



**ATAKULE  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.  
1 OCAK – 31 MART 2018  
DÖNEMİNE AİT  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

# ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### 1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU

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

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

### 2- ORTAKLIK YAPISI

21.08.2000 tarihinde 45.000.000 TL çıkarılmış sermaye ve 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulan Şirketimizin %49' u halka arz edilerek hisse senetleri 14.02.2002 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı, 2017 yılında SPK'dan alınan 5 yıllık izin ile 200.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Ödenmiş 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 aynı yıl içinde 84.000.000 TL' ye yükseltmiştir. 2017 yılında ise son olarak ödenmiş sermaye tamamı bedelli arttırılarak 154.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Ödenmiş sermayesinin 2017 yılı içerisinde tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %83,33 oranında arttırılarak 154.000.000.-TL'na çıkartılması işlemi Aralık 2017 ayında tamamlanmış ve 25.01.2018 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 30.01.2018 tarih 9505 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 21.sayfasında yayımlanmıştır.

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Mart 2018 tarihi itibarı ile hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir.**

Hissedarlar	31.03.2018	
	Pay (%)	Tutar (TL)
İsmail TARMAN	51,00	78.540.000
Halka Arz	49,00	75.460.000
<b>Toplam:</b>	<b>100,00</b>	<b>154.000.000</b>

Şirketimizin sermayesi her biri 1KR. itibari değerinde 15.400.000.000 adet hissedenden oluşmaktadır.

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

### 3- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

#### a- Yönetim Kurulu Üyeleri:

Şirketimizin 30 Mart 2018 tarihinde yapılan 2017 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

Adı ve Soyadı	Görevi
İsmail TARMAN	Yönetim Kurulu Başkanı
Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

Funda TACİR	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi
Ramazan Onur ERİM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Çiğdem DİLEK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

**Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü**

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

**İsmail TARMAN**  
**Yönetim Kurulu Başkanı**

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, aynı gün gerçekleşen yönetim kurulu toplantısında üyeler arasında yapılan görev dağılımında Yönetim Kurulu Başkanlığı'na atanmıştır.

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

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.30.03.2018 tarihinde gerçekleşen yönetim kurulu toplantısında üyeler arasında yapılan görev dağılımında Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne atanmıştır.

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

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

**Funda TACİR**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

**Mehmet ARPACI**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

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

**Çiğdem DİLEK**  
Yönetim Kurulu Üyesi

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

**Ramazan Onur ERİM**  
Yönetim Kurulu Üyesi

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

**4- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE YÖNETİCİLERİN YETKİ ve SORUMLULUKLARI**

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

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

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

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

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

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

**5- EKONOMİDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER**

2018 yılının ilk çeyreği, ABD öncülüğünde dış ticarete korumacı eğilimlerin güçlenmesi küresel ekonomiye ilişkin risklerin artmasına ve küresel ölçekte korumacı ticaret önlemlerinin yaygınlaşması riskini besleyerek dünya ekonomisi için kötümser senaryoların gündeme gelmesine neden olmuştur.

ABD'de açıklanan makroekonomik veriler ülkede ekonomik aktivitenin güçlü seyrettiğini göstermiştir. 2017 yılı GSYH büyümesi %2,5 seviyesine revize edilse de tüketim harcamalarının yıllık bazda kaydettiği %3,8'lik artış olumlu bir gelişme olarak not edilmiştir. Ayrıca, tüketici güveni Şubat ayında Kasım 2000'den bu yana en yüksek düzeyine çıkarak talep ayağına ilişkin güçlü sinyal vermiştir. Bunun yanı sıra, bu dönemde ISM imalat endeksi yeni siparişlerdeki artışın desteğiyle beklentileri oldukça aşarak son 14 yılın en yükseğine çıkmıştır.

ABD Merkez Bankası Fed, Powell başkanlığındaki ilk toplantısında piyasa beklentileri ile uyumlu olarak politika faizini 25 baz puanlık artışla %1,50-1,75 bandına yükseltmiştir. Fed üyelerinin 2018 sonu için medyan faiz seviyesi tahmini ise yükseliş beklentisine rağmen aynı kalmıştır. Fed 2018'de 21 Mart'taki

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

artırımla birlikte toplam üç faiz artırımını öngörmeye devam etmiştir. Buna karşılık üyelerin 2019, 2020 ve daha uzun vade için faiz seviyesi projeksiyonlarında yükseliş kaydettiği görülmüştür.

Euro Alanı'nda Şubat ayının son günlerinde açıklanan verilere göre bölge ekonomisi 2017'de %2,5 ile son 10 yılın en hızlı büyümesini kaydetmiştir. Ocak ayına ilişkin PMI verileri de ekonomideki güçlü görünümün yeni yılın ilk ayında sürdüğüne işaret etmiştir. Ekonomik aktivitede bölge genelinde hissedilen iyileşme ile birlikte istihdam piyasası da iyileşmiştir. İşsizlik oranı Aralık itibarıyla %8,7'ye inmiştir. Öte yandan, bölgede enflasyon oranı ECB'nin "orta vadede %2'nin hemen altı olan" hedefinin gerisinde kalmaya devam etmiştir. Bölgede Kasım'da %1,5 olan yıllık TÜFE artışı Aralık'ta %1,4'e inmiştir. Çekirdek enflasyon göstergelerinde ise yatay bir seyir izlenmiştir. Öncü verilere göre de Ocak ayında tüketici enflasyonu %1,3 düzeyinde bulunmaktadır.

Çin ekonomisi 2017'nin son çeyreğinde beklentilerin üzerinde bir performans sergileyerek geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %6,8 oranında büyümüştür. 2017 yılı genelinde de ülke ekonomisi %6,9'luk bir büyüme oranı yakalamıştır. Böylece yıllık büyüme son yedi yıldır ilk defa hız kazanmıştır. Ekonominin bu performansında ihracatın katkısı dikkat çekmiştir. Yüksek borç stoku ve hava kirliliği gibi sorunlarla mücadele edilen Çin'de 2017'de ekonomik genişlemenin tahminleri aşması iktisadi faaliyete dair endişeleri hafifletmiştir. Öte yandan, Ocak ayına ilişkin veriler karışık sinyaller vermiştir. Hizmetler sektörü PMI Mayıs 2012'den bu yana en yüksek düzeyine çıkarken, tahminleri karşılayamayan imalat PMI verisinin yeni ihracat siparişleri kalemi Yuan'daki değer kazancının da etkisiyle 2012'den bu yana en düşük seviyesine inmiştir.

Küresel Ekonomik Görünüm raporunun Ocak ayı güncellemesinde IMF, küresel büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. Kuruluşun 2018 yılı için Ekim ayı raporundakilere kıyasla daha iyimser öngörülere sahip olduğu izlendi. İspanya ve İngiltere dışındaki gelişmiş ekonomilere dair büyüme tahminlerini yükselten IMF'nin özellikle ABD büyümesine yönelik yaptığı yukarı yönlü güncellemeler dikkat çekti. Yayımlanan özet metinde, revizyonların artan küresel büyüme ivmesini ve ABD vergi politikasında yaşanan değişikliği yansıttığı ifade edildi. IMF ayrıca, gelişmekte olan Avrupa ülkeleri arasında Türkiye ve Polonya'nın performansının önümüzdeki dönemde tahminleri aşabileceğini öngörmüştür.

Türkiye ekonomisi geçtiğimiz yılın son çeyreğinde zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %7,3 ile beklentiler paralelinde büyümüştür. Bir önceki çeyrekte kaydedilen %11,1'lik büyüme %11,3'e, yılın ilk çeyreğindeki %5,3'lük büyüme de %5,4'e revize edilmiştir. Böylece Türkiye ekonomisi yıl genelinde %7,4 oranında büyümüş olmuştur. 2017'de yakalanan büyüme ivmesinde alınan tedbirlerin de desteğiyle iç tüketimde ve yatırımlarda yaşanan canlanma belirleyici olmuştur. Düşük baz etkisi de 2017 yılında büyümenin yüksek düzeylere ulaşmasında rol oynamıştır.

Harcamalar yöntemine göre GSYH'ye bakıldığında özel tüketim harcamalarının yıl genelinde büyümeyi yukarı çeken temel unsur olduğu görülmüştür. Son çeyrekte büyümeye 4,1 puan katkıda bulunan özel tüketim harcamaları yıl genelinde de 3,7 puan katkı sağlamıştır. Özel tüketim harcamalarının ardından yatırım harcamaları 2017'de büyümeyi önemli ölçüde desteklemiştir. Dördüncü çeyrekte inşaat yatırımları hız kesmekle birlikte yıl genelinde büyümeyi güçlü bir şekilde yukarı çekmiştir.

