



**ATAKULE
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
1 OCAK - 30 EYLÜL 2021
DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU

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

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

2- ORTAKLIK YAPISI

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

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Eylül 2021 tarihi itibarı ile hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	30.09.2021	
	Pay (%)	Tutar (TL)
İsmail TARMAN	51,00	134.303.420
Halka Açık Kısım	49,00	129.036.580
Toplam:	100,00	263.340.000

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

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

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

3- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

a- Yönetim Kurulu Üyeleri:

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

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

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

İsmail TARMAN
Yönetim Kurulu Başkanı

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

Murat TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

Mustafa TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Funda TACİR
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Mehmet ARPACI
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Ramazan Onur ERİM
Yönetim Kurulu Üyesi

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

Münire Barçın KAYAMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

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

4- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE YÖNETİCİLERİN YETKİ ve SORUMLULUKLARI

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

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

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

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

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

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

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

5- EKONOMİDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Uluslararası kuruluşlar 2021 yılında küresel ekonomik aktivitedeki büyümenin beklediklerinden daha ılımlı gerçekleşebileceği öngörüsüyle tahminlerinde revizyona gitti. OECD 2021 yılı büyüme tahminini %5,7'ye, Fitch de %6'ya indirdi.

ABD'de yılın üçüncü çeyreğine yönelik veriler ülkede iktisadi faaliyetin ivme kaybetmekle birlikte güçlü görünümünü koruduğuna işaret etti.

Euro Alanı'nda 2021 yılının ikinci çeyreğine ilişkin GSYH büyüme oranı %13,6'dan %14,3'e revize edildi. Çin'de Ağustos ayına ilişkin perakende satışlar ve sanayi üretimi verileri ekonomide ivme kaybına işaret ederken, Eylül ayı NBS imalat PMI verisinin Şubat 2020'den bu yana ilk kez 50 eşik değerinin altında gerçekleşmesi önümüzdeki döneme ilişkin karamsar bir tablo çizdi.

Gelişmiş ülke merkez bankaları Eylül ayı toplantılarında politika faiz oranlarını değiştirmediler. Bununla birlikte, Avrupa Merkez Bankası varlık alımlarını önceki iki çeyreğe kıyasla yavaşlatacağını belirtirken, Fed ekonomik aktivitenin seyrine bağlı olarak tahvil alımlarını azaltabileceğini açıkladı.

Çinli gayrimenkul şirketi Evergrande'nin iki tahvil faizi ödemesini gerçekleştirememesinin yanı sıra Çin'de yaşanan enerji krizinin küresel ekonomik aktiviteye ilişkin beklentileri olumsuz etkilemesi küresel risk algısını baskı altında bıraktı.

Brent türü petrolün fiyatı, İda kasırgasının ABD'nin Meksika Körfezi'ndeki petrol ve doğalgaz üretiminin önemli kısmını kesintiye uğratmasının yanı sıra stoklardaki azalışın etkisiyle Eylül sonunda 79,5 USD/varil ile son 3 yılın en yüksek seviyesine yükseldi. Petrol fiyatları OPEC+ toplantısında alınan kararın ardından Ekim ayı başında da hızlı arttı.

Türkiye Ekonomisinde ise, 2021 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %25,7 artan sanayi üretimi, Temmuz ayında yıllık bazda %8,7 ile beklentilerin altında yükseldi. Eylül ayında imalat PMI 52,5'e gerilemesine karşın eşik değerinin üzerinde gerçekleşerek sektörde büyümenin devam ettiğine işaret etti. Cari denge Temmuz'da 683 milyon USD açık verdi. 12 aylık kümülatif cari açık gerileme eğilimini sürdürerek Temmuz'da 27,8 milyar USD ile yaklaşık son bir yılın en düşük düzeyine indi. Merkezi yönetim bütçesi Ağustos'ta 40,8 milyar TL fazla verdi. Ocak-Ağustos 2020 döneminde 110,9 milyar TL olan bütçe açığı, bu yılın aynı döneminde 37,5 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Eylül'de TÜFE aylık bazda %1,25 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu %19,58'e yükseldi. Yİ-ÜFE artışı aylık bazda %1,55, yıllık bazda %43,96 düzeyinde gerçekleşti. TCMB 23 Eylül tarihli toplantısında politika faizini 100 baz puan düşürerek %18 seviyesine indirdi. YP zorunlu karşılık oranlarını artıran TCMB, reeskont kredisi limitlerinde düzenleme yaptı. BDDK, bankalar tarafından yerine getirilmesi gereken yükümlülüklerde pandemi nedeniyle uygulanmış olan geçici nitelikli bazı düzenlemelerde değişikliğe gitti.

