler</p>	<p>2014 20152016 ve 30/06/2017 itibariyle sırayla Şirket'in Aktif Toplamı 252.817.243-TL, 292.033.100-TL, 322.230.671- ve 325.472.401 TL gerçekleşmiştir.</p> <p>2014,2015,2016 itibariyle Özkaynak toplamaları 250.613.381 , 288.540.287 ve 309.024.129 TL'dir. 30.06.2017 özkaynak tutarı 308.803.540 TL'dir</p> <p>2014,2015,2016 itibariyle Net Kar Rakamları 12.347.445 , 37.939.105 ve 20.496.640 TL'dir. 30.06.2017 dönem zararı 192.076 TL'dir</p> <p>Özkaynakların aktif toplamına oranı 2014 yılında %99,13, 2015 yılında %98,81, 2016 yılında %95,90 olmuştur.</p>
B.	<p>Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler</p>	Yoktur.
B.9	<p>Kar tahmini ve beklentileri</p>	Yoktur.
B.10	<p>İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği</p>	Yoktur.
B.11	<p>İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülükle ini karşılamaması</p>	Yoktur.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	<p>İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama</p>	<p>Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 200.000.000 Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 84.000.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin tamamını nakden (bedelli) karşılama</p>
-----	---	--

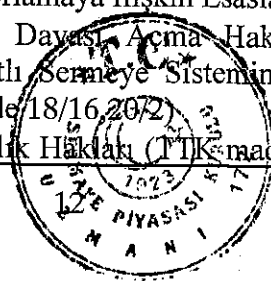
Tel: 0 447 67 00 Fax: 0 312 37 65 75
Kavaklıdere D. 065 010 287 T. No: 156 07
E-posta No: 7152574@sermaye.gov.tr



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

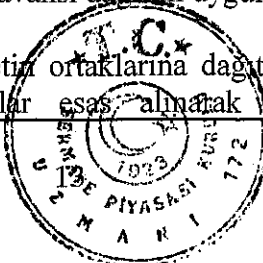
	<p>numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi</p>	<p>suretiyle %83,33 oranında arttırılarak 154.000.000 Türk Lirası'na çıkarılacaktır.</p> <p>Arttırılan 70.000.000 Türk Lirası tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) Kuruş nominal değerli 7.000.000.000 adet payın, 2.800.000.000 adedi A grubu nama yazılı (ISIN: TREATKG00013), 646.030.000 adedi B grubu nama yazılı (ISIN: TRAAGYOW91Q2) ve 3.553.970.000 adedi B grubu hamiline yazılı (ISIN: TRAAGYOW91Q2) olarak ihraç edilecek olup, ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmayacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar da Borsa'da satılacaktır.</p>
C2	<p>Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi</p>	<p>Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.</p>
C.3	<p>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</p> <p>Her bir payın nominal değeri</p>	<p>İhraç edilmiş ve tamamı peşin ödenmiş pay sayısı 8.400.000.000 adettir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.</p> <p>Her bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir.</p>
C.4	<p>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</p>	<p>Satışı yapılacak paylar için ilgili Mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir;</p> <p>Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği Seri-No II-19.1)</p> <p>Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye sistemi Tebliği Seri No II-18.1)</p> <p>Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, Pay Tebliği Seri-No VII-128.1)</p> <p>Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)</p> <p>Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414,415,419,425,1527, SPKn madde 29,30, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği Seri-No II-30.1)</p> <p>Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407,409,417)</p> <p>Oy Hakkı (TTK madde 432, 433, 434, 435, 436, SPKn madde 30)</p> <p>Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, Sermeye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Seri-No II-14.1)</p> <p>İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451)</p> <p>Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn madde 18/16 20/2)</p> <p>Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531)</p>

ATAKULE GAYRİ MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ankapın Cad. No: 29 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 27 08 00014 Fax: 0312 250 00 00
Kavaklıdere Kat: 10 06 010 2371 Tic. Sic. No: 13 25 07
Web: www.atakule.com.tr Tel: 0312 250 00 00



ATAKULE GAYRİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		559) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği Seri-No II-23.1) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği Seri-No II-27.1)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	İşlem Payları BIST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma haklarının kullanılmasına başladığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemleri yapılmasını müteakip BIST'te işlem görmeye başlayacaktır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum çalışmaları çerçevesinde, halka açık şirketlerin kar dağıtım konusundaki yükümlülüklerini dikkate alarak, izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikasını belirlemiştir. Şirket, kar dağıtım politikasının uygulanmasında, yatırımcılarının hisse senedinin sermaye kazancı yanında kar paylarından da gelir elde etmelerini teminen, Şirketin yatırım faaliyetleri ve mevcut finansman yapısını da göz önünde bulundurmaktadır. Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kâr dağıtım politikası, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve esas sözleşmemiz hükümleri dikkate alınarak hesaplanan dağıtılabilir kârın %20'sini geçmemek üzere ödenmiş sermayenin %10'u oranında nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde kâr payı dağıtılması esasına dayanır. Bu politikanın uygulanması, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'in orta ve uzun vadeli yatırım stratejileri ile ulusal ve küresel ekonomik şartlar doğrultusunda Genel Kurul tarafından belirlenir. Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nde kâr payı avansı dağıtım uygulaması bulunmamaktadır. Şirketin ortaklarına dağıtacağı kar payı miktarı, mali tablolar esas alınarak dağıtılabilir kar üzerinden

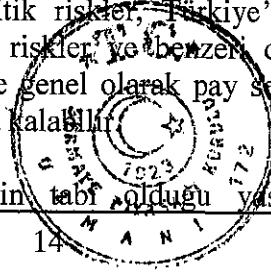


Şirketin Ortakları
ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		<p>hesaplanmaktadır. İlgili hesap dönemi için dağıtılacak kar payı, tabi olunan mevzuat hükümlerine göre belirlenecektir. Kar dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç bir ay içinde yapılması amaçlanmakta olup, Yönetim Kurulu'nun, karın dağıtılıp dağıtılmamasına ve dağıtılacak ise karın miktarı ile dağıtım tarihine ilişkin önerisi, Genel Kurul'da görüşülmekte ve karara bağlanmaktadır. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir.</p> <p>Şirket'in karına katılım konusunda bir imtiyaz yoktur. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılacaktır. Genel Kurul kararı doğrultusunda dönem karı nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılabilir. 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.</p>
--	--	--

D—RİSKLER		
D.1	<p>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p>	<p>Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler örneğin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına tanınan vergi istisnasının kaldırılması sektörün en önemli riskidir.</p> <p>Bunun yanında ekonomide yaşanan gelişmelere bağlı olarak kurdaki dalgalanmalar ve perakendecilerin kiralama taleplerinde yaşanacak daralmalar kira gelirlerinde risk yaratabilecektir.</p> <p>Atakule AVM'nin eski müellifi tarafından açılan ve halen devam eden davalara ilişkin riskler mevcut olup, dava ayrıntıları 22.7 nolu bölümde açıklanmaktadır. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin beşinci bölümünde yer almaktadır.</p>
D.3	<p>Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p>	<p>Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye'de ise ekonomik, politik, sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay senedi piyasası satış baskısı altında kalabilir.</p> <p>Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek</p>

ATAKULE GAYRİ MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ağaçın Cad. No: 33 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 270995 / Şirket Sic. No: 270995
Kavaklıdere V.D. 095 010 2873 Tic. Sic. No: 270995
Telefon No: 71825744 / 71825707



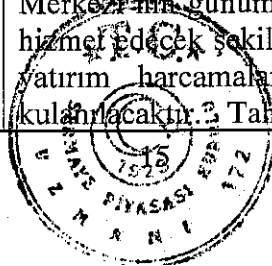
Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek

ATAKULE GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	<p>değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket'in pay senetlerinin fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca finansal kiralama yükümlülüklerinin Euro cinsinden olması, ayrıca kira sözleşmelerinin döviz cinsinde yapılabilmesi dolayısıyla döviz kuru hareketleri Şirket'in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Finansal performansın beklentilerin altında kalması nedeniyle de pay fiyatı düşebilir.</p> <p>Dolayısıyla yurtiçi veya yurtdışı, ülke genelini etkileyen veya Sektör/Şirket'e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket'in pay fiyatında düşüş görülmesi ve yatırımcıların zarar etmesi söz konusu olabilir.</p>
--	---

E—HALKA ARZ

.1	<p>Halka arza ilişkin ihraçının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Sermaye artırımından elde edilecek kaynağın 70 milyon TL olması tahmin edilmektedir.</p> <p>Tahmini ihraç maliyetleri 242.500 TL'dir. Yeni pay alma hakları kullanım fiyatının nominal değerden olması nedeniyle tamamının kullanılacağı tahmin edilmektedir. Ancak, yeni pay alma haklarının kullanılma yüzdesine göre durum değişiklik arz edebilecektir.</p> <p>Tahmini ihraç maliyetleri aşağıdaki gibidir; SPK kayıt ücreti = 140.000 TL BİAŞ Kota alma ücreti = 21.000 TL Rekabeti Koruma Fonu = 28.000 TL MKK İhraççı hizmet Ücreti = 3.500 TL Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil) = 35.000 TL Tescil ve İlan Giderleri = 5.000 TL Diğer Masraflar = 10.000 TL</p> <p>TOPLAM 242.500 TL</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.</p>
E.	<p>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</p>	<p>Şirketin portföyünde yer alan Atakule Alışveriş Merkezi'nin günümüz perakende sektörü ihtiyaçlarına hizmet edecek şekilde yenilenmesi projesi kapsamında yatırım harcamalarının finanse edilmesi amacıyla kullanılacaktır. Tahmini net gelir 70.000.000 TL.</p>



		242.500 TL = 69.757.500 TL'dir.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arz edilecek payların toplam nominal bedeli 70.000.000,00 TL olup, sermayeye oranı % 83,33'tür. Şirketin Pay Sahipleri, sahip oldukları payların %83,33'ü oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni Pay alma Haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da halka arz edilecektir.</p> <p>Pay sahiplerinin sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatil olması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.</p> <p>Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri Yatırım Kuruluşları tarafından MKK'nın ilgili hesabına yatırıldıkça hak kullanım işlemleri yapılacaktır ve Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Çankaya Şubesi nezdindeki IBAN No: TR04 0001 5001 5800 7292 6155 55 no'lu özel hesaba yatırılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar; 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların borsada satışı yapılacak olup, borsa satış süreci sonunda satılmayan paylar iptal edilecektir. Halka arz sırasında satılmayan payların satın alınmasına ilişkin herhangi bir taahhüt bulunmamaktadır.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	<p>Aracılık hizmeti veren Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir.</p>

ATAKÖLE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Akdeniz Bulvarı No: 25 Çankaya/Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 317 16 00 Fax: 0212 317 16 01
Kavaklıdere/Beşiktaş/İstanbul Tel: 0212 317 16 00
E-Posta: info@atakole.com.tr Web: www.atakole.com.tr
Tic Sicil No: 271600/0101 Mersis No: 71625744000000000000



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzhamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihracının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Bağımsız Denetim Kuruluşunun				
Finansal Tablo Dönemi	Ticaret Ünvanı	Adresi	Sorumlu Ortak Denetçisinin Ad Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
1 Ocak – 30 Haziran 2017	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Burak ÖZPOYRAZ	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
1 Ocak – 31 Aralık 2016	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
1 Ocak – 31 Aralık 2014	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. *	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
1 Ocak – 31 Aralık 2014	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. *	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

* Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin ticaret ünvanı 12.12.2016 tarihinde PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olarak değişmiştir.

ATAKULE SAYI: 155/2016
YATIRIM ORTAKLIĞI
Arlan No: Cad. No: 28 Çarşı No: 155/2016
Tel: 0312 212 11 11 Faks: 0312 212 11 12
Kavaklıdere/Beşiktaş/İSTANBUL T.C. MERSİ No: 71525744180000000000

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

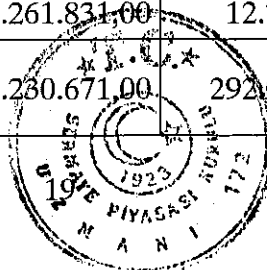
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirketin konsolide olmayan finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim ve inceleme raporları www.atakulegyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır.

Temel konsolide olmayan bilanço büyüklüklerine ve seçilmiş konsolide olmayan gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.

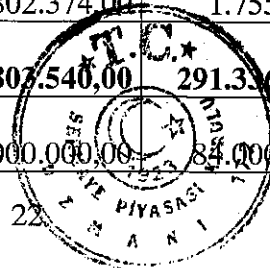
Bilanço (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Olmayan 31.12.2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Olmayan 31.12.2015	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Olmayan 31.12.2014
Dönen varlıklar	38.882.231,00	56.554.082,00	63.246.957,00
Nakit ve nakit benzerleri	29.062.093,00	23.064.985,00	22.453.718,00
Finansal yatırımlar	3.423.658,00	31.923.062,00	39.810.458,00
Ticari alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	252.574,00	179.609,00	245.260,00
Diğer alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	43.828,00	40.464,00	22.884,00
Peşin ödenmiş giderler	161.428,00	135.238,00	158.672,00
Diğer dönen varlıklar	5.938.650,00	1.210.724,00	555.965,00
Duran varlıklar	283.348.440,00	235.479.018,00	189.570.286,00
Diğer alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	28.357,00	12.526,00	32.798,00
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	270.635.470,00	219.175.762,00	186.591.631,00
Maddi duran varlıklar	3.381.862,00	3.506.287,00	2.918.796,00
Maddi olmayan duran varlıklar			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	40.920,00	44.609,00	24.156,00
Peşin ödenmiş giderler	9.261.831,00	12.739.834,00	2.905,00
TOPLAM VARLIKLAR	322.230.671,00	292.033.100,00	252.817.243,00

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Arjantin Caddesi No: 26 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 47 65 00 Fax: 312 47 65 75
Kavaklıdere/ANKARA, 0312 410 2775 E-Posta: iletisim@atakulegyo.com.tr
MERSİS No: 7182574180000167



Handwritten signatures and stamps of the company's management and legal representatives.

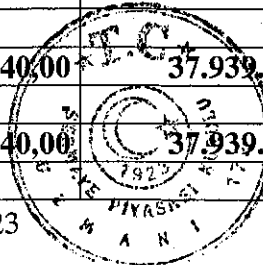
Maddi duran varlıklar	2.821.490,00	3.397.986,00	3.091.594,00
Maddi olmayan duran varlıklar			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	30.075,00	52.697,00	34.252,00
Peşin ödenmiş giderler	8.743.282,00	15.485.808,00	11.775.567,00
TOPLAM VARLIKLAR	325.472.401,00	294.324.358,00	260.710.694,00
Kısa vadeli yükümlülükler	4.907.177,00	910.864,00	4.096.232,00
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.274.323,00		
Ticari borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.941.965,00	208.383,00	202.218,00
Diğer borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	37.292,00	37.390,00	18.083,00
Ertelenmiş gelirler	2.844,00	189.420,00	347.708,00
Kısa vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	189.448,00	140.596,00	116.090,00
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	11.695,00	-	8.044,00
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	449.610,00	335.075,00	3.404.089,00
Uzun vadeli yükümlülükler	11.761.684,00	2.077.403,00	1.279.577,00
Uzun vadeli borçlanmalar	9.686.067,00	-	-
Ertelenmiş gelirler	11.671,00	171.929,00	-
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	261.572,00	95.055,00	48.666,00
-Diğer uzun vadeli karşılıklar	-	55.000,00	55.000,00
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	1.802.374,00	1.755.419,00	1.175.911,00
Özkaynaklar	308.807.540,00	291.336.091,00	255.334.885,00
Ödenmiş sermaye	84.000.000,00	84.000.000,00	84.000.000,00



Handwritten signatures and stamps at the bottom right of the page.