Üretim yöntemine göre de, 2017 büyümesine en yüksek katkı turizmdeki toparlanmaya da bağlı olarak 4,1 puan ile hizmetler sektöründen gelirken, sanayi sektörü büyümeyi 1,8 puan yukarı çekmiştir. 2017'de inşaat ve tarım sektörleri büyümeye sırasıyla 0,7 ve 0,3 puan katkı sağlamıştır. Geçtiğimiz yıl tarım büyümeyi 0,2 puan aşağı çekmişti.

Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi Ocak'ta yıllık bazda %12 artmıştır. Mineral ürünler, gıda ve hazır giyim sektörleri bu dönemde imalat sanayi üretimine verdiği katkıyla öne çıkmıştır. Gerçekleştirilen revizyonla birlikte yeni sanayi üretim verisinin yeni GSYH serisiyle daha uyumlu bir görünüm sergilediği görülmüştür.

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

Mart ayında imalat PMI 51,8 seviyesine gerileyerek sektördeki büyümenin bir önceki aya göre yavaşlamasına rağmen sürdüğüne işaret etmiştir. Üretim hacmi, yeni siparişler ve istihdamdaki artışlar büyümenin devam etmesinde etkili olmuştur. Ocak ve Şubat ayında söz konusu veri Mart 2011 yılından bu yana en yüksek seviyelerinde bulunuyordu.

İşgücü piyasası güçlü performansını Aralık döneminde de sürdürmüştür. Bu dönemde işsizlik oranı bir önceki yılın aynı dönemine göre 2,3 puan gerileyerek %10,4 olmuştur. Toplam istihdamın özellikle hizmetler sektörünün desteğiyle 1,6 milyon kişi artması işsizlik oranındaki gerilemede belirleyici olmuştur. Öte yandan, işgücüne katılım oranının bir önceki yıla göre yüksek seviyesi işsizlik oranındaki düşüş hızını bir miktar sınırlandırmıştır. 15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranının 4,8 puan azalarak %19,2 ile Mayıs 2016 döneminden bu yana en düşük düzeyine gerilemesi dikkat çekmiştir. Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre de işsizlik oranı aylık bazda 0,2 puan azalışla %9,9 ile tek hanelere gerileyerek 1,5 yılı aşkın bir sürenin en düşük seviyesine inmiştir.

Cari açığı genişleme eğilimi 2018'in ilk ayında devam etmiştir. Geçtiğimiz yılın aynı ayında 2,7 milyar USD düzeyinde olan cari açık Ocak 2018'de 7,1 milyar USD ile piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşmiştir. Dış ticaret hacminde yaşanan gelişmeler cari açığın seyrinde belirleyici olmayı sürdürmüştür. 12 aylık kümülatif cari açık 51,6 milyar USD ile Nisan 2014'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır. Net enerji ve altın ticareti hariç 12 aylık kümülatif cari açık da 5,9 milyar USD ile düşük düzeyde kalmakla birlikte genişlemesini sürdürmüştür.

Cari açığın finansmanında 2017'nin son aylarının aksine Ocak ayında güçlü bir görünüm izlenmiştir. Portföy yatırımları 4,9 milyar USD ile yüksek düzeyde gerçekleşirken, diğer yatırımlar kalemi cari açığın finansmanına 7,5 milyar USD ile önemli oranda katkı sağlamıştır.

Küresel Ekonomik Görünüm raporunun Ocak ayı güncellemesinde IMF, küresel büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etmiştir. Kuruluşun 2018 yılı için Ekim ayı raporundakilere kıyasla daha iyimser öngörülere sahip olduğu izlenmiştir. IMF ayrıca, gelişmekte olan Avrupa ülkeleri arasında Türkiye ve Polonya'nın performansının önümüzdeki dönemde tahminleri aşabileceğini öngörmüştür.

TÜİK'in açıkladığı konut satış istatistiklerine göre Türkiye genelinde konut satışları Şubat'ta yıllık bazda %5,4 oranında azalarak 95.953 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %27,8 oranında daralırken, diğer satışlar %8,4 artış kaydetmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları %32,4 ile hızlı artarken, en fazla konutu Irak vatandaşları almaya devam etmiştir.

TMCB tarafından açıklanan konut fiyatları istatistiklerine göre, Ocak 2018'de hedonik konut fiyatları ülke genelinde aylık bazda %0,6, yıllık bazda ise %10,12 oranında artış kaydetmiştir. Bu dönemde özellikle Trakya'da ve İzmir'de yıllık bazda konut fiyatlarının hızlı arttığı görülürken, İstanbul en düşük yıllık konut fiyat değişiminin yaşandığı iller arasında yer almıştır.

**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUATTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 30.03.2018 tarihli ve 16/460 sayılı Kararı ;

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından yurt dışında gayrimenkul yatırımı yapılmasının planlanması durumunda söz konusu gayrimenkullerin değerlemesini yapacak kuruluşlara ilişkin olarak;

- i) III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunun belirlenmesine ilişkin hükmün yatırım yapılması planlanan ülkeler bazında uygulanmasına,

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

- ii) Ortaklıkların hesap döneminin bitimini takip eden bir ay içerisinde kamuya açıklanan yönetim kurulu kararında belirtilen ülkelerden farklı bir ülkede yatırım yapılmasına karar verilmesi halinde ilgili ülke düzenlemeleri de göz önünde bulundurularak gayrimenkulün portföye dahil edilmesi öncesinde yeni bir yönetim kurulu kararı almak suretiyle hizmet alınacak değerlendirme kuruluşunun belirlenmesine, söz konusu yönetim kurulu kararının derhal kamuya açıklanarak bir örneğinin Kurul'a gönderilmesine,
- iii) Yurt dışında hizmet alınacak değerlendirme kuruluşlarının Kurul'un muadili olan kurum listesinde olup olmadığı hususunun konuya ilişkin alınan yönetim kurulu kararları ile birlikte kamuya açıklanmasına

karar verilmiştir.

## **6- TEMETTÜ POLİTİKASI**

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

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

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

## **7- RİSK YÖNETİM POLİTİKASI**

Şirketimizin portföyündeki gayrimenkuller Türkiye'nin en fazla nüfusa sahip ve en hızlı büyüyen illeri olan İstanbul, Ankara ve Antalya'da yer almaktadır. Şirketimizin bir alışveriş merkezi projesi , iki iş merkezi ve iki ofis binası ile çeşitli arsalarından oluşan dengeli bir portföye sahip olması dolayısıyla yüksek miktarda ve istikrarlı biçimde kira geliri elde edilmektedir. Portföyde bulunan gayrimenkullerin dağılımı Şirketimizin yatırım riskini azaltmaktadır.

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

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

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



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

**9- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU**

**BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI**

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

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

**BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ**

**2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü**

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

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

Söz konusu birimde görev alan çalışanlarımızın iletişim bilgileri aşağıda sunulmuştur.

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

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

2017 Yılı Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyet Raporu 12.01.2018 tarihi itibarıyla hazırlanarak, Şirketimiz Yönetim Kuruluna sunulmuş ve Yönetim Kurulunun 15.01.2018 tarih 845/1070 sayılı kararı ile incelenerek onaylanmıştır.



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

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün 2018 yılı 1. hesap döneminde Rapor konusu yaptığı ve yürüttüğü başlıca faaliyetler şunlardır;

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

Yatırımcı İlişkiler Bölümü'ne yapılan başvuru sayısı haftada 1-4 kişi arasında değişmekte olup, rapor döneminde toplam başvuru sayısı 28 kişidir. Birime yapılan tüm başvurular mevzuat çerçevesinde cevaplandırılmıştır.

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

Pay sahipleri, dönem içinde ağırlıklı olarak Genel Kurul Toplantısı, Özel Durum Açıklamaları ve portföyümüzdeki varlıklarla ilgili bilgiler almak için Şirket Merkezimizden Yatırımcı İlişkiler Bölümü ile görüşmüşlerdir. Pay sahiplerinden gelen yazılı ve sözlü bilgi talepleri, Yatırımcı İlişkiler Bölümü'nün gözetiminde ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde geciktirilmeksizin cevaplandırılmaktadır. Şirketimize ait bilgilerin tamamı internet sitemizde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yer almaktadır. Şirket tarafından 01.01.2018-31.03.2018 tarihleri arasında 31 adet bildirim, süresi içinde yapılmıştır. Bununla ilgili olarak yıl içerisinde Sermaye Piyasası Kurulu veya Borsa İstanbul A.Ş.'den açıklama ve/veya ek açıklama talebi olmamıştır.