ABD Merkez Bankası (Fed), 22 Eylül'de sona eren toplantısında faiz oranları ile varlık alım programını değiştirmediler. Bununla birlikte, karar metninde ekonomideki ilerlemenin beklentiler paralelinde devam etmesi durumunda varlık alım hızındaki yavaşlamanın yakında gerekli olabileceği ifade edildi. Fed Başkanı Jerome Powell toplantı sonrasında yaptığı konuşmada, varlık alımlarının hızının azaltılması kararı için yakından izlenen istihdam verilerinde güçlü görünümün Eylül ayında devam etmesi halinde Fed'in Kasım ayı toplantısında varlık alım hızını yavaşlatabileceğini ve bu sürecin 2022 ortasında son bulmasının uygun olabileceğini belirtti. Powell ayrıca, varlık alımlarının azaltılmasının doğrudan faiz artırımına işaret etmediğini vurguladı.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), 9 Eylül tarihinde gerçekleştirdiği para politikası toplantısında faiz oranlarında değişikliğe gitmedi. Toplantının ardından yapılan açıklamada son çeyrekte Pandemi Acil Varlık Alım Programı kapsamındaki varlık alımlarının hızının önceki iki çeyreğe kıyasla ılımlı bir şekilde

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

azaltılacağı ifade edildi. ECB ayrıca, Euro Alanı'na yönelik GSYH ve enflasyon beklentilerini 2021 yılı için yukarı yönlü revize etti. Buna göre, GSYH büyüme tahmini bu yıl için %4,6'dan %5'e yükseltildi. Bölgenin 2022'de %4,6, 2023'te %2,1 büyüme kaydetmesi bekleniyor. ECB yıllık enflasyon tahminlerini de 2021 için %1,9'dan %2,2'ye, 2022 için %1,5'ten %1,7'ye, 2023 için de %1,4'ten %1,5'e yükseltti.

ABD'de sanayi üretimi Ağustos'ta bir önceki aya göre %0,4 genişlerken, perakende satışlar düşüş beklentilerine karşın aylık bazda %0,7 yükseldi. Eylül ayına ilişkin imalat ve hizmetler sektörlerine ait PMI verileri de sırasıyla 60,7 ve 54,4 düzeylerinde gerçekleşerek sektörlerde büyümenin ivme kaybetmekle birlikte güçlü kalmaya devam ettiğine işaret etti. Ülkede bekleyen konut satışları son 7 ayın en yüksek seviyesine ulaşarak konut piyasasındaki olumlu görünümün sürdüğünü gösterdi.

ABD'de Ağustos ayında tüketici fiyatları enflasyonu ivme kaybederken, üretici fiyatlarındaki yükselişin devam ettiği görüldü. Ülkede bu dönemde aylık TÜFE enflasyonu %0,3 ile %0,4'lük piyasa beklentisinin altında gerçekleşti. Böylece yıllık TÜFE enflasyonu %5,3 düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde enerji ve gıda hariç çekirdek TÜFE de tahminlerden yavaş artış kaydederek enflasyondaki artışın geçici olabileceği yorumlarını destekledi. Öte yandan, üretici fiyatlarında kaydedilen yükseliş piyasa beklentilerini aşarak aylık bazda %0,7 oldu. Yıllık ÜFE enflasyonu da %8,3 ile yaklaşık 11 yılın en yüksek düzeyine ulaştı.

ABD Temsilciler Meclisi borç limitini askıya almaya yönelik yasa tasarısını onayladı. Böylece, hükümetin kapanması olasılığı 3 Aralık 2021 tarihine dek ötelenmiş oldu. Ağustos ayında Senato'dan geçen 1 trilyon USD'lik altyapı harcama tasarısına yönelik 30 Eylül'de yapılması planlanan oylama da Temsilciler Meclisi tarafından ertelendi.

Euro Alanı'nda 2021 yılının ikinci çeyreğine ilişkin daha önce %13,6 düzeyinde açıklanan yıllık GSYH büyüme verisi %14,3'e revize edildi. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü göstergeler de olumlu bir tablo çiziyor. Bölgede sanayi üretimi Temmuz ayında sermaye ve dayanıksız mal üretimindeki artışların etkisiyle hızlı yükseldi. Bu dönemde aylık sanayi üretimi artışı %1,5 ile %0,6 olan piyasa beklentisinin üzerinde gerçekleşti. Eylül ayı imalat PMI verisi 58,6, hizmetler PMI verisi 56,4 düzeyinde gerçekleşerek sektörlerde büyümenin devam ettiğini gösterdi.