Sermaye düzeltmesi farkları	34.771.919,00	34.771.919,00	34.771.919,00
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	-73.365,00	- 36.194,00	- 16.703,00
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	7.427.280,00	7.144.690,00	6.064.760,00
Geçmiş yıllar karları	182.869.782,00	162.655.732,00	125.796.557,00
Net dönem (zararı)/karı	- 192.076,00	2.799.944,00	4.718.352,00
TOPLAM KAYNAKLAR	325.472.401,00	294.324.358,00	260.710.694,00

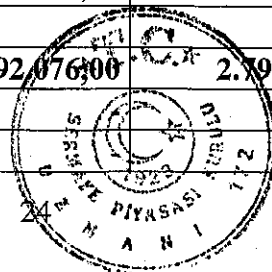
Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Olmayan 31.12.2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Olmayan 31.12.2015	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Olmayan 31.12.2014
Hasılat	6.551.705,00	6.121.239,00	6.709.093,00
Satışların maliyeti (-)	-2.722.946,00	-2.514.364,00	-2.392.776,00
Brüt Kar	3.828.759,00	3.606.875,00	4.316.317,00
Genel yönetim giderleri (-)	-6.041.991,00	-4.506.220,00	-3.827.437,00
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	-206.491,00	-755.046,00	-937.708,00
Araştırma geliştirme giderleri (-)	-10.601,00	-39.550,00	-33.750,00
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13.832.676,00	26.439.485,00	1.107.831,00
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-639.813,00	-457.147,00	-796.742,00
Esas faaliyet karı	10.762.539,00	24.288.397,00	-171.489,00
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	3.513.097,00	10.414.633,00	9.480.915,00
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-69.542,00	-1.641.891,00	-464.425,00
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	14.206.094,00	33.061.139,00	8.845.001,00
Finansal gelirler	8.552.894,00	8.502.481,00	4.512.373,00
Finansal giderler (-)	-2.262.348,00	-3.624.515,00	-1.009.929,00
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	20.496.640,00	37.939.105,00	12.347.445,00
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	-	-	-
- Dönem vergi gideri	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	20.496.640,00	37.939.105,00	12.347.445,00
Durdurulan faaliyetler dönem karı	-	-	-
Dönem karı	20.496.640,00	37.939.105,00	12.347.445,00
Dönem karının dağılımı			



[Handwritten signatures and stamps]

Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	-
Ana ortaklık payları	20.496.640,00	37.939.105,00	12.347.445,00
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına zarar	0,002440	0,004520	0,001470
Durdurulan faaliyetlerden pay başına zarar	-	-	-
Sulandırılmış pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	-	-	-
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR	-12.798,00	-12.199,00	-24.708,00
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları			
yeniden ölçüm kazançları	-12.798,00	-12.199,00	-24.708,00
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	20.483.842,00	37.926.906,00	12.322.737,00
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	-
Ana ortaklık payları	20.483.842,00	37.926.906,00	12.322.737,00

Gelir Tablosu (TL)	İncelemeden Geçmiş Konsolide Olmayan 30.06.2017	İncelemeden Geçmiş Konsolide Olmayan 30.06.2016	İncelemeden Geçmiş Konsolide Olmayan 30.06.2015
Hasılat	3.569.418,00	3.240.463,00	3.101.404,00
Satışların maliyeti (-)	- 1.452.816,00	- 1.276.719,00	- 1.183.148,00
Brüt kar	2.116.602,00	1.963.744,00	1.918.256,00
Genel yönetim giderleri (-)	- 3.164.003,00	- 2.744.291,00	- 2.718.712,00
Pazarlama giderleri (-)	- 70.768,00	- 185.429,00	- 525.998,00
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	425.336,00	3.904.541,00	306.632,00
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	- 470.004,00	- 3.940.178,00	- 6.082.647,00
Esas faaliyet karı/(zararı)	- 1.162.837,00	- 1.001.613,00	- 7.102.469,00
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	173.047,00	2.833.007,00	10.375.846,00
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	- 1.261,00	- 25.969,00	- 491.629,00
Finansman gideri öncesi			
Faaliyet (zararı)/karı	- 991.051,00	1.805.425,00	2.781.748,00
Finansal gelirler	3.368.825,00	2.746.385,00	4.019.148,00
Finansal giderler (-)	- 2.569.850,00	- 1.751.866,00	- 2.082.544,00
Sürdürülen faaliyetler			
vergi öncesi (zararı)/karı	- 192.076,00	2.799.944,00	4.718.352,00
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri			
- Dönem Vergi/gideri	-	-	-



Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (2016/2015 YILLARI)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	32.485.751	54.988.047
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	270.635.470	219.175.762
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	19.109.450	17.869.291
	Diğer varlıklar			
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	322.230.671	292.033.100
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	8.147.908	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	309.024.129	288.540.287
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	5.058.634	3.492.813
	Diğer kaynaklar			
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	322.230.671	292.033.100

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	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)	28.629.470	22.997.613
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	Ait tutulan arsa/araçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C2	İştirakçiler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C3	İştirakçiler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C4	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C5	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C6	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C7	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C8	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C9	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C10	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C11	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C12	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C13	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C14	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C15	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C16	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C17	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C18	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C19	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C20	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C21	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C22	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C23	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C24	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C25	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C26	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C27	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C28	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C29	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C30	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C31	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C32	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C33	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C34	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C35	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C36	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C37	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C38	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C39	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C40	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C41	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C42	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C43	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C44	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C45	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C46	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C47	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C48	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C49	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C50	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C51	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C52	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C53	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C54	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C55	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C56	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C57	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C58	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C59	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C60	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C61	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C62	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C63	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C64	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C65	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C66	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C67	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C68	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C69	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C70	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C71	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C72	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C73	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C74	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C75	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C76	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C77	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C78	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C79	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C80	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C81	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C82	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C83	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C84	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C85	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C86	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C87	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C88	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C89	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C90	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C91	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C92	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C93	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C94	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C95	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C96	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C97	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C98	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C99	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C100	Gayrimenkul İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
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)	%84	%75	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler (A+C-A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%10	%19	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları (A3+B1+C1)/D				Azami %49
5	Ait tutulan arsa / araçlar (B2/D)				Azami %20
6	İşletmeciler şirkete iştirak (C2/D)				Azami %10
7	Borçlanma sınırı (E+F+G+H+J)/I				Azami %500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı (A2-A1)/D				Azami %10
9	Tek bir şirkete ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)				Azami %6

[Handwritten signature and stamp]

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (2015/2014 YILLARI)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	54.988.047	62.264.176
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	219.175.762	-
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	17.869.291	3.961.436
	Diğer varlıklar			
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	292.033.100	
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)	288.540.287	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.492.813	2.203.862
	250.613.381			
	Diğer kaynaklar			
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	292.033.100	
	252.817.243			

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	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)	22.997.613	22.402.657
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	Mülkiyetin Aşağı Araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
B3	Çifte Yabancı İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B4	Çifte Yabancı Şirketler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
B5	Gayrimenkul Krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	92.600	455.600
K	Tezgairele proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L1	Yatırımları Toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(f)	18.618.150	23.214.890

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirecek 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)	75%	74%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler (A+C-A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	19%	25%	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	Ait tutulan arsa / araziler (B2/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %28
6	İşletmecilerle iştirak (C2/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7	Borçlanma sınırlaması (E1+F1)/G1.A.S.	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	Azami %50

Handwritten signature and stamp of the company.

- 8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D
- 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)

Azami 10%
Azami 10%

8%
6%

III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)
III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)

III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)
III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (30.06.2017)
Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri

Cari Dönem
Önceki Dönem
(TL) 30.06.2017 **(TL) 31.12.2016**

A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	11.366.010	32.485.751
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	293.034.111	-
C	İştirakler	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	-	-
	Diğer varlıklar	21.072.280	19.109.450

III-48.1 Tebliğ Md.31
325.472.401

E	Finansal Borçlar	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	11.960.390	8.147.908
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	-	-
I	Öz kaynaklar	308.803.540	-
	309.024.129	4.708.471	5.058.634

III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)
325.472.401

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler

İlgili Düzenleme
Cari Dönem
Önceki Dönem

III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	11.267.023	28.629.470
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(e)	-	-
III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
III-48.1 Tebliğ Md. 31	87.000	87.000
III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

İlgili Düzenleme
Cari Dönem
Asgari / Azami Önceki Dönem

III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%90	%84	Asgari %51
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%3	%10	Azami %49
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10

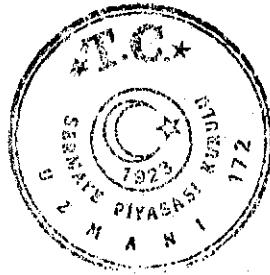
Portföy Sınırlamaları

- 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)
- 2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar (B+A1)/D
- 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler (A+C-A1)/D
- 4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları (A3+B1+C1)/D
- 5 Ait tutulmuş arsa/taşınmazlar (B2/D)
- 6 İştirakler (C2/D)

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. No: 28. Cankaya/ANKARA
Tic. Sic. No: 27.900 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Kara. Sic. No: 065 016 8575
Sis. No: 711 573 56107

[Handwritten Signature]

7	Borçlanma sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%4	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	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	Azami %10	



ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakule Caddesi No: 28 Çarşı Kat: 5
Tel: 0312 441 50 00 Faks: 0312 441 50 07
Kavaklıca/Beşiktaş/İstanbul Şube No: 156707
Mersis No: 7152574418922670

[Handwritten Signature]
ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

5.2.1 GYO Statüsünün ve Buna Bağlı Vergi Avantajlarının Kaybedilme Riski:

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO'lara uygulanacak vergi istisnalarından yararlanamayacaktır. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik Şirket'in mali durumunu etkileyebilir.

5.2.2 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Genel Riskler:

Gayrimenkul yatırımları, ülkenin genel ekonomik ve finansal görünümü doğrultusunda yatırımcılar için risk teşkil edebilmektedir. Genel görünümün geriye gitmesi durumunda talebin azalmasıyla birlikte satışlar azalabilir ve/veya ticari ünitelerden elde edilen kira gelirleri düşebilir.

5.2.3 Yatırımların Likit Olmaması:

Şirket'in olası bir nakit ihtiyacı durumunda, gayrimenkullerin doğası gereği likit olmayan yatırımlar olması nedeniyle istenilen fiyattan ve hızlı bir şekilde elden çıkarılamaması riski mevcuttur. Bu durum Şirket'in mali yapısında olumsuz sonuçlar doğurabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Ortaklığın halka arz edeceği paylarla ilgili olarak hali hazırda ortaklık kaynaklı bir risk bulunmamaktadır. Şirket'in payları halihazırda BIST'te işlem görmekte olup, piyasa koşullarına göre piyasa fiyatının düşmesinden ve Şirket paylarından temettü kazancının elde edilip edilememesinden kaynaklanabilecek riskler mevcuttur.

5.4. Diğer riskler:

5.4.1 Faiz Oranı Riski:

Şirket faiz kazanan mevduat nedeniyle, faiz oranının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk faiz oranına duyarlı varlık miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço için yöntemler kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, mevduat ve hakedişlerin vadelerinin yenilenme dönemlerinin benzer olmasına büyük önem verilmektedir.

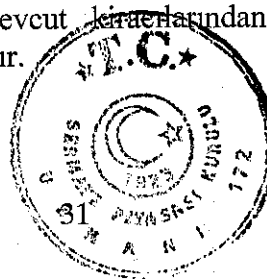
5.4.2 Likidite Riski:

Likidite Riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. Şirket Yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Şirket Yönetimi inşaat maliyetlerinin ade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde portföyde kiralanmış gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır.

5.4.3 Kur Riski:

Şirket yabancı para birimi ile yaptığı finansal kiralama işlemleri nedeniyle kur riskine maruz kalabilmektedir. Yine Şirket mevcut kira gelirlerinden almış olduğu yabancı para depozitoları nedeniyle kur riski taşımaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Anonim Şirk. No: 28 Çankaya/ANKARA
Tic. Sic. No: 447650/Ş. Sic. No: 4476575
Kavaklıoğlu Yolu, 09501/28.5/Ş. Sic. No: 44765707
Telefon: 0312 718 9777



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

(*) 30.06.2017 Bağımsız Denetim Raporunda yer almakta olup, Ekspertiz raporunda yer alan gerçeğe uygun değere fiilen yatırıma aktarılan tutarın ilavesiyle oluşmuştur.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Şirket'in yapılmakta olan yatırımlarının tamamı Ankara'da yer almakta olup, Çankaya Bölgesinde yer alan yatırımlardan Arjantin Caddesi ofis binası projesi tamamlanmış ve 03.07.2017 tarihinde yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınmıştır. Borazan sokak'ta bulunan Konut-Ofis binası projesi de tamamlanmış olup shell-core olarak kiralanması planlan projenin yapı kullanma izin belgesinin (iskan ruhsatı) alınması için Çankaya Belediyesine başvuruda bulunulmuştur.

Çankaya Caddesi üzerinde bulunan Atakule Alışveriş Merkezi inşaatı ise devam etmekte olup, kaba yapı işleri tamamlanmış, ince işler ve dış cephe işleri yanında asansör ve yürüyen merdiven montajı ile mekanik ve elektrik tesisat işleri devam etmektedir.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda yeniden inşaa edilmekte olan Atakule AVM yatırımı için inşaat, mekanik imalat ve montaj işleri ve bunlara ait elektrik altyapı işlerinin ihaleleri sonuçlanmış ve yapım sözleşmeleri imzalanmıştır. Bunun yanında AVM'de kullanılacak mekanik ve elektrik tesisat makina ve teçhizatı yanında asansör ve yürüyen merdivenler temin ve montajı için sözleşmeler yapılmıştır.

Kaba yapı inşaat işleri için Özka Aysoy İş Ortaklığı A.Ş., Mekanik Tesisat İşleri için Gasterm Mühendislik Ticaret A.Ş., Elektrik Tesisat İşleri için Elmak Enerji Yatırım İnşaat San.ve Tic. A.Ş., Dış Cephe İmalat ve Montaj Hizmetleri için Pimeks Alüminyum PVC ve Metal Sanayi Tic. A.Ş., İnce Yapı İşleri için Alia Mimarlık Danışmanlık İnş. San. Ve Tic.Ltd.Şti, AVM Işıklık ve Giriş Cephesi Temin ve Montaj Hizmeti için Novum Structures Yapı A.Ş., AVM Led ekran ve Kule Aydınlatma Temin ve Montaj Hizmeti için Müezzinoğlu Elektrik Proje ve Taahhüt Ltd.Şti ile sözleşmeler imzalanmıştır.