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

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

Özel denetçi atanması talebi, Ana Sözleşmemizde bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 438'nci maddesi gereğince her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir. Bu talebin Genel

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kurul tarafından reddedilmesi halinde, Kanun'un 439'ncü maddesi uyarınca halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Şirketimize dönem içinde herhangi bir özel denetçi tayini talebi gelmemiştir.

#### 2.3. Genel Kurul Toplantıları

Şirketin 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 30 Mart 2018 tarihinde Şirket Merkezi Arjantin Caddesi No:28 Çankaya/ANKARA adresinde Fiziki ve Elektronik olarak yapılmıştır. Elektronik Genel Kurul Sistemi yönetimi şirket Mali ve İdari İşler Müdürü Açelya KURUOĞLU tarafından gerçekleştirilmiştir.

Toplantıya İtibari Değeri 125.796.658,594 TL vekaleten, 222.786,658 TL asaleten katılım sağlanmıştır. Olağan Genel Kurul, sermayenin %81,8303'ü oranında katılımı ile toplanmıştır.

Toplantılara davet, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Bilgi Portalı'nda ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan genel kurula çağrı ile yapılmıştır. Genel Kurul tutanakları şirketin internet sitesinde ve yapılan özel durum açıklamasıyla kamuya duyurulmuştur.

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

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

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 28.02.2018 tarih ve 847/1076 sayılı kararı ile kabul edilen 2018 yılı Bağış ve Yardımlar üst sınırının belirlenmesi 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ayrı bir gündem maddesi olarak görüşülmüş ve 2017 yılında olduğu gibi üst sınır değiştirilmeyerek 500.000 TL olarak kabul edilmiştir. 2018 yılı içerisinde yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

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

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

**2.4. Oy Hakları ve Azınlık Hakları**

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir.

Şirketimiz ile karşılıklı iştirak içinde olunan şirket bulunmamaktadır.

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

**2.5. Kar Payı Hakkı**

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

Şirketimiz, Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum çalışmaları çerçevesinde, halka açık şirketlerin kar dağıtım konusundaki yükümlülüklerini dikkate alarak kar dağıtım politikasını belirlemekte ve güncel tutmaktadır. Yönetim Kurulumuzun 16.02.2016 tarihinde yapılan toplantısında Sermaye Piyasası Kurulunun 23.01.2014 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren II.19.1 sayılı Kar Payı Tebliğinin 4.maddesinde Kar Dağıtım politikasında bulunması gereken hususlar açıklanmıştır. Buna göre şirketimizin mevcut kar dağıtım politikası revize edilerek 30 Mart 2017 tarihinde gerçekleştirilen 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların bilgisine sunularak oybirliği ile kabul edilmiştir. Şirketimizin kar dağıtım politikası Şirketimiz internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, faaliyet raporlarımızda ve Merkezi Veri Tabanı Hizmet Sağlayıcısı olan MKK internet sayfasında da sürekli olarak pay sahipleri bilgisine açık tutulmaktadır.

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

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

Şirketimizin, 30.03.2018 tarihinde yapılan 2017 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak hazırlanan 2017 yılı mali tablolarında dönem zararı olduğu için, kar dağıtılmamasına oybirliği ile karar verilmiştir.

**2.6. Payların Devri**

Şirket esas sözleşmesinde payların devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

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

**BÖLÜM III- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**

**3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği**

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

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

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

**3.2. Faaliyet Raporu**

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

**BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ**

**4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi**

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

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

**4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı**

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

**4.3. İnsan Kaynakları Politikası**

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

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

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

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

**4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk**

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

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

**BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU**

**5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu**

Yönetim Kurulu Üyeleri:

İsmail TARMAN	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı Olmayan	
Mehmet TARMAN(*)	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İcracı Olmayan	
Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İcra Kurulu Başkanı	
Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	
Efe TARMAN(*)	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	
Funda TACİR	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı	
Ramazan Onur ERİM	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	Bağımsız
Çiğdem DİLEK	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	Bağımsız

**İsmail TARMAN**

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

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

**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 olup, 30.03.2018 tarihinde görevi sona ermiştir.

**Murat TARMAN**

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

**Mustafa TARMAN**

Yüksek öğrenimini ABD Petersburg Eckerd College'da İşletme bölümünde tamamlamıştır. 1999 yılında İpekiş Mensucat T.A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı, 2001 yılında MTM Gayrimenkul A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği, 2003 yılında Tarman Dış Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği ve 2006 yılında da Tarman Gayrimenkul A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. Şirketimizde ilk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, görevine devam etmektedir.

**Efe TARMAN(\*)**

Yüksek öğrenimini ABD Virgin Polytechnic Institute & State University'de ana dal olarak Endüstri ve Sistem Mühendisliği ve yan dal olarak İşletme bölümünde tamamlamıştır. İpekiş Mensucat T.A.Ş.'de Genel Koordinatörlük ve Yönetim Kurulu Üyeliği, bunun yanı sıra Tarman Gayrimenkul İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır. Şirketimizde ilk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, 30.03.2018 tarihinde görevi sona ermiştir.

**Funda TACİR**

İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesinde ön lisans, Los Angeles Internatiol Üniversitesinde lisans eğitimini tamamlamıştır. Sanat tarihi, uluslararası ticaret, menkul kıymetler ve sermaye piyasaları konusunda seminerlere ve eğitimlere katılmıştır. Funda Tacir,2008 yılından beri İpekiş Mensucat Türk A.Ş.'de kurumsal iletişim müdürlüğü görevini sürdürmektedir. Şirketimizde ilk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

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

**Mehmet ARPACI**

1974 yılında Ankara’da doğan Arpacı, ilk, orta ve lise öğrenimini Ankara’da tamamladı. Amerika Birleşik Devletleri’nin Florida Eyaletinde bulunan Eckerd College’da Uluslararası İşletme Lisans programını dereceyle bitirdikten sonra Florida Metropolitan University’de İşletme dalında yüksek lisans (MBA) yaptı. Yüksek lisans çalışmalarında, Pazarlama, Organizasyon ve Uluslararası İş İdaresi dallarında uzmanlaşan Arpacı, profesyonel kariyerine Enerji ve Gayrimenkul alanlarında çeşitli yöneticilik pozisyonları üstlenerek başladı. 1999-2001 yılları arasında Bilmer A.Ş. de ‘Pazarlama Müdürü’ olarak görev alan Mehmet Arpacı, 2001 - 2010 yılları arasında Çalık Holding’te ‘Satınalma Müdürlüğü’ ve ‘Enerji Ticareti Koordinatörlüğü’ görevlerinde bulundu. Bahsi geçen sektörlerde kısa sürede sözüne ve birikimine güven duyulan bir isim olarak kabul gören Mehmet Arpacı enerji sektöründe önemli bir oluşum olarak bilinen ‘Global Enerji Derneği’nin kurucu başkanlığını yapmıştır. 2009 yılında Tarman Group’un ana hissedar haline gelmesiyle büyük bir kurumsal yapılanma sürecine giren Atakule GYO’da 2010 yılında Genel Müdür koltuğuna oturan Mehmet Arpacı, bu sürecin tüm ulusal ve uluslararası yönetimsel operasyonlarından sorumlu konumundadır. İyi derecede İngilizce bilen Mehmet Arpacı, evli ve üç çocuk babasıdır. Şirketimizde ilk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği’ne seçilmiştir.

**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 siyaset bilimleri üzerinedir. Üniversite sonrası Washington D.C. (School of Political Campaign Management) ve Çin’deki Pekin Üniversitesinde (University of International Business and Economics) sürdürdüğü eğitimler ise siyasi seçim kampanyaları idaresi ve uluslararası ticaret konularında olmuştur.

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

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



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

2018 yılında görev almak için Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine 2 aday başvurmuştur. Adayların bağımsızlık kriteri taşıyıp taşımadığına ilişkin rapor, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından 02.03.2018 tarihinde hazırlanıp yönetim kuruluna sunulmuştur.