Euro Alanı'nda iktisadi faaliyetlerdeki canlı görünüm ve enerji başta olmak üzere girdi maliyetlerindeki artışa bağlı olarak enflasyon göstergelerinde yukarı yönlü seyir sürüyor. Yıllık TÜFE enflasyonu Eylül'de beklentileri aşarak %3,4 ile yaklaşık son 13 yılın en yüksek düzeyinde gerçekleşti.

Çin'de ekonomik aktivitenin yavaşlamaya devam ettiği izleniyor. Ülkede Ağustos'ta yıllık bazda %5,3 artan sanayi üretimi Temmuz 2020'den bu yana en olumsuz performansını sergiledi. Ağustos'ta perakende satışlardaki yıllık artış hızı da, ülkede salgına yönelik uygulanan kısıtlamaların etkisiyle %2,5 ile %7 olan beklentilerin oldukça altında kaldı. Ülkede NBS imalat PMI verisi enerji kısıtları ve yükselen girdi maliyetlerinin etkisiyle 49,6 seviyesine gerileyerek Şubat 2020'den bu yana ilk kez 50 eşik değerinin altında gerçekleşti. Çin'deki enerji krizinin kış aylarıyla birlikte derinleşebileceği yönündeki değerlendirmeler önümüzdeki döneme ilişkin beklentileri de olumsuz etkiliyor. Küresel tedarik zincirlerinde de ilave aksamaların meydana gelebileceği düşünülüyor.

Eylül ayı Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu'nu yayımlayan OECD, küresel ekonomi için 2021 yılı büyüme tahminini Mayıs ayında açıkladığı %5,8 seviyesinden %5,7'ye indirdi. Kuruluş, 2022 büyüme tahminini ise %4,4'ten %4,5'e revize etti. Raporda delta varyantının etkisiyle hızla yükselen vaka sayılarının yanı sıra arz kısıtlarının ekonomik toparlanmanın hız kesmesinde önemli bir etken olduğu belirtildi. 2021 yılı için ABD ekonomisine yönelik büyüme oranı tahmini %6,9'dan %6,0'a indirilirken, Euro Alanı'na dair büyüme tahmini %4,3'ten %5,3'e çıkarıldı. OECD, Türkiye'ye ilişkin 2021 büyüme tahminini de %5,7'den %8,4'e yükseltti. Kuruluş, Türkiye'nin 2022'de %3,1 büyüyeceğini tahmin ediyor. Küresel ekonomik aktiviteye ilişkin temkinli beklentilerini paylaşan bir diğer kuruluş da Fitch oldu. Eylül ayı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda 2021 yılı için küresel ekonomiye ilişkin büyüme tahminini

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

Haziran ayındaki %6,3 seviyesinden %6'ya revize etti. Haziran ayında yayımlanan raporunda Türkiye ekonomisinin 2021'de %7,9 büyümesini bekleyen Kuruluş, bu beklentisini son raporunda %9,2 düzeyine yükseltti.

Yurt içinde mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi Eylül'de bir önceki aya göre 1,1 puan artarak 113,3 seviyesine yükseldi. Endeksin alt detayları incelendiğinde bu dönemde genel gidişat ile gelecek üç aya ilişkin ihracat sipariş miktarına yönelik değerlendirmeler haricindeki tüm alt endekslerin iyileşme kaydettiği görüldü. Eylül ayında mevsim etkilerinden arındırılmış Tüketici Güven Endeksi de aylık bazda %1,8 artarak 79,7 oldu. Tüketici güven endeksinin soru bazında alt endeksleri incelendiğinde 18 alt endeksin 17'sinde iyileşme gözlenirken, özellikle önceki iki ayda belirgin bir şekilde bozulma kaydeden gelecek 12 aylık döneme ilişkin genel ekonomik durum ile işsiz sayısına yönelik beklentilerdeki toparlanma dikkat çekti. Reel kesim ve tüketici güvenindeki artışın etkisiyle ekonomik güven endeksi Eylül ayında 102,4 değerine yükseldi. Aynı dönemde imalat sanayii genelinde mevsim etkilerinden arındırılmış kapasite kullanım oranı bir önceki aya göre 1 puan artarak %77,8 ile Haziran 2018'den bu yana en yüksek düzeyine ulaştı.