Atakule AVM inşaatı kapsamında yapılacak diğer işler için ihale süreçleri devam etmektedir.

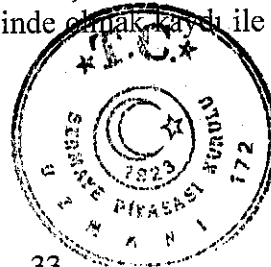
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket'in ana faaliyet konusu, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Kanununun 48 inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olguk kaydı ile GYO Tebliğinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Arjantin Caddesi No: 28 Çankaya/ANKARA
Tel: 312 441 50 00 Faks: 312 441 55 75
Kavaklıdere V.D. No: 010 2815 3300/156707
Merkezi No: 71525741/222670



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket, amacını gerçekleştirmek için;

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, 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.

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.

c) Diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.

d) Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir.

e) Yalnızca korunma amaçlı olmak üzere swap ve forward işlemleri yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri yapabilir.

f) 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.

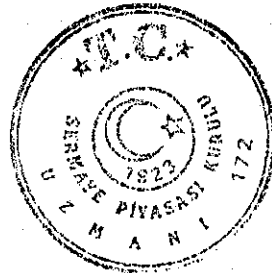
g) Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.

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.

Şirket, portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket portföyünde bulunan Obaköy İş merkezi, Haşım İşcan İş Merkezi, Farabi sokak ofis binası ve Kuleli caddesi ofis binasından 2014-2016 yıllarında aşağıda tablo olarak gösterilen kira gelirlerini elde etmiştir. Atakule AVM den en son yıkım öncesinde 2014 yılında kira geliri elde edilmiştir. Yine Portföyde bulunan ve 2014 yılında satılan Alanya Alaaddin Otel'den kira geliri elde edilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ajanlık Cad. No: 28 Çankaya / Ankara
Tel: 312 447 10 00 Fax: 312 447 10 00
Kavaklıdere V.D. No: 01/1 2875 100/2 No: 156707
MERSİ No: 081700125744180002670



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	Kira Geliri	Oranı	Kira Geliri	Oranı	Kira Geliri	Oranı	Kira Geliri	Oranı
Gayrimenkul ün Cinsi	30.6.2017	%	2016	%	2015	%	2014	%
Atakule AVM	0	0	0	0,00	0	0,00	980.878,00	14,62
Alanya Alaaddin Otel	0	0	0	0,00	0	0,00	1.231.566,00	18,36
Obaköy İş Merkezi	2.389.978	66,96	4.387.526	66,97	4.212.572	68,82	2.930.456,00	43,68
Haşim İşcan İş Merkezi	767.840	21,51	1.489.366	22,73	1.339.524	21,88	1.077.570,00	16,06
Farabi Sokak	385.652	10,80	627.680	9,58	525.228	8,58	461.717,00	6,88
Kuleli Sok	25.948	0,73	47.133	0,72	43.915	0,72	26.906,00	0,40
Toplam	3.569.418	100,00	6.551.705	100,00	6.121.239	100,00	6.709.093,00	100,00

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki / pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

31 Aralık 2016 sonu itibarı ile SPK Aralık ayı aylık istatistik verileri bülteninde yer alan verilere göre GYO sektöründe faaliyet gösteren 31 adet GYO'nun Piyasa Değerleri toplamı 24.961.535.000 TL, 30 Haziran 2017 itibarı ile ise 26.077.456.685 TL'dir. Şirketimizin yıl sonu piyasa değeri 218.400.000 TL, 30 Haziran 2017 itibarı ile ise 279.720.000 TL GYO sektöründe, Aktif büyüklüğüne göre 21. sırada, piyasa değerine göre 17. sıradadır.

Ülkemizin demografik faktörleri, deprem kuşağında yer alması ve benzeri nedenler gayrimenkul sektörünü orta ve uzun vadede büyümesini kaçınılmaz kılmaktadır. Özellikle bu çerçevede mevcut yapıların Kentsel Dönüşüm kapsamında yenilenmesi çalışmalarının gayrimenkul sektörünün gelişmesinde etkili olacağı düşünülmektedir. Kentsel Dönüşüm kapsamında yeniden yapılanan bölgelerde oluşturulacak ticari alanlar yeni AVM'lerin yapılmasına olanak sağlayacaktır.

İnşaat sektörü ve bu sektörün tamamlayıcı alt dalları Türkiye ekonomisinin büyüme hikayesinde yüksek katkı sağlamaktadır.

GYODER tarafından yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 dördüncü çeyrek raporu'na göre; 2016 yıl sonu itibarı ile Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 387'ye ulaşmıştır. En fazla alışveriş merkezine sahip iller sırasıyla İstanbul (123 adet), Ankara (35 adet), İzmir (21 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 11 milyon 402 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde İstanbul toplam stokun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Türkiye

genelinde ortalama 1000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 145 m2 'dir. Ülke genelinde inşaatı veya proje süreci devam eden 10-12 adet yeni AVM bulunmaktadır. Bu gelişmeler, gelecek dönemde AVM yatırımlarının ve büyümenin süreceğini işaret etmektedir. Ayrıca bu durumunun ziyaretçi sayılarını %3 oranında arttırarak kapı girişlerini 2,16 milyara taşıyacağını ve cirosal anlamda %10 artış ile de 110 milyar TL ciroya ulaşabileceği öngörülmüştür.

2017 ikinci çeyrekte, geçen sene aynı dönemin yaklaşık iki katına denk gelen 82.774 m² yeni ofis alanı tamamlanarak piyasaya girmiştir. Buna ek olarak 2017 ikinci çeyrekte yeni kiralalarda bir önceki çeyreğe göre %19,3, geçen yıla göre ise %72,5 oranında artış kaydedilmiştir. Ekonomik güven endeksinin ilk çeyreğe kıyasla artması orta düzeyli ekonomik iyileşmenin göstergesi olup ofis pazarında kiralama aktivitelerinin ve yatırımların önünü açabilecek bir gelişme olarak düşünülebilir. Ancak %11,7 seviyesindeki işsizlik oranı ve hala iki basamaklı seyreden enflasyon seviyesi ile döviz kurlarında belirli bir düzeyde devam eden dalgalanmaların birincil kiralaları ve talebi etkilediğinin altı çizilmelidir.

Finansal anlamdaki olumlu gelişmelerin ekonomik büyümeyi kısa vadede iyileştirmesi beklenmektedir -ve bu durumun özel yatırımlarda da yükselişe neden olması umulmaktadır- fakat belirli bir oranda da olsa devam eden döviz kurlarındaki dalgalanmalar ve yüksek işsizlik seviyesinden dolayı kiralaların gelecek dönemlerde düşmeye devam etmesi beklenmektedir.

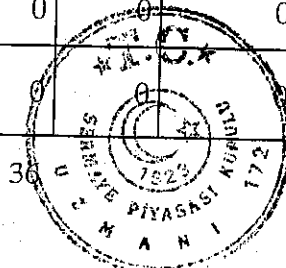
Mevcut durumda sektörlerin büyümesi ve yatırımların sürmesi için sektörün kendi dinamiklerinin yanı sıra alınacak ekonomik kararlar da belirleyici olacaktır. Dövizde yaşanan dalgalanmaların yatırımcıyı tereddütte bırakmaması için kararlı adımların atılması ve proje sahiplerinin de bu inanç ve umutla yatırımlarına devam etmesi çok önemli. Diğer yandan tüketici güvenini sağlayacak projelerin geliştirilerek perakende satışlarının daha fazla canlandırılmasına ihtiyacımız bulunmaktadır. Gerek ekonomi yönetiminin teşvik eden kararları gerekse kamuoyunun olumlu algısı hem yatırım anlamında hem de cirosal büyümede sektöre 2017 yılında pozitif ivme kazandıracakı düşünülmektedir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket portföyündeki gayrimenkuller Türkiye'nin en fazla nüfusa sahip ve en hızlı büyüyen illeri olan İstanbul, Ankara ve Antalya'da yer almaktadır. Şirket bir alışveriş merkezi projesi, iki iş merkezi ve iki ofis binası ile çeşitli arsalardan oluşan bir portföye sahiptir. Şirket portföyünde bulunan ve kira geliri elde edilen gayrimenkullerin buldukları şehirler itibariyle dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Gayrimenkulün Cinsi	Bulunduğu İl	Kira Geliri	Oran	Kira Geliri	Oran	Kira Geliri	Oran	Kira Geliri	Oran
		30.06.2017	%	2016	%	2015	%	2014	%
Atakule AVM	Ankara	0	0	0	0	0	0	980.878,00	14,62
Alanya Alaaddin	Antalya	0	0	0	0	0	0	1.231.566,00	18,36

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ankara Caddesi No: 28 Çankaya / ANKARA
Tel: 312 437 36 00 Faks: 312 437 36 75
Kavaklıdere / D: 06 010 287 / T: 312 437 36 00
Merkezi No: 7182574-18



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Otel									
Obaköy İş Merkezi	İstanbul	2.389.978	66,96	4.387.526	66,97	4.212.572	68,82	2.930.456,00	43,68
Haşim İşcan İş Merkezi	Antalya	767.840	21,51	1.489.366	22,73	1.339.524	21,88	1.077.570,00	16,06
Farabi Sokak	Ankara	385.652	10,8	627,68	9,58	525,228	8,58	461.717,00	6,88
Kuleli Sok	Ankara	25.948	0,73	47,133	0,72	43,915	0,72	26.906,00	0,4
Toplam		3.569.418	100,00	6.551.705	100,00	6.121.239	100,00	6.709.093,00	100,00

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İşbu izahnamenin 7.1.1. ve 7.2'de sayılan faaliyetlerine ilişkin bilgilerin 5. Bölümde ortaklığa ve bulunduğu sektörüne ilişkin riskler ile ilgili bölümde belirtilen doğabilecek olası riskler Şirket'in faaliyetlerine etkileme ihtimali vardır.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

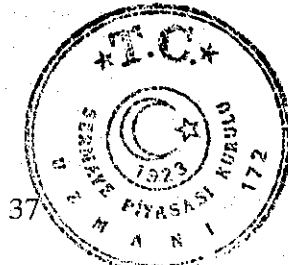
8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Yoktur.

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

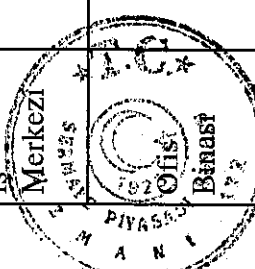
ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Anadoluhisari Caddesi No: 28 Kat: 5/5 ANKARA
Tel: 0312 450 00 00 Faks: 0312 450 00 75
Kavaklıdere Caddesi No: 16/10 200 5 Tic Sic No: 166707
Mersis No: 71525749118922670



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler 31.12.2016

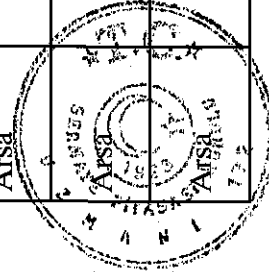
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL) Gerçeğe Uygun Değeridir	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
AVM Projesi	2000	16,137 6.730,00	Cinnah Cad. No:1 Çankaya Ankara 13583 Ada 2 Parsel	136.900.000	Atakule AVM İnşaat Projesi	-	-	-
İş Merkezi	2000	26.695,59	Topkapı Maltepe Cad. No:11 Zeytinburnu/İstanbul 487 Pafta 2937 Ada, 45-46 Nolu Parsel	33.731.000	Obaköy İş Merkezi	Çeşitli İşletmeler	2016	4.387.526
İş Merkezi	2001	6.496,00	Recep Peker Caddesi No:10 Muratpaşa Antalya 8989 Ada 16 Parsel	18.120.000	Haşim İşcan İş Merkezi	Çeşitli İşletmeler	2016	1.489.366
Ofis Binası	2010	907,42	Kuleli Caddesi No:5 Çankaya Ankara 5441 Ada 12 Parsel	3.360.000	Genel Müdürlük Ofislik Binası-Ofis	Çeşitli İşletmeler	2016	47.133
Ofis Binası	2010	907,00	Farabi Sokak No:27 Çankaya Ankara 5201 Ada 10 Parsel	4.305.000	Ofis	Kore Cumhuriyeti Büyükelçiliği	2016	627.680
Tarla	2011	15.850,00	Dilovası İlçesi Köşeler Köyü Kocaali 21Pafta 1713 Parsel	1.823.000	-	-	-	-



ATAKULE SAĞIRCI MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Akatlı Cad. No: 25 Çarşıbaşı Blok Kat: 2
Etiler/Beşiktaş/İstanbul Tic. Sic. No: 275116
Kavaklıdere/Beşiktaş/İstanbul Tic. Sic. No: 275116
Tic. Sic. No: 275116
Tic. Sic. No: 275116

[Handwritten signature]

Arsa	2012	11.240,00	Beykoz Riva 13 pafta 1978-1979 parsel	5.685.096	-	-	-
Arsa	2012	23.620,00	Beykoz Riva 13 pafta 1672 parsel	21.490.000	-	-	-
Arsa	2012	2.450,00	Beykoz Riva 13 pafta 2037 parsel	1.950.000	-	-	-
Arsa	2013	30.405,00	Beykoz Riva 13 ve 14 payfa 25 Adet Arsa	22.187.000	-	-	-
Proje	2013	184,00	Arjantin Caddesi 4431 Ada 38 Parsel	3.710.000	-	-	-
Proje	2013	584,00	Borazan Sokak 4431 Ada 31 Parsel	6.090.000	-	-	-
Arsa	2015	1.051,36	Çankaya/Mühye 29519 Ada 1 Parsel	525.727	-	-	-
Arsa	2015	9.889,40	Çankaya/Mühye 29521 Ada 4 Parsel	9.079.273	-	-	-
Arsa	2016	1.313,00	Beykoz Riva 13 pafta 2038 parsel	993.872	-	-	-

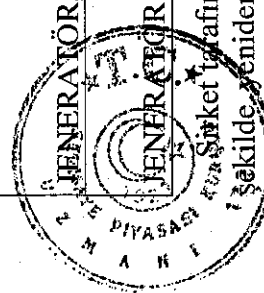


Handwritten signature

ATAFİLİ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ankara No 28 Çarşı Çarşamba
Tel: 0312 555 50 50 Fax: 0312 555 50 50
Karaköy No: 010 283 11 155707
MERS No: 7152514410222600

Finansal Kiralama Yoluyla Edinilen ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler						
Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı	
MEKANİK TESİSAT ÜNİTELERİ (ARITMA TESİSİ, SOĞUTMA TESİSİ, KAZANLAR, KLİMA)	2016-2020	AGYO	1.567.464,16	Atakule AVM	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	
ASANSÖR VE YÜRÜYEN MERDİVENLER	2017-2020	AGYO	1.108.068,51	Atakule AVM	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	
MEKANİK VE ELEKTRİK TESİSAT ÜNİTELERİ (ELEKTRİK PANOSU, FAN, POMPA, HİDRAFOR,	2017-2020	AGYO	705.138,70	Atakule AVM	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	
YER KONVEKTÖRÜ	2017-2021	AGYO	77.524,82	Atakule AVM	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	
GENERATÖR, TRAFÖ	2017-2021	AGYO	736.254,50	Atakule AVM	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	
GENERATÖR	2017-2021	AGYO	37.456,07	4431 Ada 31-38 Parsel	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	

Şirket tarafından Yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında yer alan ve günümüz perakende sektörünün ihtiyaçlarına göre yıkılarak modern bir şekilde yeniden yapımı gerçekleştirilen Atakule Alışveriş Merkezi'nin ve Arjantin Caddesi ve Borazan sokak'ta yer alan ofis binası-konut projelerinde kullanılmak üzere ilk yıl yalnız faiz ödemeli toplam beş yıl vadeli Deniz Finansal Kiralama A.Ş.'nden maddi duran varlık kiralannmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller geçişine uygun değerleri ile takip edildiklerinden söz konusu finansal kiralama ile alınan makine ve teçhizatlar ayrıca amortismanına tabi tutulmamaktadır.



ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Atakule, Cad. No: 28, Çankaya, ANKARA
Tic. Sic. No: 27.900, Paft. No: 1/156707
Kavayit No: 095.010.27.900.156707
Mersis No: 07150257400000000000

Arsa	2013	22.187.000	29.12.2016/ ATA-1610011 1611011	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Proje	2013	3.710.000	29.12.2016/ ATA-1611004	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Arjantin Cad. Ofis Binası
Proje	2013	6.090.000	29.12.2016/ ATA-1510003 1611003	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Borazan Cad. Ofis Binası-
Arsa	2015	525.727	29.12.2016/ ATA-1510013 1611013	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Arsa	2015	9.079.273	29.12.2016/ ATA-1510013 1611013	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Arsa	2016	993.872	03.11.2016/ P160185	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Özet Bilanço (TL)	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Dönen varlıklar	20.817.086	38.882.231	56.554.082	63.246.957
Duran varlıklar	304.655.315	283.348.440	235.479.018	189.570.286
Toplam Varlıklar	325.472.401	322.230.671	292.033.100	252.817.243
Kısa vadeli yükümlülükler	4.907.177	3.779.380	1.938.466	883.269
Uzun vadeli yükümlülükler	11.761.684	9.427.162	1.554.347	1.320.593
Özkaynaklar	308.803.540	309.024.129	288.540.287	250.613.381
Toplam Kaynaklar	325.472.401	322.230.671	292.033.100	252.817.243

İzahname dönemi içerisinde Şirket'in toplam varlıkları 2014 yılı sonundaki 252.817.243 TL seviyesinden 2015 yılı sonunda 292.033.100 TL'ye, 2016 yılı sonunda 322.230.671 TL'ye ve 30.06.2017 tarihi itibariyle 325.472.401 TL'ye yükselmiştir.

Şirket Duran varlıkları 2015 yılında 2014 yılına göre 45.908.732 TL, 2016 yılında, 47.869.422 TL 30.06.2017 tarihi itibariyle ise 21.306.875 TL artış göstermiştir. Yatırımların önemli kısmı özkaynaklardan karşılanmıştır. Şirket izahname döneminde kredi kullanmamış, sadece Atakule AVM yenileme projesi ve Arjantin Caddesi Borazan Sokak ofis binası-konut projeleri kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkul için finansal kiralama suretiyle borçlanmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Arjantin Cad. No: 28 Çankaya/Ankara
Tic. Sic. No: 276547 / Mersis No: 0833000095010000000000000000000000
Kavaklıdere/Ankara / Tic. Sic. No: 151707
Telefon No: 715257441892 / Faks No: 715257441892



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
[Handwritten signature]

Özet Gelir Tablosu (TL)	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Satışlar	3.569.418	6.551.705	6.121.239	6.709.093
Brüt Kar	2.116.602	3.828.759	3.606.875	4.316.317
Esas faaliyet karı	-1.162.837	10.762.539	24.288.397	-171,489
Dönem Karı	-192.076	20.496.640	37.939.105	12.347.445

31.12.2014 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde net satış gelirleri tutarı 6.709.093 TL iken, 31.12.2015 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde yıllık bazda %9 oranında düşüşle 6.121.239 TL olarak gerçekleşmiştir. Satışlardaki düşüşün en önemli nedenleri Alanya'da bulunan Alaaddin Otel'in kira sözleşmesinin fesh edilerek satışının gerçekleştirilmesidir. Ayrıca yine bu dönemde Atakule AVM yenileme projesi kapsamında yıkım için boşaltılmış olduğundan kira geliri kaybı yaşanmıştır.

31.12.2016 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde ise net satış gelirleri yıllık bazda %7 oranında artış göstermiştir. 30.06.2017 tarihi itibariyle net satışlar 3.569.418 TL gerçekleşmiştir.

2016 yılında şirketin toplam operasyonel giderleri (genel yönetim, satış pazarlama ve araştırma giderleri) önceki seneye göre % 10 oranında artmıştır. Önceki yıla göre % 30'a yakın oranda gerçekleşen asgari ücret artışı ile döviz kurlarında (USD/TL ve EUR/TL) meydana gelen yaklaşık %11 oranındaki artışın yarattığı olumsuz etkiye rağmen giderler kontrol altında tutulmuştur. 2016 yılında çalışanların ücretlerine ortalama %12 oranında artış yapılmıştır.

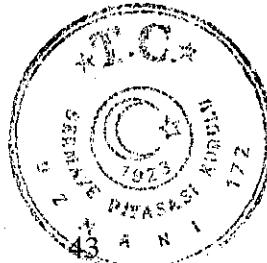
2015 yılında portföyde yer alan Alanya Alaadin Otel'in satışı nedeniyle bir önceki yıla göre %207 oranında dönem karı artışı gerçekleştirmiştir.

30.06.2017 tarihinde sona eren 6 aylık dönemde önceki yılların aksine kurun sabit kalması ve kur farkı geliri elde edilememesi, kiracıların düştükleri temerrüt durumu sonrasında icra takibi açılması ve karşılık gideri ayrılması esas faaliyet zararının oluşmasına neden olmuştur. Bunun yanında mali tabloda yer alan mevduatların yenilenen Atakule Avm yatırımlarına yönlendirilmesi nedeniyle önceki yıllara göre daha az faiz geliri elde edilmesi sebebiyle faaliyet zararı dönem zararı oluşturmuştur.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

ATAKULE GAYRİ MENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Alanya Merkez No: 28 Çarşıbaşı
Alanya Merkez No: 65 00 Fax: 0312 444 4444
Kavaklıdere D: 095 010 2875 Tic Sic No: 154707
Tic Sic No: 7152574418922670



ATAKULE GAYRİ MENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

LİKİDİTE ORANLARI		30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	4,2422	10,2880	29,1747	71,6055
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,0754	0,00004	0,0293	0,0366

MALİ YAPI ORANLARI		30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,0512	0,0410	0,0120	0,0087
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,9488	0,9590	0,9880	0,9913
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	18,5258	23,3993	82,6097	113,7156

VERİMLİLİK ORANLARI		30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0069	0,1240	0,0125	0,0172
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0065	0,0119	0,0112	0,0134

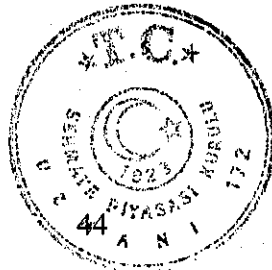
KARLILIK ORANLARI		30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı / Aktif Toplamı	-0,0006	0,0636	0,1299	0,0488
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Öz kaynaklar	-0,0006	0,0663	0,1315	0,0493

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirket'in satış gelirleri 2015 yılında önceki yıla göre %8,76 oranında azalış göstermiştir. 2016 yılında ise satış gelirlerinde yıllık bazda %7,03 artış sağlanmıştır.

	31.12.2014	31.12.2015	Değişim (%)	31.12.2016	Değişim (%)
NET SATIŞLAR (TL)	4.316.317	3.606.875	-16,44	3.828.759	6,15

ATAKULİE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Arçelik Çiftlik Sok. No: 28 Çankaya/ANKARA
Tic. Sic. No: 270900 Fax: 0312 217 0125
Kavaklıdere Sok. No: 5/105 010 2875 Sic. No: 156707
Merkezi Tel: 745257441893/2670



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	30.06.2017	30.06.2016	Değişim (%)
NET SATIŞLAR (TL)	2.116.602	1.963.744	7,78

	31.12.2014	31.12.2015	Değişim (%)	31.12.2016	Değişim (%)
NET SATIŞLAR (TL)	6.709.093	6.121.239	-8,76	6.551.705	7,03

Satışlar kira gelirleri ve ortak alan katılım payı gelirlerinden oluşmakta olup, net satışlarda satılan hizmet maliyetleri mahsup edilmiştir.

2015 yılında Atakule AVM nin yıkım ve modern bir şekilde yeniden inşa edilmesi kararı sonrasında mevcut kiracıların tasfiye edilmesi ve Alanya Alaaddin otelin kira sözleşmesinin sona erdikten sonra satışının yapılması nedeniyle kira gelirlerinde %8,76 oranında bir düşüş yaşanmıştır.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

2016 yılı, gerek dünya gerekse ülkemiz gündemi açısından yoğun gelişmelerin yaşandığı bir dönem olurken, global ölçekte gelişmiş ülkelerde büyüme konusunda sınırlı başarının sağlandığı, gelişmekte olan ülkelerde ise zayıf bir performansın sergilendiği bir yıl oldu.

Ülkemiz bir taraftan dünyada oluşan yeni koşullardan payını alırken diğer taraftan da sınır komşumuz Suriye’de süregelen iç savaş ve bunun sonucu oluşan ölçek dışı mülteci akımı, Irak’taki politik belirsizlik ve yurt içindeki terörle mücadelenin getirdiği olumsuz etkilerle karşı karşıya kalmıştır.

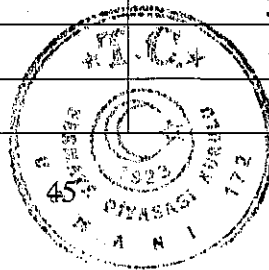
Ülke ekonomisinin öncü ve lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat ve gayrimenkul sektörünün, döviz kurundaki dalgalanmalara ve mevcut konjonktürdeki sorunlara rağmen, 2016 yılında özellikle konut satışları tarafında gösterdiği performans, sektörümüzün gerek talep gerekse arz tarafında yatırım açısından cazibesini korumaya devam ettiğini göstermiştir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörü, hesap verebilir ve denetlenebilir kurumsal yapılarından dolayı ekonomik gelişmedeki denge unsuru olmaları, sermayenin tabana şeffaf bir şekilde yayılmasındaki rolü ve yabancı yatırımcılar için cazip yatırım aracı olmaları nedeniyle ekonomimiz için itici güç olmaya devam etmiştir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu	Tutar (TL) (31.12.2016)	Tutar (TL) (30.06.2017)
Kısa vadeli yükümlülükler	3.779.380	4.907.177
Garantili (Kısa Vadeli finansal kiralama))	1.525.257	2.274.323
Teminatlı		

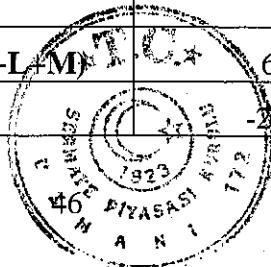
ATAKULE KİRA MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aijir: Cad. No: 28 Çankaya/ANKARA
Tel: 312 447 31 60 Faks: 312 447 31 65
Kavaklıda: 010 284 11 11 156707
Mers: 08110015257440002700



Handwritten signatures and stamps, including a large signature and a stamp of Atakule Kiramenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Garantisiz/Teminatsız	2.254.123	2.632.854
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	9.427.162	11.761.684
Garantili (Uzun Vadeli finansal kiralama)	6.622.651	9.686.067
Teminatlı		
Garantisiz/Teminatsız	2.804.511	2.075.617
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	13.206.542	16.668.861
Özkaynaklar	309.024.129	308.803.540
Çıkarılmış sermaye	84.000.000	84.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	34.771.919	34.771.919
Yasal yedekler	7.144.690	7.427.280
Geçmiş Yıl Karları	162.610.880	182.869.782
Net Dönem Karı/Zararı	20.496.640	-192.076
TOPLAM KAYNAKLAR	322.230.671	325.472.401
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)	
A. Nakit	3.489	1.692
B. Nakit Benzerleri	29.058.604	11.364.318
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	
D. Likidite (A+B+C)	29.062.093	11.366.010
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	
F. Kısa Vadeli Finansal Kiralama	1.525.257-	2.274.323
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-	
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-	
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	1.525.257	2.274.323
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-27.536.836	-9.091.687
K. Uzun Vadeli Finansal Kiralama Borcu	6.622.651-	9.686.067
L. Tahviller	-	
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-	
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	6.622.651-	9.686.067
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-20.914.215	594.380

ATA...
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Anjant... No: 28 Çankaya...
Tel: ... Fax: ...
Kavaklı... No: 28/75... No: 56670/
Merkezi No: 7152574418...



Handwritten signatures and stamps, including a blue stamp that reads 'YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.' and another stamp that reads 'KAVAKLI...'

Şirketin 31.12.2016 mali tablolarına göre borçlarını karşıladıktan sonra 20.914.215 TL net varlığı bulunurken 30.06.2017 mali tablosunda Uzun dönemli finansal kiralama borçlarının tamamı bir yıllık vadede ödenirse borçları 594.380 TL kalmaktadır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.4 İşletme Sermayesi Beyanı:

Şirket'in 31.12.2016 tarihi itibariyle dönen varlıklar toplamı 38.882.231 TL, kısa vadeli yükümlülükleri toplamı ise 3.779.380 TL'dir. Şirket'in aynı tarih itibariyle net işletme sermayesi 35.102.851 TL'dir.

Açıklama/Dönem	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Dönen Varlıklar	20.817.086	38.882.231	56.554.082	63.246.957
Kısa Vadeli Yük.	4.907.177	3.779.380	1.938.466	883.269
Net İşletme Ser.	15.909.909	35.102.851	54.615.616	62.363.688

Şirketi'nin cari yükümlülüklerini karşılamak üzere 12 aylık bir dönem için yeterli işletme sermayesi vardır.