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

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

Yönetim Kurulunun gündemi, Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan Vekili'nce oluşturulur. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edilebilir. Başkan veya başkan vekilinin talebine rağmen kurulu toplantıya çağırması halinde üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahiptirler. Yıllar itibariyle ihtiyaçlar doğrultusunda Yönetim Kurulu toplantı sayısı değişiklik gösterebilmektedir. 01.01.2018-31.03.2018 tarihleri arasında 6 toplantıda 12 adet yönetim kurulu kararı alınmış, tüm raporlar oybirliği ile kabul edilmiştir. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

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

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

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

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

Şirketimizde Denetimden Sorumlu Komite'nin yanı sıra Kurumsal Yönetim Komitesi de oluşturulmuştur. Denetimden Sorumlu Komite, Bağımsız Üye Çiğdem DİLEK (Başkan) ve Ramazan Onur ERİM'den (Üye) oluşmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığını Bağımsız Üye Ramazan Onur ERİM, Üyeleri ise Mustafa TARMAN ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Deniz ÖZLÜK'tür. Riskin Erken Saptanması Komitesi bağımsız üye başkan Çiğdem DİLEK (Başkan) ve Efe TARMAN'dan (Üye) oluşmaktadır. (30.03.2018 tarihli Genel Kurul sonrasında Riskin Erken Saptanması komitesi üyesi Funda Tacir olarak seçilmiştir.)

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

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

Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Çiğdem DİLEK Komite Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi Efe TARMAN ise Komite Üyesi'dir. (30.03.2018 tarihli Genel

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

Kurul sonrasında Riskin Erken Saptanması komitesi üyesi Funda Tacir olarak seçilmiştir.) 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.

### 5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

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

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

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

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

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

### 5.6. Mali Haklar

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

Yönetim Kurulu Üyelerine sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 30.03.2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulu üyelerine net 5.000 TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

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

## 10- YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

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

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

İlgili dönemde portföyümüze dahil ettiğimiz gayrimenkul bulunmamaktadır.

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

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin, “Şirketin Merkez ve Şubeleri” başlıklı 3. Maddesinin ve “Sermaye ve Paylar” başlıklı 7. maddesinin Yönetim Kurulumuzun 09.01.2018 tarih ve 844/1069 sayılı kararının eki olan tadil taslağı çerçevesinde değiştirilmesinin, bu hususta T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’ndan alınan 19.01.2018 tarih ve 12233903-340.17-E.696 sayılı, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü’nden alınan 29.01.2018 tarih ve 50035491-431.02-E-00031572160 sayılı izinlere istinaden 30.03.2018 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında ortakların katılımı ile değişiklikler onaylanmıştır.

ESKİ METİN	YENİ METİN
<p><b>ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ESAS SÖZLEŞMESİ</b></p>	<p><b>ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ESAS SÖZLEŞMESİ</b></p>
<p><b>Şirketin Merkez ve Şubeleri</b>  <b>Madde 3:</b> Şirketin merkezi Ankara’dadır. Adresi, Ali Fuat Başgil Mahallesi Kuleli Sokak No: 3/3-4 Gaziosmanpaşa - Çankaya/ ANKARA’dır.</p> <p>Adres değişikliğinde yeni adres Ticaret Siciline Tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan ettirilir ve keyfiyet ayrıca Sermaye Piyasası Kuruluna ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığına bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat, Şirkete yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içerisinde tescil ettirmemiş Şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük Ve Ticaret Bakanlığı’na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.</p> <p><b>Sermaye ve Paylar</b>  <b>Madde 7:</b> Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL (İkiyüzmilyonTürkLirası) olup, her biri 1-(bir) Kr itibari değerde 20.000.000.000 (yirmimilyar) adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu’nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2017-2021 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2021 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu’ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur</p>	<p><b>Şirketin Merkez ve Şubeleri</b>  <b>Madde 3:</b> Şirketin merkezi Ankara’dadır. Adresi, Gaziosmanpaşa Mahallesi Arjantin Caddesi No: 28 Çankaya/ANKARA’dır.</p> <p>Adres değişikliğinde yeni adres Ticaret Siciline Tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan ettirilir ve keyfiyet ayrıca Sermaye Piyasası Kuruluna ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığına bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat, Şirkete yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içerisinde tescil ettirmemiş Şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük Ve Ticaret Bakanlığı’na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.</p> <p><b>Sermaye ve Paylar</b>  <b>Madde 7:</b> Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL (İkiyüzmilyonTürkLirası) olup, her biri 1-(bir) Kr itibari değerde 20.000.000.000 (yirmimilyar) adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu’nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2017-2021 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2021 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu’ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur</p>

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

<p>Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 84.000.000 (Seksendörtmilyon) TL olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 8.400.000.000 adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermayenin 12.312.413,80 TL'si ortaklar tarafından nakden ödenmiş, 32.687.586,20 TL'si aynı olarak, 18.000.000,00 TL'si Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu'ndan, 10.710.000,00 TL'si Geçmiş Yıl Karları'ndan ve 10.290.000,00 TL'si Olağanüstü Yedek Akçe'lerden karşılanmıştır.</p> <p>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1 Kuruş değerinde olmak üzere; A grubu nama 3.360.000.000 adet pay karşılığı 33.600.000 TL'nden; B grubu nama 775.236.000 adet pay karşılığı 7.752.360 TL'nden ve B grubu hamiline 4.264.764.000 adet pay karşılığı 42.647.640 TL'nden oluşmaktadır.</p> <p>A grubu paylar nama, B grubu paylar nama ve hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.</p> <p>Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinde olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.</p> <p>Yönetim Kurulu, 2012-2016 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.</p> <p>A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir. Sermaye artırımlarında; A grubu payların karşılığında A grubu, B grubu payların karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır.</p>	<p>Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 154.000.000 (Yüzellidörtmilyon) TL olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 15.400.000.000 adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermayenin 82.312.413,80 TL'si ortaklar tarafından nakden ödenmiş, 32.687.586,20 TL'si aynı olarak, 18.000.000,00 TL'si Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu'ndan, 10.710.000,00 TL'si Geçmiş Yıl Karları'ndan ve 10.290.000,00 TL'si Olağanüstü Yedek Akçe'lerden karşılanmıştır.</p> <p>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1 Kuruş değerinde olmak üzere; A grubu nama 6.160.000.000 adet pay karşılığı 61.600.000 TL'nden; B grubu nama 1.065.949.500 adet pay karşılığı 10.659.495 TL'nden ve B grubu hamiline 8.174.050.500 adet pay karşılığı 81.740.505 TL'nden oluşmaktadır.</p> <p>A grubu paylar nama, B grubu paylar nama ve hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.</p> <p>Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinde olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.</p> <p>Yönetim Kurulu, 2017-2021 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.</p> <p>A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir. Sermaye artırımlarında; A grubu payların karşılığında A grubu, B grubu payların karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır.</p>
---	---

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 20.07.2017 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile, ödenmiş sermayenin 84.000.000,00 TL'den 154.000.000,00 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak bedelli 70.000.000,00 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahname hazırlanmış olup, 18.08.2017 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına sunulmuş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.11.2017 tarih 43/1466 sayılı toplantısında onaylanmıştır. SPK onayından sonra gerekli tüm başvurular yapılmış olup, 25.01.2018 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 30.01.2018 tarih 9505 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 21.sayfasında yayımlanmıştır.

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren Şirketimizin 31 Mart 2018 sonu itibariyle piyasa değeri 311.080.000 TL , net aktif değeri 389.470.201 TL' dir.

##### *Piyasa Değeri;*

31 Mart 2018 sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 33 adet GYO 'nun Piyasa Değerleri toplamı 26.141.081.833,81 TL'dir.

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

- 13583 ada 2 parsel Atakule AVM projesi yenilenme faaliyetleri devam etmekte olup, 2017 yılı sonu itibariyle mevcut inşaat seviyesinin yaklaşık %66 olduğu görülmektedir. İnşaat işleri devam etmektedir.
- Dönemde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

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

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

31 Mart 2018 dönem sonu itibarı ile portföyde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin doluluk oranları aşağıdadır.

Gayrimenkulün Cinsi	31.03.2018			31.12.2017		
	Toplam Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Boş Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Doluluk Oranı (%)	Toplam Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Boş Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Doluluk Oranı (%)
Obaköy İş Merkezi	25.225	1.858	92,63	25.225	1.890	92,51
Haşim İşcan İş Merkezi	6.730	0	100,00	6.730	0	100,00
Kuleli Caddesi No:5 /Ankara	907	653	28,00	907	653	28,00
Farabi Sok No:27 Ankara	907	0	100,00	907	0	100,00

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

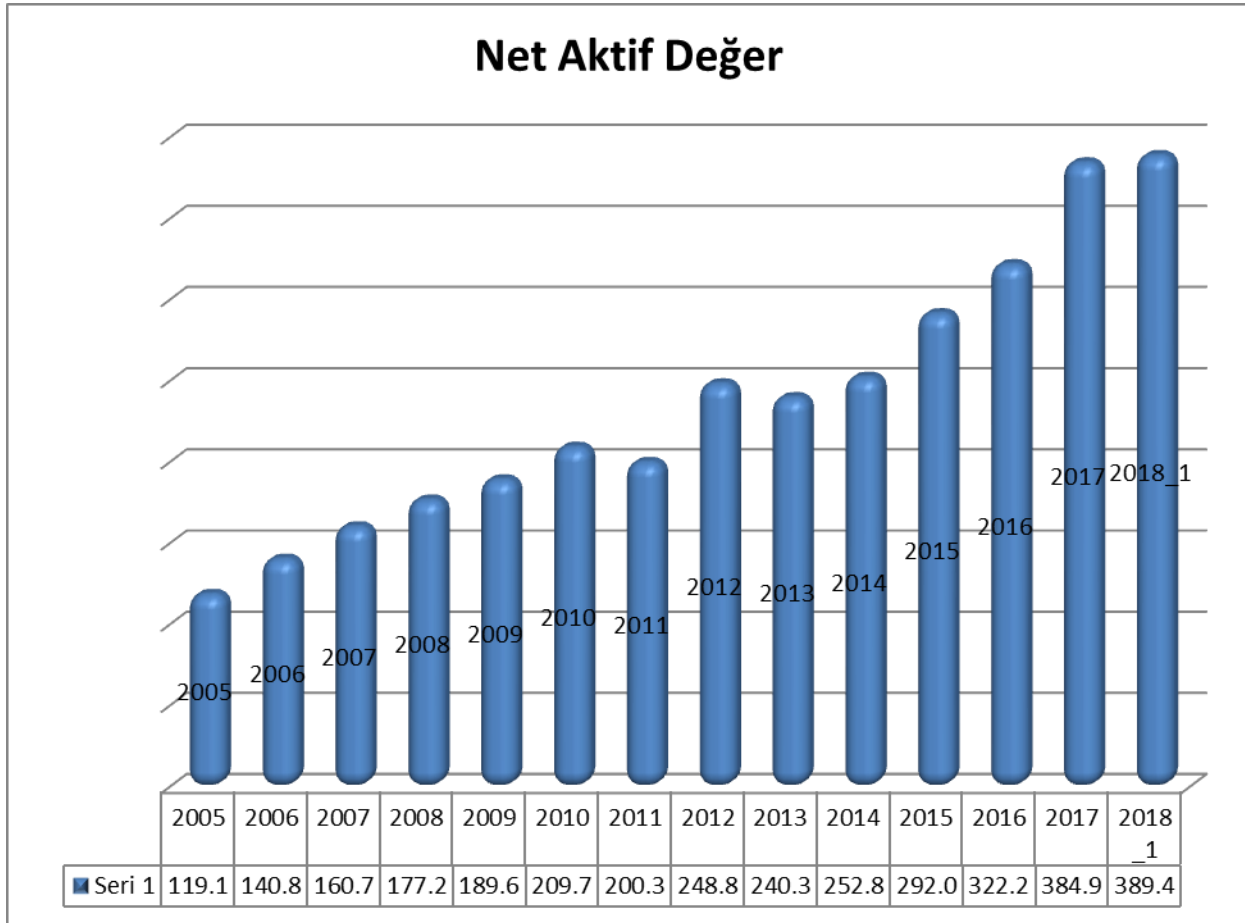
Arjantin Caddesi No:28*	359	0	100,00	359	0	100,00
Borazan Sokak No:7	999	978	2,10			
<b>Toplam</b>	<b>34.128</b>	<b>3.489</b>	<b>90,07</b>	<b>34.128</b>	<b>2.543</b>	<b>92,55</b>

\*Şirketimiz Yönetim Kurulu'nca, şirketimiz merkez adresinin 100.Yıl Mahallesi Kuleli Caddesi No 5/3-4 Çankaya / Ankara adresinden Gaziosmanpaşa Mahallesi Arjantin Caddesi No 28 Çankaya / Ankara adresine taşınmasına karar verilmiştir. Adres değişikliği 28.09.2017 tarihinde tescil edilmiş olup, 03.10.2017 tarih 9421 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 54 numaralı sayfasında ilan olunmuştur.

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

Başlıca finansal göstergeler:

Yıllar İtibarı ile Net Aktif Değerler:



2018 yılı birinci çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 2,529 TL, hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 2,02 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2017 2.Çeyrek	2017 3.Çeyrek	2017 4.Çeyrek	2018 1.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	2,113	2,222	2,500	2,529

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	2,35	1,87	2,05	1,992
--	------	------	------	-------

31.03.2018 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı %92,69, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı %7,31'dir.

**31.03.2018 itibariyle net dönem zararımız 2.001.454 TL gerçekleşmiştir.**

LİKİDİTE ORANLARI		31.03.2018	31.12.2017	30.09.2017	30.06.2017
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	0,6293	2,8832	0,8409	4,2422
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,1307	0,0300	0,0543	0,0754

MALİ YAPI ORANLARI		31.03.2018	31.12.2017	30.09.2017	30.06.2017
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,0731	0,0571	0,1041	0,0512
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,9269	0,9429	0,8959	0,9488
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	12,6815	16,5123	8,6104	18,5258

VERİMLİLİK ORANLARI		31.03.2018	31.12.2017	30.09.2017	30.06.2017
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0054	0,0197	0,0175	0,0116
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0050	0,0185	0,0156	0,0110

KARLILIK ORANLARI		31.03.2018	31.12.2017	30.09.2017	30.06.2017
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı / Aktif Toplamı	-0,0051	-0,0416	-0,0072	-0,0006
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Öz kaynaklar	-0,0055	-0,0441	-0,0080	-0,0006

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

<u>Ad Soyad</u>	<u>Ünvan</u>	<u>Başlama Tarihi</u>	<u>Bitiş Tarihi</u>	<u>Tecrübesi</u>
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür	30.03.2018 31.03.2010	-	İşletme, Finans,Enerji
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür Yard. (Mali ve İdari İşler)	22.03.2011	-	İşletme, Finans,Denetim
Cem SARAÇLAR	Genel Müdür Yard.(İş Geliş. ve Proj. Yön.)	15.09.2015	-	İnşaat Mühendisi

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

Rapor dönemi içinde Şirket'in ortalama personel sayısı 23'dür (2017: 21).

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu – İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:



## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

31.03.2018 Tarihine göre kıdem tazminatına hak kazanmış personelimize dönem sonu itibari ile 470.919,20 TL.'lik kıdem tazminatı yükümlülüğümüz bulunmakta olup, S.P.K. mevzuatına göre ayrılan kıdem tazminatları karşılığı da; 312.754-TL.'dir. Haksız fiilden dolayı yıl içinde herhangi bir tazminat ödenmemiştir.

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

Dönem içinde yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

#### 20- MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİNİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

#### 21- BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMEMİŞ 31 MART 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Notlar	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 31 Mart 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
<b>VARLIKLAR</b>		
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>10.015.533</b>	<b>27.793.218</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3 6.154.314	25.542.452
Finansal yatırımlar	4 -	-
Ticari alacaklar		
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5a 253.072	213.748
Diğer alacaklar		
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8a 239.645	113.548
Peşin ödenmiş giderler	9a 227.832	166.164
Diğer dönen varlıklar	8b 3.140.670	1.757.306
<b>Duran varlıklar</b>	<b>379.454.668</b>	<b>357.189.881</b>
Diğer alacaklar		
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8a 72.384	66.652
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6 353.561.290	331.408.722
Maddi duran varlıklar	7 6.180.360	6.382.352
Maddi olmayan duran varlıklar		
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	96.007	733.689
Peşin ödenmiş giderler	9b 430.620	1.875.355
Diğer duran varlıklar	8c 19.114.007	16.723.111
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>389.470.201</b>	<b>384.983.099</b>

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	Notlar	Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 31 Mart 2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2017
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	15.914.880	9.639.689
Ticari borçlar		5.026.871	4.444.615
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5b	9.202.499	3.172.402
Diğer borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8d	48.000	46.971
Ertelenmiş gelirler		4.253	220.375
Kısa vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		249.688	169.907
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	10a	11.124	10.722
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	8e	1.372.445	1.574.697
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	4	12.552.140	12.343.938
Ertelenmiş gelirler		8.408.439	8.824.561
Uzun vadeli karşılıklar		6.021	6.021
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		312.754	176.812
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	8f	3.824.926	3.336.544
<b>Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş sermaye	11	361.003.181	362.999.472
Sermaye düzeltmesi farkları		154.000.000	154.000.000
Hisse senetleri ihraç primleri		34.771.919	34.771.919
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		52.286	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(99.041)	(51.918)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	11	7.427.280	7.427.280
Geçmiş yıllar karları		166.852.191	182.869.782
Net dönem karı		(2.001.454)	(16.017.591)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>389.470.201</b>	<b>384.983.099</b>