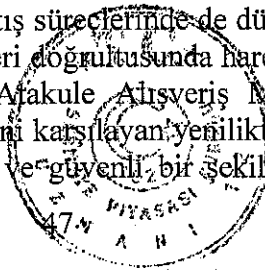
İlgili zamanlama: Atakule Alışveriş Merkezi Yenileme Projesi kapsamında yapılan harcamalar nedeniyle net işletme sermayesi azalmakla birlikte, inşaat yapım programı kapsamında 2018 yılı Mart ayında açılması için hedeflenen Atakule AVM'nin hizmete girmesinden sonra kira geliri elde edilmesiyle işletme sermayesinde artış olacağı düşünülmektedir. KAP ta yapılan açıklama çerçevesinde 6.730 m2'lik arsa üzerinde, 49.500 m2'lik yapı alanına sahip olan Atakule Alışveriş Merkezi Yenileme Projesi tamamlandığında yaklaşık 16.138 m2 kiralanabilir alana, 20.000 m2 ortak kullanım alanına ve 15.200 m2 otopark alanına sahip olacaktır. Yapılan araştırmalar sonucunda, üst segment alışveriş merkezlerinde tespit edilen sektör ortalamaları ve emsaller göz önünde bulundurulduğunda, Atakule Alışveriş Merkezi Projesi'nde metrekare başına ortalama kira bedelinin € 35,00 (Otuzbeş Avro) - € 45,00 (Kırkbeş Avro) aralığında gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Eylem Planı: Şirket'in net işletme sermayesi noksanı bulunmamakta olup, Atakule Alışveriş Merkezi'nin günümüz perakende sektörü ihtiyaçlarına hizmet edecek şekilde yenilenmesi projesi kapsamında yatırım harcamalarının finanse edilmesi için 70.000.000 TL tutarında bedelli sermaye artırımına gidilecektir. Şirketin 30.06.2017 mali tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri de Atakule AVM projesinde kullanılacaktır. Böylelikle geleceğe dönük net işletme sermayesi açığı olmayacaktır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Şirket, yatırım portföyünü minimum risk, yüksek getiri sağlayacak yatırım araçları ile oluşturmayı hedeflemiştir. Bu amaçla portföyünde bulunan ticari gayrimenkullerden yüksek kira getirisi elde edilmesi, satın alma ve satış süreçlerinde de düşük maliyet gözetilerek yüksek getiri hedeflenerek yatırımcıların menfaatleri doğrultusunda hareket edilmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda, portföyümüzde bulunan Atakule Alışveriş Merkezi'nin kule hariç atrium kısmının yıkılarak günümüz gereksinimlerini karşılayan yenilikte, modern bir alışveriş merkezi yapılması hususunda çalışmalarımız hızlı ve güvenli bir şekilde sürdürülmektedir. Özellikle



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Müdür

günümüz AVM pazarına alternatif olarak geliştirilen ve AVM'lerin ziyaretçi sayısının artmasında önemli rol oynayan cadde mağazacılığı ve daha önce AVM içinde en üst katta yer alan yeme-içme bölümlerinin cadde kısmına alınması uygulamasının Atakule Alışveriş Merkezi'ni daha cazip hale getirmesi beklenmektedir. Bu kapsamda, yeniden yapımı sürdürülen Atakule AVM'de özellikle Botanik bahçesine bakan taraflarda yer alacak yeme-içme bölümleri ile sektörde farklı bir konumda yer alınması hedeflenmektedir.

Şirket'in yatırım portföyünde, sabit getirili menkul kıymetler yanında finansal varlıkların çeşitlendirilmesi, kur ve faiz riski göz önüne alınarak en yüksek getiri elde edilmesi hedeflenmektedir. Bununla birlikte halihazırda yatırım sürecinde olduğumuz göz önüne alınarak portföyümüzde sabit getirili likit menkul kıymetlerin ve mevduat hesaplarının bulunması tercih edilmektedir. Yatırımlarda her zaman alternatif yatırım imkânlarının ve kaynak maliyetinin üzerinde bir getiri sağlanması amaçlanmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. stratejik olarak başta Ankara ve İstanbul olmak üzere metropol şehirlerde orta-üst ve üst gelir gruplarını hedefleyen gayrimenkullere ve geliştirme projelerine yatırım yapmaktadır. Bu kapsamda Şirketin hedeflediği yatırım projeleri arasında; iş ve alışveriş merkezleri yer almakta olup, önümüzdeki dönemlerde konut projeleri, lojistik depolar ve sınaî tesisler de yatırım hedefleri arasında ön sırada gelmektedir.

Son olarak, ülkemizin içinde bulunduğu coğrafyada bir süredir devam eden jeo-politik gelişmeler, ekonomik duruma ve tüketici eğilimlerine ilişkin belirsizlikler yaratmıştır. Benzer şekilde, başta Türk Lirası'ndaki değer kaybı olmak üzere finansal piyasalardaki gelişmeler de maliyet ve kiralamalara yönelik beklentileri olumsuz etkilemektedir.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5. bölümünde ortaklığa ve bulunduğu sektöre ilişkin riskler ile ilgili bölümde belirtilen doğabilecek olası riskler dışında, ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, yükümlülükler veya olaylar yoktur.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilir şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

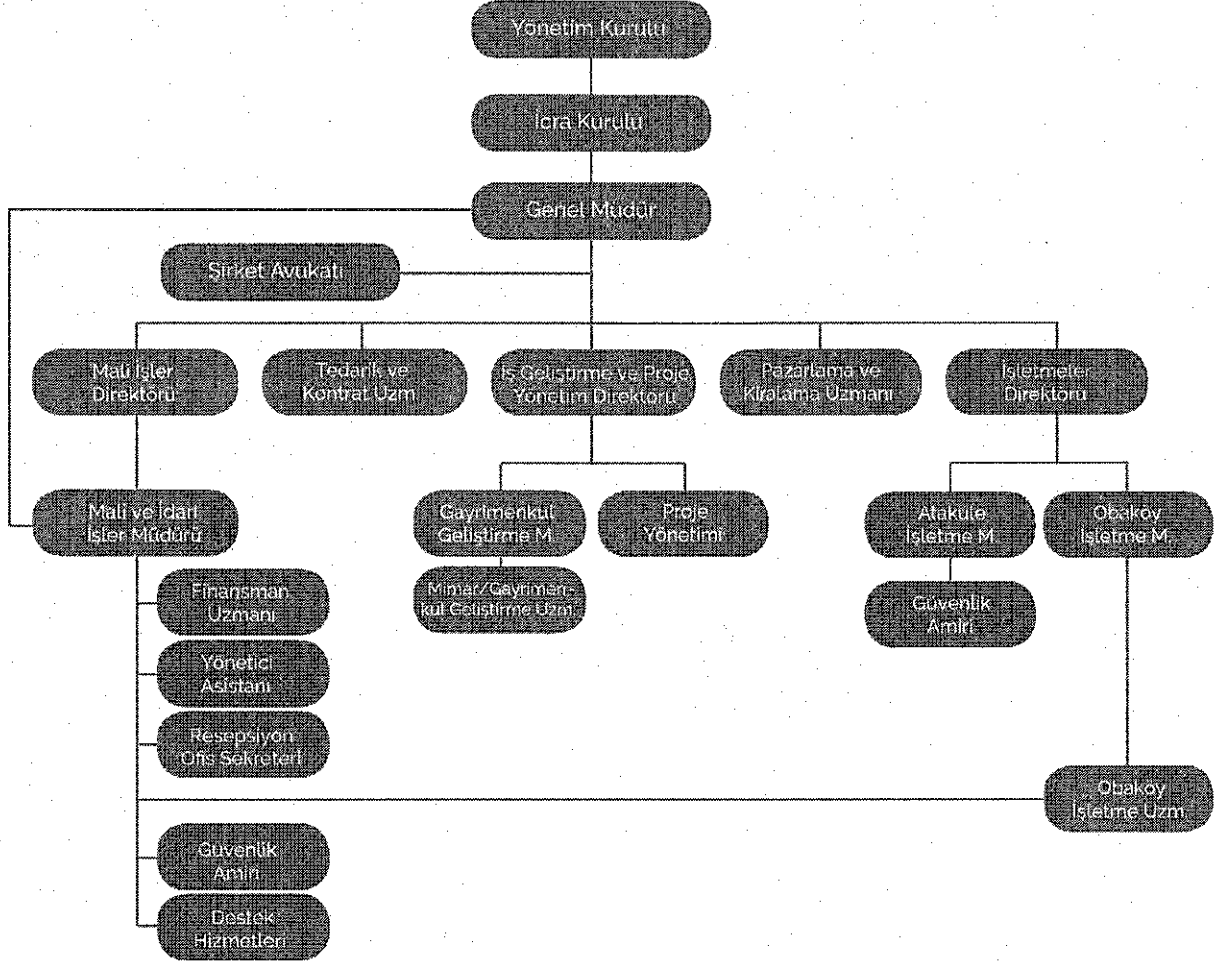
Yoktur.



[Handwritten signatures and stamps]

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraçının genel organizasyon şeması:



Proje yönetimi yürütülen projelerin kontrolünü gerçekleştirmektedir.

İşletmeler Direktörünün görev tanımı aşağıdaki gibidir;

Mevcut işletme portföyünün Atakule GYO için düzenli ve planlanan seviyede değer üretmesinden sorumlu olmak.

Atakule GYO'nun mevcut işletmelerinin etkin yönetimini temin etmek, işletmeler ile merkezi birimler arasında yönetim koordinasyonunu sağlamak.

Mevcut işletmelerin bulunduğu lokasyondaki gayrimenkul pazarındaki gelişmeleri yakından takip etmek, potansiyel ve mevcut müşterilerin beklenti ve ihtiyaçlarının analiz edilmesini sağlamak ve mevcut işletmelerin en yüksek katma değer sağlamasına yönelik politika ve planların oluşturulmasını sağlamak.

Mevcut işletme yöneticilerini işletme faaliyetlerinin sağlıklı yönetilmesi, işletmelerin devamlılığı ve iş hedeflerinin gerçekleştirilmesiyle ilgili konularla ilgili yakından gözetmek, yönlendirmek ve faaliyet sonuçlarını değerlendirmek.

Geliştirilmekte olan gayrimenkul projelerinin işletmeye alınması sürecini yönetmek, işletmenin kurulması, yeni işletmedeki kiralanabilir alanların kiraya verilmesi, kiracılara yer verilmesi, işletmenin kullanıma açılmasına yönelik çalışmaları ilgili İş Merkezi/AVM Yöneticisi, Atakule GYO birimleri ve işletme ekipleri ile birlikte yönetmek.

Pazarlama ve Kiralama Uzmanı ile birlikte, işletmelerin marka yönetimi, pazarlama, iletişim çalışmalarının planlanması ve gerçekleştirilmesinde görev almak.

Mevcut işletmeler ile ilgili gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının yürütülmesini sağlamak, gayrimenkul değerlendirme sonuçlarına göre alınması gereken aksiyonları belirlemek, Genel Müdür onayına sunmak ve tespit edilen görevlerin gerçekleştirilmesini sağlamak.

Müşteri risklerini düzenli kontrol etmek ve gerekli iyileştirici uygulamaları Genel Müdür onayına sunarak gerçekleştirilmesini sağlamak.

Mevcut işletmelerde iyileştirme ve geliştirme yatırımlarını İş Geliştirme ve Proje Yönetimi Direktörlüğü ile birlikte etüd etmek, projelerin hazırlanması, onaylanması, ihale edilmesi, gerçekleştirilmesi ve kabulünde görev almak.

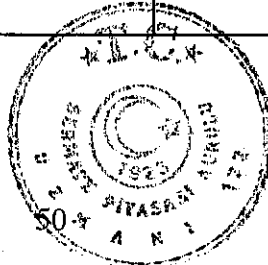
14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Bu bölümde istenen bilgilerin verilmesinde aşağıda yer alan tablo içeriğinin kullanılması mümkündür.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı 30/03/2017	
					(TL)	(%)
İsmail TARMAN	Yönetim Kurulu Başkanı	Kuleli Caddesi No:5 Çankaya Ankara	Yönetim Kurulu Başkanı	30.03.2017-30.03.2018	68.616.359,54	81,69
Mehmet TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Kuleli Caddesi No:5 Çankaya Ankara	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	30.03.2017-30.03.2018	2.073.308	%2,5

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Arjantin Caddesi No: 29 Çankaya/ANKARA
Tel: 312 447 50 00 Faks: 312 447 50 70
Kavaklıdere Mh. 05/01/29.03.01/05/07
E-Posta No: 1125744@atakyo.com



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Kuleli Caddesi No:5 Çankaya Ankara	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2017- 30.03.2018	1.000	-
Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Kuleli Caddesi No:5 Çankaya Ankara	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2017- 30.03.2018	1.000	-
Efe TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Kuleli Caddesi No:5 Çankaya Ankara	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2017- 30.03.2018	1.000	-
Çiğdem DİLEK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Kuleli Caddesi No:5 Çankaya Ankara	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2017- 30.03.2018	-	-
Ramazan Onur ERİM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Kuleli Caddesi No:5 Çankaya Ankara	-	30.03.2017- 30.03.2018	-	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Mehmet ARPACI	Genel Müdür - İcra Kurulu Üyesi	Kuleli Caddesi No:5 Çankaya Ankara	Genel Müdür	--	--
Mehmet GENECİ	İcra Kurulu Üyesi	Kuleli Caddesi No:5 Çankaya Ankara	Yönetim Kurulu Üyesi	--	--
Talip ÇANKIRI	İcra Kurulu Üyesi	Kuleli Caddesi No:5 Çankaya Ankara	Yönetim Kurulu Üyesi	--	--
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari İşler)	Kuleli Caddesi No:5 Çankaya Ankara	Mali İşler Direktörü	--	--

Cem SARAÇLAR	Genel Müdür Yardımcısı (İş Geliştirme ve Proje Yönetim)	Kuleli Caddesi No:5 Çankaya Ankara	İş Geliştirme ve Proje Yönetim Direktörü	--	--
Açelya KURUOĞLU	Mali ve İdari İşler Müdürü	Kuleli Caddesi No:5 Çankaya Ankara	Mali ve İdari İşler Müdürü	--	--

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

İhraççı son 5 yıl içinde kurulmamıştır.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

İhraççı son 5 yıl içinde kurulmamıştır.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

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.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Anjantin Caddesi No:28 Çankaya/Ankara
Tic. Sic. No: 27185/00 Fax: 312 412 65 70
Kavaklıdere/Ankara 055 010 287 3 00 Sic. No: 156707
Mesul No: 15274418922670



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 İpekış 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 İpekış 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 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 Virginia Polytechnic Institute & State University'de ana dal olarak Endüstri ve Sistem Mühendisliği ve yan dal olarak İşletme bölümünde tamamlamıştır. İpekış 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.

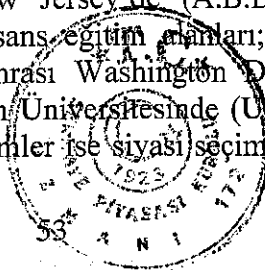
Çiğdem DİLEK

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 siyasal seçim kampanyaları idaresi ve uluslararası ticaret konularında olmuştur.