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**22- 31 MART 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP  
DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		<i>Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 31 Mart 2018</i>	<i>Bağımsız İncelemeden Geçmemiş 31 Mart 2017</i>
Hasılat	12	1.936.362	1.764.980
Satışların maliyeti (-)	12	(639.761)	(565.401)
<b>Brüt Kar</b>		<b>1.296.601</b>	<b>1.199.579</b>
Genel yönetim giderleri (-)	13	(2.436.771)	(1.635.140)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(414.744)	(31.254)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14	140.182	318.429
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	14	(238.155)	(303.695)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>(1.652.887)</b>	<b>(452.081)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	15	-	173.047
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	15	-	(64.409)
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet zararı</b>		<b>(1.652.887)</b>	<b>(343.443)</b>
Finansal gelirler	16	841.106	3.029.827
Finansal giderler (-)	17	(1.189.673)	(1.747.636)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı</b>		<b>(2.001.454)</b>	<b>938.748</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>			
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/karı</b>		<b>(2.001.454)</b>	<b>938.748</b>
<b>Dönem (zararı)/karı</b>		<b>(2.001.454)</b>	<b>938.748</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları	18	(2.001.454)	938.748
<b>Pay başına kazanç</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına zarar	18	(0,00013)	0,00011
Durdurulan faaliyetlerden pay başına zarar			-
<b>Sulandırılmış pay başına kazanç</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(47.123)</b>	<b>(11.676)</b>
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		(47.123)	(11.676)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(2.048.577)</b>	<b>927.072</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		(2.048.577)	927.072

## 23- GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

### 1. ATAKULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE KULE



#### Tapu Bilgileri

Pafta No	71530 A
Ada No	13583
Parsel No	2
Arsa Alanı	6.730 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir Alan	16.137 m <sup>2</sup>
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Cinnah Caddesi No:1 Çankaya Ankara

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

2017 yılı değerlendirme raporu şirketimizin 28.01.2017 tarihli talebine istinaden TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REVB345 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada 2 parsel no'lu, 6.730,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulun 29.12.2017 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### 1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bilge Kalyoncu - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402484)  
Bilge BELLER ÖZÇAM - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:400512)

#### 1.4. Değerleme Tarihi

Yılsonu değerlendirme raporu için, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerlendirme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### 1.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. 2014, 2015, 2016 yıllarına ilişkin değerlendirme raporu Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından tanzim edilmiştir.

	TSKB Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2013	28.12.2012	29.12.2011
Rapor Numarası	2017B73	ATA-1510004	ATA-1410004
Gayrimenkulün Toplam Değeri	76.560.000 TL	75.150.000 TL	68.150.000 TL

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No:1, Fındıklı-Boyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No:485935 – Mersis No: 0859033992100010)

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

#### 1.10. 2017 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

185.470.000.-TL(Yüzseksenbeşmilyondörtüzyüzyetmişbin.- Türk Lirası)

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

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

Atakule AVM'den dönem içerisinde kira geliri elde edilmemiştir.

Şirketimizin maliki olduğu Atakule Alışveriş Merkezi'nin alçak kütlesinin yıkım, hafriyat, iksa işleri ve projenin inşaat çalışmaları tamamlanmış olup, ince işler devam etmektedir. 2017 yılı sonu itibariyle mevcut inşaat seviyesinin yaklaşık %66 olduğu görülmektedir. Dönemde inşaat işleri devam etmektedir.

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

**2. OBAKÖY İŞ MERKEZİ**

Tapu Bilgileri



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

**2.1. Rapor Tarih ve Numarası**

2017 yılı değerlendirme raporu şirketimizin 28.01.2017 tarihli talebine istinaden TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REV944 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**2.2. Rapor Türü**

Değerleme raporu İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, Topkapı Maltepe Sokağı, 487 pafta, 2937 ada, 46 ve 46 parsel no'lu "Kargir Bina ve İşyerleri" nitelikli 14.104 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Şirketimiz mülkiyetindeki gayrimenkullerin 29.12.2017 tarihli piyasa değerinin ve aylık kira bedelinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

**2.3. Raporu Hazırlayanlar**

Ece ÇALIŞKAN VURAL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405347)  
Simge SEVİN, MRICS - Değerleme Uzmanı /Yönetici (Lisans No:401772)  
Ozan KOLCUOĞLU,MRICS - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402293)

**2.4. Değerleme Tarihi**

Yılsonu değerlendirme raporu için, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş değerleme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**2.5. Dayanak Sözleşmesi**

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

**2.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Değerleme Raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. 2014, 2015, 2016 yıllarına ilişkin değerlendirme raporu Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından tanzim edilmiştir.

	TSKB Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2013	28.12.2012	24.10.2011
Rapor Numarası	2013REV834	2012REV811	2011A439
Gayrimenkulün Toplam Değeri	26.350.000 TL	25.170.000 TL	24.330.000 TL

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No:1, Fındıklı-Boyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No:485935 – Mersis No: 0859033992100010)

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

#### 2.10. 2017 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

39.405.000.-TL(Otuzdokuzmilyondörtüyüzbeşbin.- Türk Lirası)

#### 2.11. 2017 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri.  
247.354.-TL (İkiyüzkırkyedibinüçyüzellidört.- Türk Lirası)

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

Bağımsız bölüm sayısı 217 olan Obaköy İM toplam 25.225 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. Obaköy İM'de dönemde doluluk oranı %92,63 olarak gerçekleşmiştir.

Obaköy İM' den 2012 yılında 2.433.243,72 TL, 2013 yılında 2.626.930,09 TL, 2014 yılında 2.942.692,96 TL, 2015 yılında 3.147.726,71 TL, 2016 yılı kira gelirimiz 3.307.400,90 TL, 2017 yılı kira gelirimiz 3.547.399,09 TL gerçekleşmiştir. Mart 2018 kira geliri 325.821,91 TL'dir.



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

**3. HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ**



Tapu Bilgileri

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

**3.1. Rapor Tarih ve Numarası**

2017 yılı değerlendirme raporu şirketimizin 28.01.2017 tarihli talebine istinaden TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REVC314 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**3.2. Rapor Türü**

Değerleme raporu, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no'lu, 2.012,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Betonarme Bina" vasıflı, "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerin 29.12.2017 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

**3.3. Raporu Hazırlayanlar**

Selda AKSOY - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402826)  
Bilge BELLER ÖZÇAM - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:400512)

**3.4. Değerleme Tarihi**

Yılsonu değerlendirme raporu için, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerlendirme uzmanları 20.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**3.5. Dayanak Sözleşmesi**

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalarak hazırlanmıştır.

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

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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### 3.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. 2014, 2015, 2016 yıllarına ilişkin değerlendirme raporu Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından tanzim edilmiştir.

	TSKB Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2013	28.12.2012	31.12.2011
Rapor Numarası	2013REVE52	2012REVE36	2011E10
Gayrimenkulün Toplam Değeri	12.920.000 TL	11.710.000 TL	11.385.000 TL

#### 3.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ. Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No:1, Fındıklı-Boyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No:485935 – Mersis No: 0859033992100010)

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

#### 3.10. 2017 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

18.030.000.-TL(Onsekizmilyonotuzbin.-TürkLirası)

#### 3.11. 2017 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 102.775.-TL (Yüzikibinyediyüzyetmişbeş-Türk Lirası)

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

Haşim İşcan İş Merkezinde toplam 6.496m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Mart 2018 ayında doluluk oranı % 100,00 , kira gelirimiz 122.160,83 TL gerçekleşmiştir.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### 4. KULELİ CADDESİ NO:5 G.O.P ANKARA



#### Tapu Bilgileri

Ada No	5441
Parsel No	12
Arsa Alanı	391 m <sup>2</sup>
Kiralanabilir Alan	906,97 m <sup>2</sup>
Arsa Payı	Tamamı
Adres	100.Yıl Mah. Kuleli Cad. No:5 Çankaya Ankara

#### 4.1. Rapor Tarih ve Numarası

2017 yılı değerlendirme raporu şirketimizin 28.01.2017 tarihli talebine istinaden TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REVB342 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 4.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 no'lu parsel, 391,00 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan “Kargir Apartmanı” vasıflı “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı, “İki Katlı Dükkan” niteliğindeki 3. bodrum + 2. bodrum katta bulunan 1 no'lu (187/782 Arsa Paylı); “Konut” niteliğindeki 1. bodrum katta bulunan 2 no'lu (107/782 Arsa Paylı) ve zemin katta bulunan 3 no'lu (107/782 Arsa Paylı); “Dubleks Çatı Aralı Konut” niteliğindeki 1. ve 2. normal katta bulunan 4 no'lu (381/782 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 29.12.2016 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### 4.3. Raporu Hazırlayanlar

Bilge Kalyoncu - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402484)  
Bilge BELLER ÖZÇAM - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:400512)

#### 4.4. Değerleme Tarihi

Yılsonu değerlendirme raporu için, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerlendirme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 4.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

**4.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

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

**4.8. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No:1, Fındıklı-Boyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No:485935 – Mersis No: 0859033992100010)

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlendirilmeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. 2014, 2015, 2016 yıllarına ilişkin değerlendirme raporu Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından tanzim edilmiştir.