Atatürk Cad. No: 28 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 444 63 00 Faks: 0312 444 63 03
Kavaklıdere V. No: 05 010 283 00 Faks: No: 156707
Mesaj: 0312 444 63 02 670



(Handwritten signatures and stamps)
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

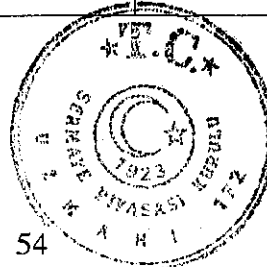
ERİM, 1992 yılında Beyaz Saray'da Başkanlık Sarayı Stajyeri olarak çalışmış, 1996 yılında da Clinton-Gore Başkanlık Seçim Kampanyası Etnik Seçmenler Masasında aktif görev almıştır. Finans sektöründe Moneywell Bank (ABD) Ticari Krediler Genel Müdürlüğü'nün yanı sıra Global Capital Finance (ABD) Genel 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.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

İsmail TARMAN

Şirket	Görev	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Edip Etmediği	Sermaye Oranı %
Bursa Çimento Fabrikası A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	33%
Çemtaş Çelik Makine San.ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	1%
Bursa Beton A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	--
Roda Liman İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	--
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	51%
İpekiş Mensucat T.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	63%
Tarman Tekstil Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	41,05%
Tarman Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	47%
Tarman Gayrimenkul İnşaat Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	18%
MTM Gayrimenkul İnşaat Tekstil İç ve Dış Tic A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	--
Tarman Çimento Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	--
Tarman İnşaat Taahhüt ve İnşaat Malzemeleri San Tic A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	74,98%

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Anjantin No: 28 Çarşı ÇANKAYA
Tel: 312 440 00 00 Fax: 312 440 00 05
Kavaklıdere No: 20/1010 06710 Şişli No: 156707
Mersis: 081100115237043992670



(Handwritten signatures and stamps)

Mehmet TARMAN

Şirket	Görev	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Edip Etmediği	Sermaye Oranı %
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam	---
İpekiş Mensucat T.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	27%
Tarman Tekstil Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	41,05%
Tarman Gayrimenkul İnşaat Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam	26%
Tarman İnşaat Taahhüt ve inşaat Malzemeleri San Tic A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan vekili	Devam	19,50%

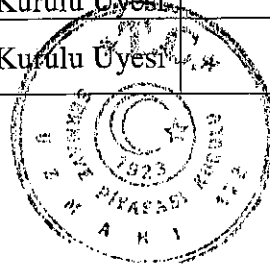
Murat TARMAN

Şirket	Görev	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Edip Etmediği	Sermaye Oranı %
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	--
İpekiş Mensucat T.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	--
Tarman Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	27%
Tarman Gayrimenkul İnşaat Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	8%
MTM Gayrimenkul İnşaat Tekstil İç ve Dış Tic A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	43%

Mustafa TARMAN

Şirket	Görev	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Edip Etmediği	Sermaye Oranı %
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	
İpekiş Mensucat T.A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı	Devam	
Tarman Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	27%
Tarman Gayrimenkul İnşaat Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	8%
MTM Gayrimenkul İnşaat Tekstil İç ve Dış Tic A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	43%
Roda Liman İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	
Çemtaş Çelik Makine San.ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Anjantin Cad. No: 28 Çankaya ANKARA
Teb: 312 44 7 60 00 Faks: 312 7 65 7 65
Kavaklıdere No: 010 287 1000 Faks: 0312 156707
M.Ş. No: 1523441892370



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Efe TARMAN

Şirket	Görev	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Edip Etmediği	Sermaye Oranı %
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	
İpekiş Mensucat T.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	
Tarman Tekstil Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	
Tarman Gayrimenkul İnşaat Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	8%

Çiğdem DİLEK

Şirket	Görev	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Edip Etmediği	Sermaye Oranı %
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Devam	-
Maabir İletişim A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	40%
Domino Fuarçılık A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	40%
Domino Grup Ltd.Şti.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	49%

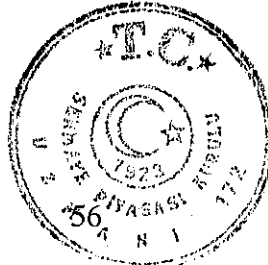
Ramazan Onur ERİM

Şirket	Görev	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Edip Etmediği	Sermaye Oranı %
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Devam	-
RDPE İnşaat Gıda Tem. Dan. Nak.Paz. İth. İhr. Ltd. Şti	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	-

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ajanlık Cad. No: 28, Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 447 10 00 Faks: 0312 447 10 05
Kavaklıdere Cad. No: 033 010 187 Tic. Sic. No: 156707
Telefon: 0312 71525 41 189 2670



(Handwritten signatures and stamps)

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
İsmail TARMAN	Yönetim Kurulu Başkanı	30.03.2017-30.03.2018
Mehmet TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	30.03.2017-30.03.2018
Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2017-30.03.2018
Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2017-30.03.2018
Efe TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2017-30.03.2018
Çiğdem DİLEK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2017-30.03.2018
Ramazan Onur ERİM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2017-30.03.2018

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

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 Başkanı 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.

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 karşılaşılabilecek muhtemel bütün risklerin erken saptanması bakımından önemli görülen hususlarda, Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmesi ve gerekli önlemlerin alınması ile görevlidir. Komite iki ayda bir toplanarak aldığı kararları Yönetim Kurulu dikkatine sunmaktadır.

16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Şirket II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde SPK'nın 2016 yılı sınıflamasında kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda üçüncü grup olarak belirlenen şirketler arasında yer almıştır.

2016 yılı faaliyet döneminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (KYT) ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden zorunlu

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	BİST işlem durumu	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kuruluna Aday Gösterme	0,01	İşlem Görmüyor	33.600.000,00	40,00
B	Nama	-	0,01	İşlem Görmüyor	7.752.374,00	9,23
B	Hamil ine	-	0,01	İşlem Görmüyor	1.487.646,30	1,77
B	Hamil ine	-	0,01	İşlem Görüyor	41.159.979,70	49,00
		TOPLAM			84.000.000,00	100,00

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

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.

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.

Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi bulunmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakule Cad. No 26 Çankaya
Ankara / Türkiye
Tic. Sic. No: 274475/00 Fax: 312 447 575
Kavaklıdere / D. No: 010 28751 / S. No: 156707
Mers. No: 7152574418900000000



Handwritten signatures and a stamp of the company.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

İlişkili taraf işlemi yoktur.

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

Yoktur.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 84.000.000 TL olup tamamı ödenmiştir. Pay sayısı 8.400.000.000 adet olup, her bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

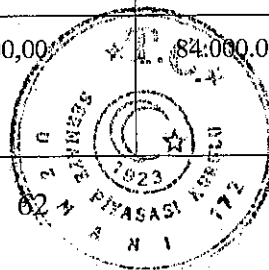
Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL'dir.

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

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.

Nomin al Değer (TL)	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	30.06.2017
Fiili Dolaşımda Bulunan Paylar	15.383.640,46	15.383.640,46	13.299.353,38	13.299.353,50
Toplam Sermaye	84.000.000,00	84.000.000,00	84.000.000,00	84.000.000,00

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aranış No: 28
Tic Sicil No: 27510
Kavaklıdere No: 10
Etiler No: 525/44



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
[Handwritten signatures]

Fiili Dolaşım Oranı (%)	18,31	18,31	15,83	15,83
-------------------------	-------	-------	-------	-------

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

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, 2012 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 yükseltmiş olup, ödenmemiş sermayesi bulunmamaktadır.

Mevcut sermayeyi oluşturan unsurlar aşağıdaki gibidir;

Sermayenin Niteliği	Tutarı
Nakdi Sermaye	12.312.413,80
Ayni Sermaye	32.687.586,20
Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu	18.000.000,00
Geçmiş Yıl Karı	10.710.000,00
Olağanüstü Yedekler	10.290.000,00
	84.000.000,00

Şirketimiz kayıtlı sermaye tavanı süresinin 2017-2021 yılları arasında geçerli olacak şekilde uzatılmasına ilişkin Yönetim Kurulunun 838/1063 sayılı kararı ile 30.03.2017 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında onaylanmıştır.

Finansal Tablo dönemleri (2014-2017) sermaye artış işlemi yoktur.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Arganül, Bed. No: 26, Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 276500, Mers. No: 081400375
Kavaklıdere / Ankara, Tic. Sic. No: 156707
Mers. No: 081400375



YATIRIM ORTAKLIĞI
ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

20.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in B Grubu Hamiline olan 41.159.979,70 TL'lik payları AGYO kodu ile Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir.

İş bu izahname kapsamında ihraç edilecek paylar için de Borsa İstanbul A.Ş.'ne ilave kotasyon başvurusu yapılacaktır.

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in esas sözleşmesi ve Yönetim İç yönergesi, Şirket'in kurumsal web sitesi <http://www.atakulegyo.com.tr> adresinde yer almaktadır.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket'in esas sözleşmesinin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca Şirket'in amacı ve faaliyet konusu şunlardır;

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.

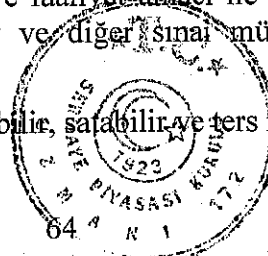
Şirket, amacını gerçekleştirmek için;

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, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferag edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

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.

c) Diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ajanlık Merkezi: 26. Çankaya/ANKARA
Tel: 312 411 50 00 Faks: 312 411 50 75
Kavaklıdere Yolu No: 010 2834 Tarih: 15.05.2007
Menkul Yatırım Kurumu No: 71525/4-2007/0



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- d) Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir.
- e) Yalnızca korunma amaçlı olmak üzere swap ve forward işlemleri yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri yapabilir.
- f) 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.
- g) Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.

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.

Şirket, portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerinde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

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. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Şirket her Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu tarafından teklif edilen bağış üst sınırını görüşerek onaylamaktadır. 2016 yılına ilişkin olarak 30.03.2017 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında 2017 hesap döneminde yapılacak bağış ve yardımın üst sınırı 500.000 TL olarak belirlenmiştir.

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.

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.

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulunca sonradan yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulunca yapılacak düzenlemelere uyulur.

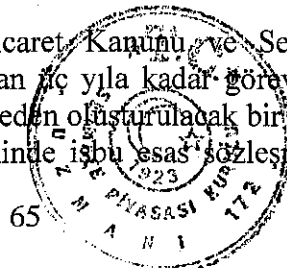
20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket'in esas sözleşmesinin "Yönetim ve İcra Kurulu" başlıklı 12'inci maddesi uyarınca;

a) Yönetim Kurulu

Şirketin işleri ve yönetimi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından üç yıla kadar görev yapmak üzere seçilen ve çoğunluğu itirada görevli olmayan 7 (yedi) üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde işbu esas sözleşmenin 7. Maddesinin ilgili

Arjant... No: 28 Çankaya... KAP...
Tel: 0312 411 6000...
Kavaklıdere... No: 010 374 1111... 156707
M... No: 1525744... 2250



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

fıkrasında belirtilen esaslar dikkate alınır. Yönetim Kurulu, ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili ve bir icra kurulu başkanı seçer.

Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim Kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

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

Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde Yönetim Kurulu, ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak yeni bir üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Türk Ticaret Kanunu'nun 363. madde hükmü saklıdır.

Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve ilgili mevzuat uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Yönetim Kurulu bünyesinde gerekli komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

b) İcra Kurulu

Yönetim Kurulu, Şirket iş ve işlemlerinin kendisi tarafından belirlenmiş iş programı ve bütçesi çerçevesinde yürütülmesini gerçekleştirmek üzere yeterli sayıda üyeden oluşan bir İcra Kurulu kurar.

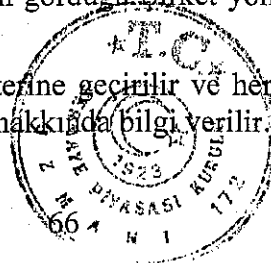
İcra Kurulu'nun görev, yetki, görev süreleri ve sorumlulukları ile icrai iş ve işlemleri, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu kararları ve sair mevzuat hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu kararı ile ayrıntılı bir şekilde belirlenir.

İcra Kurulu çalışmalarını yönlendirecek; Şirket iş ve işlemlerini deruhte edecek İcra Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu üyeleri arasından belirlenir, ancak Yönetim Kurulu Başkanı ile İcra Kurulu Başkanı aynı kişi olamaz. Yönetim Kurulu, İcra Kurulu üyelerini belirlerken İcra Kurulu Başkanının önerilerini dikkate alır.

İcra Kurulu, Başkanın daveti üzerine Şirket işlerinin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantılara İcra Kurulu Başkanının uygun gördüğü Şirket yöneticileri ile üçüncü kişilerin de katılması caizdir.

İcra Kurulu kararları özel karar defterine geçirilir ve her Yönetim Kurulu toplantısında İcra Kurulu Başkanı tarafından çalışmalar hakkında bilgi verilir.

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Anonim Şirketi
Nispetiye Mahallesi, 28. Cadde No: 11
Kat: 3, 34470 Beşiktaş/İstanbul
Kavaklıdere YULU No: 910 28741 T. Sic. No: 275507
Merkezi Adres: 0212 625744 0212 625740



Handwritten signatures and stamps, including a large signature and a stamp that reads 'YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.' and 'SERMAYE PİYASASI KURULU'.

- b) Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı Şahsen kullanılır. Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır.
- c) Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.
- d) Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.
- e) Yönetim kurulu üyelerin yarısından bir fazlasının katılımıyla toplanır ve kararları toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.
- f) Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.
- g) Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Bu hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır. Şirket, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Şirket'in esas sözleşmesinin "Şirketi Yönetim, Temsil ve İltizam" başlıklı 17'inci maddesi uyarınca;

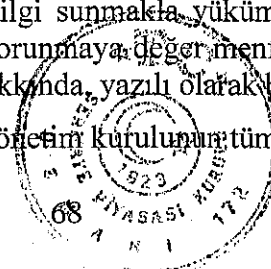
Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri yerine getirir. Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirket tarafından 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.

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 alacakları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ağa, C. 10, 26. Cadde, ANKARA
Tic. Sic. No: 274765, Şişli, 06570
Kavaklı Yolu, M. D. 05 C10, 08/11, 06570
Mes. No: 7152044, 06570



Handwritten signatures and stamps of Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu'nun 378. Maddesi uyarınca şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca kurulması zorunlu bulunan komiteleri ilgili düzenlemelerdeki hükümlere uygun şekilde kurmakla yükümlüdür. Yönetim Kurulu, bu komitelerin dışında, sermaye piyasası mevzuatına uymak şartıyla, Şirket işleri ile ilgili ihtiyaç duyulan komiteleri de kurma yetkisine sahiptir. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Denetimden Sorumlu Komitenin tamamı, diğer komitelerin ise başkanları, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir.