	TSKB Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2013	28.12.2012	29.12.2011
Rapor Numarası	2013REVB101	2012REVB101	2012B72
Gayrimenkulün Toplam Değeri	2.423.000 TL	2.330.000 TL	2.260.000 TL

**4.10. 2017 Yılı İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)**

3.510.000.-TL(Üçmilyonbeşyüzonbin.- Türk Lirası)

**4.11. 2017 Yılı İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)**

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 20.255.-TL (Yirmibinikiyüzellibeş.- Türk Lirası)

Taşınmazın sigortaya esas bedeli 1.192.474.-TL'dir.

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

1 dükkan ve 3 konut için brüt 1.423 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. 31.03.2018 tarihli doluluk oranı % 28,00, kira bedeli 4.571,00 TL'dir.

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

**5. FARABİ SOKAK NO:27 ÇANKAYA /ANKARA**



Tapu Bilgileri

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

**5.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

2017 yılı değerleme raporu şirketimizin 28.01.2017 tarihli talebine istinaden TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REVB341 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**5.2. Rapor Türü**

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 no'lu parsel, 514,00 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan "6 Katlı Apartman Beton" vasıflı "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı, "Mağaza" niteliğindeki zemin katta bulunan 1 no'lu (20/116 Arsa Paylı); "Mesken" niteliğindeki 1. normal katta bulunan 2 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 2. normal katta bulunan 3 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 3. normal katta bulunan 4 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 4. normal katta bulunan 5 no'lu (24/116 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 30.12.2015 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

**5.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bilge Kalyoncu - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402484)  
Bilge BELLER ÖZÇAM - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:400512)

**5.4. Değerleme Tarihi**

Yılsonu değerleme raporu için, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerleme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**5.5. Dayanak Sözleşmesi**

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

**5.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

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

**5.8. TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ. Şirket Bilgileri**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No:1, Fındıklı-Boyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No:485935 – Mersis No: 0859033992100010)

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. 2014, 2015, 2016 yıllarına ilişkin değerlendirme raporu Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından tanzim edilmiştir.

	TSKB Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2013	28.12.2012	29.12.2011
Rapor Numarası	2013REVB120	2012REVB102	2012B71
Gayrimenkulün Toplam Değeri	4.305.000 TL	3.940.000 TL	3.430.000 TL

**5.10. 2017 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)**

4.480.000.-TL(Dörtmilyondört yüzseksenbin- Türk Lirası)

**5.11. 2017 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)**

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 25.440.-TL (Yirmibeşbindört yüz kırk.- Türk Lirası)

Taşınmazın sigortaya esas bedeli 1.222.642.-TL' dir.

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

31.03.2018 tarihli doluluk oranı % 100,00, kira bedeli 68.556,60 TL' dir.



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

**6. Gaziosmanpaşa 4431 Ada 31 Parsel**



Tapu Bilgileri

Ada No	4431
Parsel No	31
Arsa Alanı	584 m <sup>2</sup>
Arsa Payı	Tamamı
Kıralanabilir Alan	998,56 m <sup>2</sup>
Adres	Borazan Sokak No: 7 Çankaya Ankara

**6.1. Rapor Tarih ve Numarası**

2017 yılı değerleme raporu şirketimizin 28.01.2017 tarihli talebine istinaden TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REVB344 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**6.2. Rapor Türü**

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, 4431 Ada, 31 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 584,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

**6.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bilge Kalyoncu - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402484)  
Bilge BELLER ÖZÇAM - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:400512)

**6.4. Değerleme Tarihi**

Yılsonu değerleme raporu için, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş değerleme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**6.5. Dayanak Sözleşmesi**

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

**6.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

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



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

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

Söz konusu taşınmaz için daha önce Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. ATA-1510003 ve ATA1410003 nolu değerlendirme raporlarında Arsa değer tespiti yapılmıştır.

	Reel Gay.Değ.A.Ş.	Reel Gay.Değ.A.Ş.	Reel Gay.Değ.A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2016	31.12.2015	30.12.2014
Rapor Numarası	ATA-1610003	ATA-1510003	ATA-1410003
Gayrimenkulün Toplam Değeri	6.090.000 TL	3.808.000 TL	3.901.080 TL

**6.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ. Şirket Bilgileri**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No:1, Fındıklı-Boyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No:485935 – Mersis No: 0859033992100010)

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

**6.10. 2017 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)**

8.270.000.-TL(Sekizmilyonikiyüzyetmişbin.- Türk Lirası)

**6.11 2017 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)**

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 44.994.-TL (Kırkdörtbin dokuzyüzdoksandört.- Türk Lirası)

Taşınmazın sigortaya esas bedeli 2.352.006.-TL' dir.

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

998,56 m<sup>2</sup> kiralama alına sahip gayrimenkulün kiralama çalışmaları devam etmektedir.

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

**7. Gaziosmanpaşa 4431 Ada 38 Parsel**



Tapu Bilgileri

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

**7.1. Rapor Tarih ve Numarası**

2017 yılı değerlendirme raporu şirketimizin 28.01.2017 tarihli talebine istinaden TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REVB343 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**7.2. Rapor Türü**

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 Ada, 38 parsel no'lu ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 bağımsız bölümün 29.12.2017 tarihli Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

**7.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bilge Kalyoncu  
Bilge BELLER ÖZÇAM

- Değerleme Uzmanı (Lisans No:402484)  
- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:400512)

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

**7.4. Değerleme Tarihi**

Yılsonu değerlendirme raporu için, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. değerlendirme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**7.5. Dayanak Sözleşmesi ve Numarası**

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

**7.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

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

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

Söz konusu taşınmaz için daha önce Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. ATA-1510003 nolu değerlendirme raporlarında Arsa değer tespiti ,ATA1610003 nolu değerlendirme raporlarında ise Proje değer tespiti yapılmıştır.

	TSKB Gay.Değ.A.Ş.	Reel Gay.Değ.A.Ş.	Reel Gay.Değ.A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2016	29.12.2016	31.12.2015
Rapor Numarası	2017REVB195	ATA-1611004	ATA-1510003
Gayrimenkulün Toplam Değeri	3.550.000 TL	3.710.000 TL	2.773.000 TL

**7.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No:1, Fındıklı-Boyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No:485935 – Mersis No: 0859033992100010)

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

**7.10. 2017 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)**

3.610.000.-TL(Üçmilyonaltıyüzonbin.- Türk Lirası)

**7.11 2017 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)**

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 19.518.-TL (Ondokuzbinbeşyüzonsekiz.- Türk Lirası)

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

Taşınmazın sigortaya esas bedeli 620.246.-TL' dir.

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

Taşınmazın 1,2 ve 3 no.lu bağımsız bölümleri Şirket merkezi olarak kullanılmakta olup, 4 no.lu bağımsız bölüm aylık 5.000,00 TL'ye kiraya verilmiştir.

**8. Tarla,DİLOVASI /KOCAELİ**



Tapu Bilgileri

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

**8.1. Rapor Tarih ve Numarası**

2017 yılı değerlendirme raporu şirketimizin 28.01.2017 tarihli talebine istinaden TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REV945 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**8.2. Rapor Türü**

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

**8.3. Raporu Hazırlayanlar**

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

**8.4. Değerleme Tarihi**

Yılsonu değerlendirme raporu için, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş değerleme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**8.5. Dayanak Sözleşmesi**

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

**8.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. 2014, 2015, 2016 yıllarına ilişkin değerlendirme raporu Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından tanzim edilmiştir.