İç yönergeye, Şirket'in kurumsal web sitesi <http://www.atakulegyo.com.tr> adresinden ulaşılabilir.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

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.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Yoktur.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket'in esas sözleşmesinin "Genel Kurul Toplantıları ve Genel kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım" başlıklı 23üncü maddesi uyarınca;

Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. 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 kurulu toplantıya çağrılabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağrılabilir. 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

YATIRIM ORTAKLIĞI
AĞAÇLI ÇİFTLİĞİ
KAVAKLIDERE
MERSİS NO: 0825144192000000

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 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.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Şirket'in esas sözleşmesinin "Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı 24üncü maddesi uyarınca;

Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

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

Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415. maddesi uygulanır.

20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

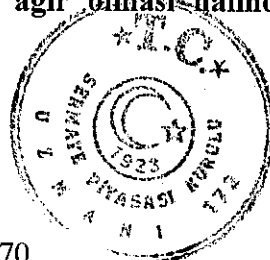
20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre; Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. İmtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir.

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakule Cd. No:20 Çankaya/ANKARA
Tic. Sic. No: 276700 Fax: 312 255 76
E-Posta: info@atakule.com.tr Tel: 312 256707
Kavaklıca Sokağı No: 010 295 1000
Mersis No: 7152574418022000



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Atakule AVM Yenileme Projesi Kapsamında; Kaba Yapı İnşaat İşleri, İnce İşler Yapım Sözleşmesi, Mekanik İşler Taahhüt Sözleşmesi, Asansör ve Yürüyen Merdiven Temin ve Montaj Sözleşmesi, Elektrik İşleri Taahhüt Sözleşmesi, Dış Cephe ve Işıklık Temin ve Montaj Sözleşmesi imzalanmıştır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Izahnamede yer verilmesi gereken finansal tablolara ve bunlara ilişkin denetim raporlarına KAP (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet sitesinden (www.atakulegyo.com.tr) ulaşılabilmektedir.

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Dönem	Ünvanı*	Adresi	Sorumlu Denetçinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
2014	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	Sürekli Olumlu
2015	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	Sürekli Olumlu
2016	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	Sürekli Olumlu
30.06.2017	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Burak ÖZPOYRAZ	Sınırlı Olumlu

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Cad. No:28 Çarşıyolu Kat:5
Beşiktaş/İSTANBUL T.C. Tic. Sic. No: 274575
Kavaklıdere Cad. No: 30/10 2375 Kat: 5 No: 235707
Tic. Sic. No: 274575/4418/2370



ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. TİCARET SİCİSİ
274575/4418/2370

* Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin ticaret ünvanı 12.12.2016 tarihinde PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olarak değişmiştir.

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraçının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yoktur.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İhraçının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtım konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket 2014-2015 ve 2016 yıllarına ilişkin olarak yapılan Genel Kurul toplantılarında Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Şirketin büyüme ve yatırım politikaları doğrultusunda yasal kayıtlarda gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karını dağıtmayarak Olağanüstü Yedek Akçeler hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

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 Kurulumun 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 2016 tarihinde gerçekleştirilen 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların bilgisine sunulularak 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 etmeleri ve , Şirketin yatırım faaliyetleri ve mevcut finansman yapısını göz önünde bulundurmaktadır.

Genel kurul veya özel durum açıklamaları ve ilgili kar dağıtım tabloları KAP(www.kap.org.tr)ve Şirket web sitesi www.atakulegyo.com.tr adresi üzerinden yayınlanmıştır.

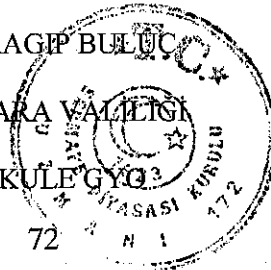
22.7. Son 12 ayda ihraçının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

DAVACI : ALI RAGİP BULUCU

DAVALI : ANKARA VALİLİĞİ

DAVALI İNCELEMESİNDE MÜDAHİL: ATAKÜLE'G YG 3

ATAKÜLE'G YATIRIM MENKUL
A.Ş.
Ağaçlı
Tel: 312 447 00 00
Kovaklıda
Mersis: 08267041850000000000



ATAKÜLE'G YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

bozulmasına karar vermiştir. Bozma kararı 21.07.2017 tarihinde Şirket tarafından tebellüğ edilmiş olup, kararın kesinleşmesi beklenmektedir.

DAVACI : ALİ RAGİP BULUÇ

DAVALI : ATAKULE GYO

MAHKEME - DOSYA NO : ANKARA 3.FİKRİ VE SİNİİ HAKLAR HUKUK
MAHKEMESİ - 2015/328

DAVA KONUSU VE ÖZET BİLGİ :

Ali Ragıp Buluç tarafından şirketimiz aleyhine, Atakule AVM'nin bütünlüğünün bozulmasının tedbiren durdurulması, tecavüzün ref'i ve eserin eski hale iadesi ve 1.500.000,00 TL manevi tazminatın reeskont faiziyle davacıya ödenmesi talepleriyle açılan davada, davacının ihtiyati tedbir talebi 15.09.2015 tarihinde reddedilmiştir. Dosyada düzenlenen bilirkişi raporunda özette davacının mimari proje asgari hizmet bedeli üzerinden talep edebileceği azami telif ücreti tutarının 325.074,20 TL olduğu tespit edilmiştir. Şirketimiz tarafından Ali Ragıp Buluç'a halihazırda yapılmış olan telif ücret ödemeleri bilirkişi raporunda dikkate alınmadığından, tarafımızdan rapora itiraz edilmiş ve dosyanın yeni bir bilirkişi heyetine tevdi talebi edilmiştir. Bu talebimiz 03.10.2017 tarihli duruşmada kabul edilmiş olup, dosyanın mahkemece resen belirlenecek bilirkişi heyetine tevdi ile rapor alınmasına karar verilmiştir. Bilirkişi raporu ve 06.02.2018 tarihli bir sonraki duruşma beklenmektedir.

DAVACI : ALİ RAGİP BULUÇ

DAVALI : ANKARA VALİLİĞİ

DAVALI YANINDA MÜDAHİL : ATAKULE GYO

MAHKEME - DOSYA NO : ANKARA 15. İDARE MAHKEMESİ - 2014/2020

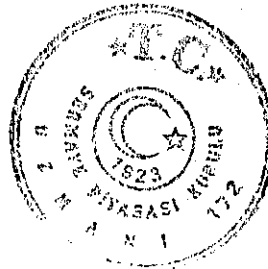
DAVA KONUSU VE ÖZET BİLGİ :

Ali Ragıp Buluç tarafından Ankara Valiliği aleyhine, Atakule AVM'nin alçak kütlesinin yıkımı hususunda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Mimari Estetik Komisyonu tarafından düzenlenen, "Mimari projede değişiklik yapılmasında sakınca bulunmadığına dair" 26.08.2014 tarih ve 06-2014-01 sayılı kararın yürütmesinin durdurulması ve iptali için açılan davada, yürütmenin durdurulması istemi 09.04.2015 tarihinde reddedilmiş, davacının itirazı ise Bölge İdare Mahkemesi tarafından 12.05.2015 tarihinde reddedilmiştir. Müdahale talebimiz 09.04.2015 tarihinde kabul edilmiştir. Mahkemece, mimari estetik komisyonunun yasaya uygun olmadığı gerekçesiyle 08.01.2016 tarihinde davanın kabulüne ve işlemin iptaline karar verilmiştir. Karara karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Danıştay 6. Dairesi'nin 2016/4859 sayılı dosyasında temyiz sonucu beklenmektedir.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Anıttepe Cad. No:26 Çatay/ANKARA
Tel: 0312 441 65 00 Fax: 0312 441 65 00
Kavaklıdere Bulvarı No: 26/10 26730 Sic. No: 156707
Mersis No: 07102574418922890



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Isın Kodu	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kuruluna Aday Gösterme	TREATKG00013	2.800.000.000	100	0,01	28.000.000	40
B	Nama	Yoktur.	TRAAGYOW91Q2	646.030.000	15,38	0,01	6.460.300	9,23
B	Hamiline	Yoktur	TRAAGYOW91Q2	3.553.970.000	84,62	0,01	35.539.700	34,1
						TOPLAM	70.000.000	83,33

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak izlenmektedir.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

ATAŞIĞI İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
YATIRIM MENKUL DEĞERLER KURUMU
Arjantin Cad. No: 26 Çarşıya Kat: 7/5
Tel: 012 444 5 00 Faks: 012 444 5 75
Kavaklıdere Mev. No: 06 011 287 TRS No: 28707
Mev. No: 06 5744 89 2



Handwritten signatures and stamps of the company, including the name 'YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.' and the number '172'.

ve mevzuatın bilançooya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

Halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)

TTK md.507 uyarınca her pay sahibi kanun ve esas sözleşme hükümlerine göre pay sahiplerine dağıtılması kararlaştırılmış net dönem karına, payı oranında katılma oranına haizdir. Şirketin sona ermesinde her pay sahibi, esas sözleşme de sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

e) Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414,415,419,425,1527, SPKn madde 29,30, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği Seri-No II-30.1)

TTK md.414 uyarınca genel kuru toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan ilanla çağırılır. Bu çağrı ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinde en az iki hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi ve pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine toplantı günüyle gündem ve ilanın çıktığı ve/veya çıkacağı gazeteler iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

TTK md.415 uyarınca genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafında düzenlenen "hazır bulunanlar listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir.

Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin vekaletname ibraz etmeleri şarttır. Hamiline yazılı pay senedi sahipleri, genel kurulun toplantı gününden en geç bir gün önce bu senetlere zilyet olduklarını ispatlayarak giriş kartı alırlar ve bu kartları ibraz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler. Ancak, giriş kartının verilmesinden sonraki bir tarihte hamiline yazılı pay senedini devraldığını ispatlayan pay sahipleri de genel kurula katılabilir.

TTK md.419 uyarınca, esas sözleşmede aksine bir düzenleme yoksa toplantıyı genel kurul tarafından seçilen, pay sahibi taşıması şart olmayan bir başkan yönetir. Başkan tutanak yazmanı ile gerek görürse oy toplama memurunu belirleyerek başkanlığı oluşturur.

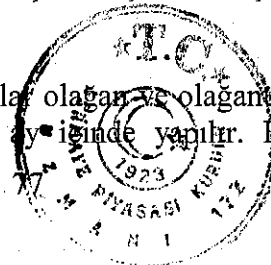
TTK md. 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilci olarak genel kurula yollayabilir. Temsilcinin pay sahibi olmasını öngören esas sözleşme hükmü geçersizdir

f) Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407,409,417)

TTK md.407 uyarınca, pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını genel kurulda kullanırlar.

TTK md.409 uyarınca da genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır, olağan toplantılar her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların

ATAK...
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ankara
Tel: 312 441 83 10 Fax: 312 441 83 75
Kavaklı...
No: 1527/441/95/2007



Handwritten signatures and a large, stylized signature in black ink.

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.

TTK md.417 uyarınca, Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesi"ne göre düzenler.

Aksine esas sözleşmede hüküm bulunmadığı takdirde şirket merkezinin bulunduğu yerde toplanır.

g) Oy Hakkı (TTK madde 432, 433, 434, 435, 436, SPKn madde 30)

TTK md.434 uyarınca; pay sahipleri oy haklarını genel kurulda paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır, 1527'inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü saklıdır. Her pay sahibi sadece bir pay sahibi olsa da en az bir oy hakkına haizdir. Şu kadar ki; birden fazla paya sahip olanlara tanınacak oy sayısı esas sözleşmeyle sınırlandırılabilir. Şirketin finansal durumunun düzeltilmesi sırasında payların itibari değerleri indirilmişse payların indirilmeden önceki itibari değeri üzerinden tanınan oy hakkı korunabilir.

TTK md.435 uyarınca oy hakkı, payın kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesi ile doğar.

TTK md.436 uyarınca; pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üst soyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket yönetim kurulu üeleriyle yönetimde görevli imza yetkisine haiz kişiler, yönetim kurulu üelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan haklarını kullanamaz.

h) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Seri-No II-14.1)

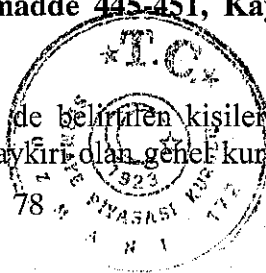
TTK md.437 uyarınca; finansal tablolar konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporları, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kar dağıtım önerisi genel kurulun toplantısında en az on beş gün önce şirketin merkez ve şubelerinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur.

Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süreyle merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir.

i) İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn madde 18/16,20/2)

TTK md. 445 uyarınca; 446. Madde de belirlenen kişiler kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararlarına aleyhine karar

ATA...
Ajanlık Ad. No...
Kavali...
526744-89-070



Handwritten signatures and stamps, including a stamp of 'T.C. HAZINE VE MENKUL DEĞERLER BAKANLIĞI'.

tarihinden itibaren üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nde iptal davası açabilirler.

TTK md 446 uyarınca;

(a) Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirtiren,

(b) Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıklarının genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri,

(c) Yönetim kurulu,

(d) Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa yönetim kurulu üyelerinden herbiri iptal davası açabilir.

TTK md451 uyarınca; genel kurul kararına karşı, kötü niyetle iptal veya butlan davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple şirketin uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludur.

j) Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559)

Sermayenin en az onda birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulunda yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulunun özel denetim istemini reddetmesi halinde sermayenin en az onda birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değerinin toplamı en az bir milyon türk lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer Asliye Ticaret Mahkemesine özel denetçi atamasını isteyebilir.

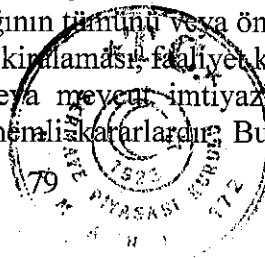
k) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439)

Her pay sahibi, pay sahibi haklarının kullanabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasına, 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 özel bir denetçi atamasını isteyebilir.

l) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği Seri-No II-23.1)

Halka açık anonim ortaklıklarının birleşme, bölünme işlemlerine taraf olması, tür değiştirme veya sona erme kararı, mal varlığının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde bir ayni hak tesis etmesi veya kınlanması, faaliyet konusunu tümüyle veya önemli ölçüde değiştirmesi, imtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi ile borsa kotundan çıkması önemli kararlaradır. Bu kararlara ilişkin genel kurul



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

toplantısına katılarak, alınan kararlara ilişkin muhalefet şerhlerinin toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri açısından ayrılma hakkı doğacaktır.

m) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği Seri-No II-27.1)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından ise hakim ortağa paylarını satma hakkı doğar. Azınlık pay sahipleri, kurul tarafından belirlenen süre içinde, paylarının hakim ortak tarafından satın alınmasını talep edebilirler. Azınlığın satma hakkı süresi sonunda hakim ortak ise kurul tarafından belirlenen süre içinde, satma hakkını kullanmayan azınlıkta kalan ortaklarının paylarının iptali ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasına şirketten talep edebilirler.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirketimizin portföyünde yer alan Atakule Alışveriş Merkezi'nin yenilenmesi projesi kapsamında yatırım harcamalarının finansmanında kullanılmak amacıyla;

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 200.000.000 Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 84.000.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %83,33 oranında arttırılarak 154.000.000 Türk Lirası'na çıkarılmasına,

Arttırılan 70.000.000 Türk Lirası tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) Kuruş nominal değerli ve üzerinde herhangi bir imtiyaz bulunmayacak olan 7.000.000.000 adet payın, 2.800.000.000 adedinin A grubu nama yazılı, 646.030.000 adedinin B grubu nama yazılı ve 3.553.970.000 adedinin B grubu hamiline yazılı olarak ihracına, ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmamasına,

Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona ermesine,

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların; 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan halka arz edilmesine,

İşbu karar kapsamında çalışılacak aracı kurumun belirlenmesi, konuyla ilgili operasyonel detayların ve T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu ve İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (Takasbank) ile diğer merciler nezdinde gerekli başvuruların yapılması için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine,

Oybirliği ile karar verilmiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Açılış Yılı: 2008 No: 28 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 257 41 55 01 Fax: 312 41 55 79
Kalecikçe: 0312 257 41 55 01 E-Posta: 257707@atakule.com.tr
Web Sitesi: www.atakule.com.tr



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin İzahname SPK onayına tabi olup, başka bir kurum onayına tabi değildir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilen payların nominal değeri 70.000.000,00 TL olup sermayeye oranı %83.33'tür.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanırılmasından sonra kalan paylar; 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Paylar yeni pay alma hakkının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değer altında kalmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Mevcut Pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 0,01 TL nominal pay için 0,01 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa'da işlem birimini 1 TL/1 Lot olup, Şirket için 1 lot 100 adet paya denk gelmektedir.

Tasarruf sahiplerine satışta Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-15.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğinde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde BİST'de işlem yapmaya yetkili kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Yeni Pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kurum/kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza edilen ve kaydi izlenen ortaklarımız, yukarıda belirtilen banka şubesinde Şirketimiz adına açılan hesaba MKK aracılığıyla ödenmek üzere (yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde) tam ve nakit olarak aracı kurum/kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır. Yeni pay alma haklarının kullanırılmasından sonra kalan paylar; 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süreci içerisinde BİST'te işlem yapmaya yetkili aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri tahsil edildikçe MKK tarafından

Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Çankaya Şubesi nezdindeki IBAN No: TR04 0001 5001 5800 7292 6155 55 no'lu özel hesaba yatırılacaktır.

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

c) Başvuru yerleri:

Sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süreci içerisinde BIST'te işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili kararlar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Tacirler Yatırım Menkul'ün ve/veya Şirket'in aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması, Şirket, Şirket ortakları, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturmanın ortaya çıkmış olması, sermaye artırım süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hallerinde halka arzın iptal edilmesi veya ertelenmesi mümkündür.

Ayrıca SPK'nın II-15.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği" nin 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak Kurul'a bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurul'ca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

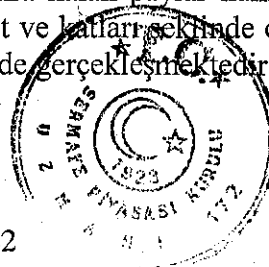
Yoktur.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı kullanımında ortaklar, Şirket'te sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.

Yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup, talep edilecek pay miktarı 1 TL nominal değer/1 Lot ve katları şeklinde olacaktır. Borsa İstanbul'da asgari işlem tutarı 1 Lot (1 TL) ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

ATAKÖLE GAYR MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mevzuatı D. No: 28/2013 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 27 63 01 12 30 247 55 75
Kavaklıdere D. No: 095 01 12 30 247 55 75
Tic. Sic. No: 156707
Tic. Sic. No: 71911 / 222670



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Çankaya Şubesi nezdindeki IBAN No: TR04 0001 5001 5800 7292 6155 55 no'lu özel hesaba yatırılacaktır. Yeni Pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kurum/kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza edilen ve kaydi izlenen ortaklarımız, paylarının bulunduğu aracı kurum nezdindeki hesaplarına hak kullanım bedellerini yatırmak ve haklarını kullanmak sureti ile yeni paylarını alabileceklerdir.

Ödeme nakit, banka için havale ve EFT ile yapılabilecektir.

Pay sahiplerimizin sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiş, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.,

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların; 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süreci içerisinde BIST'te işlem yapmaya yetkili aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir.

İhraç edilecek paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

- i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,
- a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla
- b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla
- yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri rüçhan (Yeni Pay Alma) hakkı kullanım süresi içinde söz konusu paylar üzerinde bulunan rüçhan haklarının alınıp satılması için Borsa tarafından belirlenecek süre içinde "R" özellik kodu ile rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları Pay Piyasası'nda geçerli olan kurullarla işlem görür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan Hakkı Kupon Pazarı'nın kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5. iş günüdür.

ATAKÜLE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Arjant 196/28 Çankaya
Tel: 0312 477 0000 Fax: 0312 477 0000
Kavaklıdere No: 715257/41/226



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise; 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in Kurumsal İnternet sitesinde (www.atakulegyo.com.tr) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

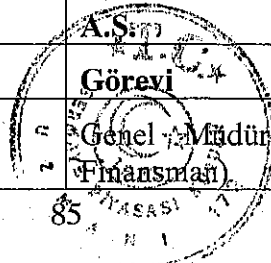
Nakdi sermaye artışı borsada satış olarak gerçekleştirilecek olup, talep toplama yapılmayacağından nemalandırılma olmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı 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
Çiğdem DİLEK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ramazan Onur ERİM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet ARPACI	Genel Müdür - İcra Kurulu Üyesi
Mehmet GENECİ	İcra Kurulu Üyesi
Talip ÇANKIRI	İcra Kurulu Üyesi
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari İşler)
Cem SARAÇLAR	Genel Müdür Yardımcısı (İş Geliştirme ve Proje Yönetim)
Açelya KURUOĞLU	Mali ve İdari İşler Müdürü
Mehmet GÜLERMAN	Avukat

ARACI KURUM ADI	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adı Soyadı	Görevi
Suayi Resit Buğra DABAN	Genel Müdür Yardımcısı (Kurumsal Finansman)

ARACI KURUM ADI
Suayi Resit Buğra DABAN
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ağaçlı, Çarşı, 1. Kat, Kavaklıdere, Beşiktaş, İstanbul
Tel: 0212 444 1000 Fax: 0212 444 1000
Kavaklıdere, V. No: 1010 28/5 T. No: 155707
Mersis No: 7152574 189 000 0



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Genel Müdür Yardımcısı (Kurumsal Finansman)

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasalarda yatırımcılar arasında alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilen yeni payların borsada işlem görmesi için ilgili şartları (kotasyon kriterleri) taşımaları, ilgili Pazar listesine kayıt edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul kotuna alınmaları gerekir

Payları Borsa İstanbul kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri paylar, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edildiğinin Borsa İstanbul'a bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.

Şirketin payları AGYO koduyla Borsa İstanbul Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir.

Sermaye artırımında ihraç edilen paylar, yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başladığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayacaktır.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirketin payları AGYO koduyla 2002 yılından bu yana Borsa İstanbul'da (Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda) işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin paylarda Borsa İstanbul AŞ. Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda) işlem görecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

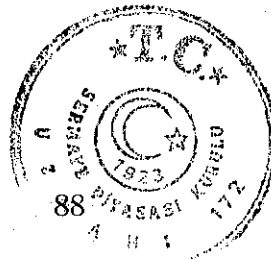
26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakule Mahallesi No:28 Çankaya/Beşiktaş
Alo: 312 447 1775
Faks: 312 447 1775
Kavaklıdere Mahallesi No:95 010 295 T.C. SSK No:15 207
Tic. Sic. No: 271525/41181



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

- a) **İhraççı tarafından verilen taahhüt:**
Yoktur.
- b) **Ortaklar tarafından verilen taahhütler:**
Yoktur.
- c) **Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:**
Yoktur.
- d) **Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:**
Yoktur.
- e) **e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:**
Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arz edilecek payların nominal değeri 70.000.000 TL olup, Şirketin ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ile pay başına maliyet tutarı ve oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Açıklama	Tutar(TL)
SPK Kayıt Ücreti(%0,2)	140.000
BİAŞ Kota Alma Ücreti(%0,03)	21.000
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	28.000
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	3.500
Aracı Kuruluş Ücreti(BSMV dahil)	35.000
Tescil ve İlan Gideri	5.000
Diğer Hizmetler	10.000
TOPLAM	242.500
1 TL Nominal Değerli Hisse Başına Gider	0,0035

Tahmini toplam maliyet 242,500 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların nominal değeri 70.000.000 TL'dir. Halka Arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen tahmini maliyet 0,0035 TL'dir.

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda halka arzdan elde edilecek tahmini net nakit girişi ile ilgili çalışma aşağıdadır.

Açıklama	Tutar(TL)
Satıştan elde edilecek tahmini brüt gelir	70.000.000
Tahmini toplam maliyet	242.500
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	69.757.500

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Şirket sermayesinin 84.000.000,00 TL (Seksendörtmilyon Türk Lirası)'den, 154.000.000,00 TL (Yüzellidörtmilyon Türk Lirası)'ye artırılması ile sağlanacak 70.000.000,00 TL (Yetmişmilyon

Türk Lirası)'lık fon, Çankaya Caddesi No: 1 Çankaya/Ankara adresinde bulunan Atakule Alışveriş Merkezi'nin günümüz perakende koşullarına uygun modern bir alışveriş merkezi olarak yeniden inşa edilmesi projesinin yatırım harcamalarının finansmanında kullanılacak olup, fon kullanım planı aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Fon Kullanım Planı	Fon
Tutarı	
Yatırıma İlişkin Tedarikçi Ödemeleri	69.757.500 TL
TOPLAM	69.757.500 TL

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

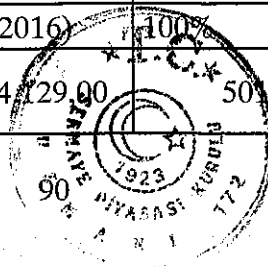
Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan çalışma aşağıdadır.

(TL)	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
	(31/12/2016)	%100
Ortaklığa Ait Özkaynaklar(Defter Değeri)	309.024.129,00	378.766.629
Nakit Sermaye Artışı		70.000.000
Sermaye Artırım Masrafları		242.500
Ödenmiş Sermaye	84.000.000	154.000.000
Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen)	3,68	2,46
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		1,22
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		%33,15

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar/veriler ışığında yapılmış olup gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

(TL)	Sermaye Artırım Öncesi	Yeni pay alma hakları kullanımı sonrası (Borsada satış 2,75 TL fiyat ile)
	(31/12/2016)	%100
Ortaklığa Ait Özkaynaklar(Defter Değeri)	309.024.129,00	501.524.129



[Handwritten signatures and stamps]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nakit Sermaye Artışı		70.000.000
Sermaye Artırım Masrafları		242.500
Ödenmiş Sermaye	84.000.000	154.000.000
Pay Başına Defter Değeri(1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen)	3,68	3,25
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		0,43
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		%11,68

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Şirket'e halka arz süreciyle ilgili aracılık hizmeti vermektedir.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2014, 31.12.2015, 31.12.2016 ve 30.06.2017 tarihleri itibariyle finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan ve bağımsız denetim raporunu imzalayan Bağımsız Denetim Kuruluşunun bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun				
Finansal Tablo Dönemi	Ticaret Ünvanı	Adresi	Sorumlu Ortak Denetçisinin Ad Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
30 Haziran-31 Aralık 2017	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Burak ÖZPOYRAZ	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
1 Ocak – 31 Aralık 2017	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Burak ÖZPOYRAZ	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
1 Ocak – 31 Aralık 2016	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

1 Ocak – 31 Aralık 2015	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.*	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
1 Ocak – 31 Aralık 2014	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.*	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

Dönem	Ekspertiz Şirketi
2014	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
2015	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
2016	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
30.06.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş..

* Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin ticaret ünvanı 12.12.2016 tarihinde PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olarak değişmiştir.

Dönem	Ünvanı*	Adresi	Sorumlu Denetçinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
2014	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	Sürekli Olumlu
2015	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	Sürekli Olumlu

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Anonim Şirk. No: 29 Cad. ANKARA
Tel: 0312 47 55 00 Faks: 0312 47 55 00
Kavaklıdere No: 35 010 283 0000 SİC. No: 150707
Tic. Sic. No: 274 3922/001

YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ
SÜLEYMAN SEBA CAD. BJK PLAZA NO:48 B BLOK KAT:9 AKARETLER BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274 3922/001

30.2. Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirmesi

Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirmesi

GVK'nın geçici 67. Mad. 1 nolu fıkrasına göre, 31.12.2015 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan hisse senedi alım satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için %0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. Geçici 67'nci maddenin 19'uncu fıkrasında 31.12.2015 olarak ifade edilen uygulanma süresi 6655 sayılı Kanun'un 2'nci maddesi ile 31.12.2020 olarak değiştirilmiştir.

Tevkifatın sorumlusu durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat takvim yılının 3'er aylık dönemleri itibariyle yapılmaktadır.

Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkan metodu esas alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile banka ve sigorta muameleleri vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar topluca dikkate alınmaktadır. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul A.Ş.'de (BİST)'de işlem gören menkul kıymet yatırım ortaklığı dışındaki hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

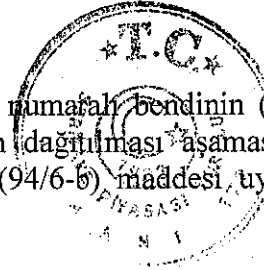
Tevkifata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK md 94 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde kurumlar vergisi mükelleflerince elden edilen alım satım kazançları da kurumlar vergisi matrahında dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiden mahsup edilebilecektir.

Hisse Senetleri Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

i) Gerçek Kişiler

ia) Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. Maddesinin 1. Fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kararının dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi, uyarınca tam mükellef



Handwritten signature and stamp of Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (YMD) with the text 'YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.' and 'MÜHÜR'.

kurumlarca, tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran %15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan gayrimenkul yatırım ortaklıkları için aynı Kanununun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımını halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır.(Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9)

Türkiye'de mukim (tam mükellef) gerçek kişiler tarafından gayrimenkul yatırım ortaklıklarından elde edilen kar payları, diğer anonim şirketlerden sağlanan kar payları gibi GVK'nın 22,85 ve 86. Maddelerinde yer alan şartlar dahilinde beyana tabidir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları 2017 yılı gelirleri için 30.000 TL'yi (GVK103 maddede yer alan gelir vergisi tarifesinin ikinci dilimi) aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kar payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2.fikrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. Maddesinin 2.fikrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kar paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde, bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmesi kar dağıtımını sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

İb) Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar Mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır. (GVK, Md. 86/2) Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içerisinde Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine bildirilmesi gerekmektedir. (GVK, Md. 101/5)

ii) Kurumlar

iiia) Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetlerini Türkiye'deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan kar payı ödemeleri tevkifata tabi değildir. (KVK, Md. 15/2 ve Md. 30/3)

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır. (KVK, Md. 5/1-a-1) Ancak, iştirak kazancı istisnası



[Handwritten signature]
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