	TSKB Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.	TSKB Gay.Değ.A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2013	28.12.2012	29.12.2011
Rapor Numarası	2013REV835	2012REV812	2012REV812
Gayrimenkulün Toplam Değeri	790.000 TL	740.000 TL	710.000 TL

**8.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ. Şirket Bilgileri**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No:1, Fındıklı-Boyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No:485935 – Mersis No: 0859033992100010)

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

**8.10. 2017 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)**

1.900.000.-TL(Birmilyondokuzyüzbin.- Türk Lirası)

**9. ARSALAR**

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

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** tarafından **29.12.2017** tarihinde **2017REV946** rapor numarası ile hazırlatılan değerlendirme raporunda 1978 ve 1979 numaralı parsellerin ekspertiz değeri 9.170.000,00 TL belirlenmiştir.



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 1672 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 23.620 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki gayrimenkul 06.12.2012 tarihinde 7.440.300,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 8.267.000,00 USD'dir. Söz konusu 1672 no'lu parsel, 22.10.1998 onay tarihli 1/5000 ölçekli İstanbul Beykoz Riva (Çayağzı) Beylik Mandıra Mevkii Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na göre "Ticaret Alanı" içerisinde kalmaktadır.

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** tarafından **29.12.2017** tarihinde **2017REV949** rapor numarası ile hazırlattırılan değerleme raporunda 1672 no'lu parsellerin ekpertiz değeri 23.620.000,00 TL belirlenmiştir.



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



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylikmandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 2037 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 2.450 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki gayrimenkul 11.12.2012 tarihinde 625.000,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 662.000,00 USD'dir.

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 2038 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 1.313 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki gayrimenkul 06.12.2012 tarihinde 300.000,00 USD(952.080,00TL) bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 352.000,00 USD'dir.

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 29.12.2017 tarihinde 2017REV947 rapor numarası ile hazırlattırılan değerleme raporunda 2037 ve 2038 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 3.170.000,00 TL belirlenmiştir.**





## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Manolya Sokak, 14 pafta, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846 nolu parseller ve 13 pafta, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 nolu parsellerden oluşan "Arsa" vasıflı, toplam 30.405 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki gayrimenkul 03.01.2013 tarihinde 8.361.375,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 8.666.000,00 USD'dir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2017 tarihinde 2017REV948 rapor numarası ile hazırlatılan değerleme raporunda 14 pafta ve 13 paftada yer alan 25 adet parsellerin ekspertiz değeri 24.435.000,00 TL belirlenmiştir.



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

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



Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 809 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 2.470 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki gayrimenkul 03.04.2015 tarihinde 1.235.000,00 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Tarla için belirlenen tutar 1.250.000,00 TL'dir.

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

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

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

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

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

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



TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2017 tarihinde 2017REV947 rapor numarası ile hazırlattırılan değerleme raporunda parsellerin ekspertiz değeri 9.425.000,00 TL belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
29521 ada 4 no.lu parsel	9.889,40	900	8.900.000
29519 ada 1 no.lu parsel	1.051,36	500	525.000
TOPLAM DEĞERİ			9.425.000

#### 24-DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

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

##### BAĞIMSIZ DIŞ DENETİM ŞİRKETİ

Şirketimizin 01.01.2018 - 31.12.2018 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatı'na tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.



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

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

Şirketimizin 2018 yılı kurumlar vergisi beyannamesinin ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin denetim ve tasdik işlerinin yaptırılması hususunda, PwC Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Kurumlar Vergisi Beyannamesi Tasdik Sözleşmesi imzalanmıştır.

**FAALİYET RAPORU DENETİMİ**

Yönetim Kurulunun yıllık faaliyet raporu içerisinde yer alan irdelemelerin finansal tablolarla uyumunun değerlendirilmesi ve bağımsız denetçi raporunda bu değerlendirme sonucunun belirtilmesi için PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile 2018 dönemi için sözleşme imzalanmıştır.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ**

Şirketimizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1. Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. maddesi gereği, 2018 yılında portföyümüzde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak şirket olarak Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin, portföye 2018 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirilmesi gereken varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirketler olarak Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin belirlenmesine karar verilmiştir.

**PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ**

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

**26- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

**27- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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)	6.154.314	25.542.452
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	353.561.290	334.828.547
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		29.754.600	28.216.306
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>389.470.204</b>	<b>388.587.305</b>
E Finansal Borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	13.435.310	13.269.176
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	361.003.183	366.302.783
Diğer kaynaklar		15.031.710	9.015.344
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>389.470.203</b>	<b>388.587.303</b>

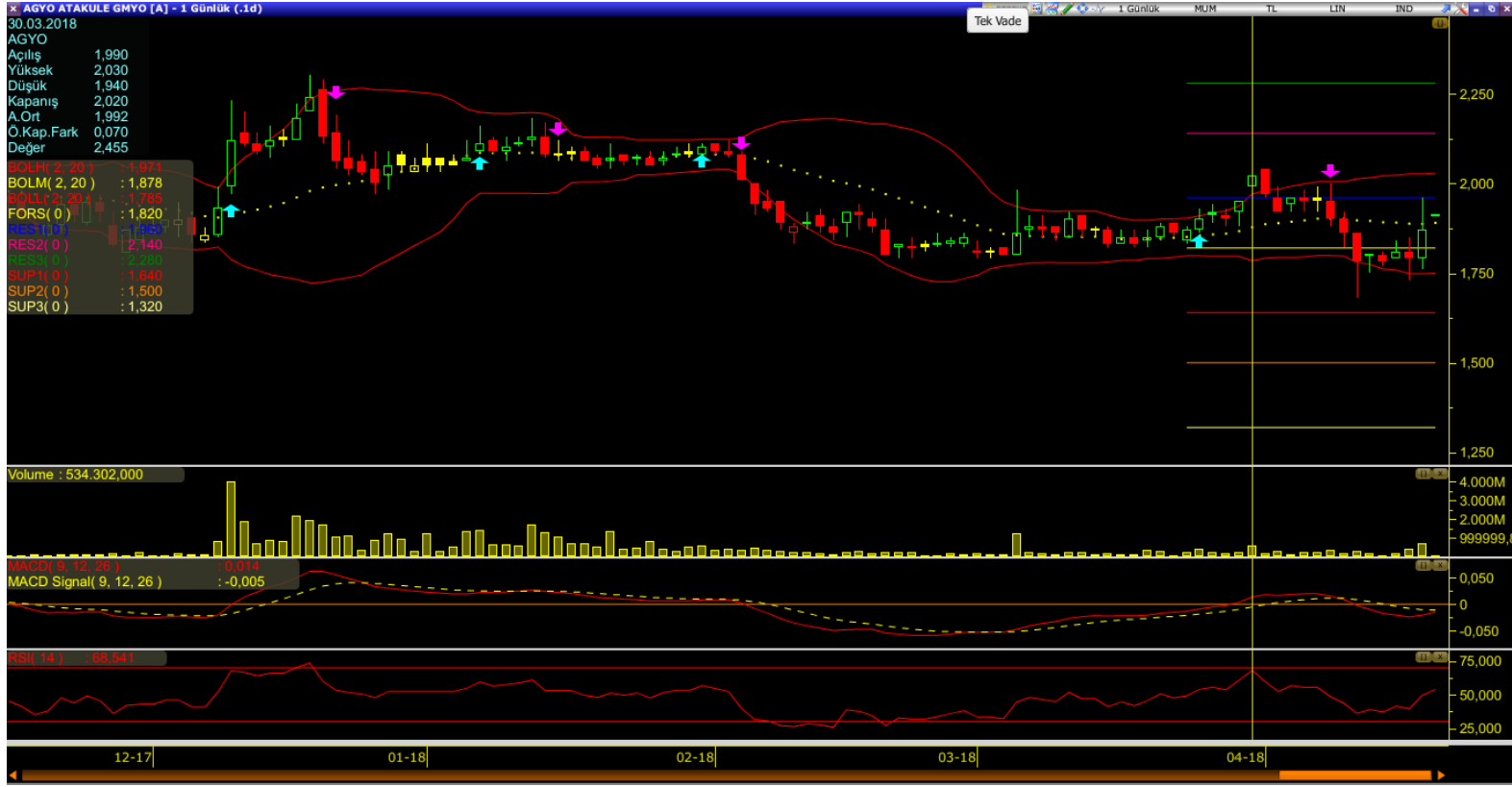
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	4.858.249	22.338.404
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	233.000	233.000
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(l)	4.858.249	22.338.404

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)	%91	%86	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler (A+C-A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%2	%7	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları (A3+B1+C1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler (B2/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak (C2/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%4	%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)	%1	%6	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(l)	%1	%6	Azami %10

# ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### 28- HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



# ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