Ağustos ayında 54,1 düzeyinde gerçekleşen imalat PMI Eylül'de 52,5'e gerilemekle birlikte sektörün faaliyet koşullarında iyileşmenin sürdüğüne işaret etti. Üretim ve yeni sipariş alt endeksleri üst üste dördüncü ayda artarken, talepte son dönemde görülen iyileşme istihdam ve satın alma faaliyetlerindeki artışın devam etmesini sağladı. Endeks sonuçlarına göre, üçüncü çeyrek sonunda tedarik zincirlerindeki aksaklıkların hafiflediğine yönelik bazı işaretler dikkat çekerken, girdi maliyetlerinin keskin bir şekilde yükselmeye devam ettiği görüldü.

Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi Temmuz ayında yıllık bazda %8,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Bu dönemde madencilik ve taşocakçılığı sektöründe üretim yıllık bazda %15,2 yükselirken, imalat sanayii sektöründe %7,9, elektrik üretimi ve dağıtım sektöründe de %11,7 genişledi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi, imalat sanayii sektöründe aylık bazda kaydedilen %5'lik kaybın etkisiyle Temmuz'da bir önceki aya göre %4,2 geriledi. Bu dönemde dayanıklı tüketim malı ve sermaye malı imalatında yaşanan hızlı düşüşler dikkat çekti.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı Temmuz ayında bir önceki aya göre 1,4 puan artarak %12 oldu. Bu dönemde mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı bir önceki aya göre 0,2 puan artarak %45,1 düzeyinde gerçekleşti. Temmuz ayında normalleşme sürecinin devam etmesinin ve turizm sektöründeki hareketliliğin etkisiyle hizmetler sektöründe gözlenen istihdam artışının söz konusu yükselişte belirleyici olduğu görüldü. İstihdamda kaydedilen artışa rağmen işgücüne katılımdaki görece hızlı yükseliş işsizlik oranının bir önceki aya göre artmasında etkili oldu. Bu dönemde zamana bağlı eksik istihdam, işsizler ve potansiyel işgücü toplamının işgücü ve potansiyel işgücünün toplamına oranını ifade eden atıl işgücü oranının aylık bazda 1,2 puan artarak %23,6 seviyesine yükseldiği görüldü.

Türkiye Beyaz Eşya Sanayicileri Derneği'nin verilerine göre, altı ana beyaz eşya ürün grubunda yurt içi satışlar yükselen fiyatların etkisiyle Ağustos ayında yıllık bazda %8 geriledi. Beyaz eşya üretiminde kullanılan yarı iletken çip tedarikinde yaşanan sorunlar ve buna bağlı oluşan arz kısıtının yanı sıra sektörde pandemi önlemleri nedeniyle ertelenen talebin devreye girmesi, beyaz eşya fiyatlarının artışında etkili olmaya devam etti. Öte yandan, Ağustos'ta beyaz eşya ihracatının yıllık bazda %16 oranında artış kaydettiği görüldü. Otomotiv Sanayii Derneği (OSD) tarafından yayımlanan verilere göre, Ağustos ayında adet bazında toplam otomotiv üretimi düşük baz etkisiyle geçen yılın aynı ayına kıyasla %42 arttı. Otomotiv Distribütörleri Derneği (ODD) tarafından yayımlanan verilere göre ise, Eylül ayında adet bazında toplam otomotiv pazarı yıllık bazda %36,9 daraldı. Yılın ilk 9 aylık döneminde geçen yılın aynı dönemine kıyasla toplam iç satışlar %13,1 arttı. Öte yandan, mikroçip siparişlerinin teslim sürelerinin giderek uzamasının ilerleyen dönemde üretime bağlı olarak sektör üzerinde olumsuz etkilerinin olacağı tahmin ediliyor.

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

Geçen yılın Ağustos ayının yarattığı yüksek baz etkisinin yanı sıra arz-talep dengesindeki bozulmanın etkisiyle fiyatlardaki artışın sürmesi konut satışlarındaki düşüşün Ağustos ayında da devam etmesine neden oldu. Öte yandan, bu dönemde yıllık bazda %17 gerileyen konut satışlarının, 141.400 adet ile ortalama Ağustos ayı satışlarının üzerinde gerçekleştiği görüldü. Faiz oranlarındaki yıllık yükselişin etkisiyle Ağustos'ta yıllık bazda %64 oranında daralan ipotekli satışların toplam konut satışları içindeki payı %19,4 düzeyinde gerçekleşirken, diğer satışlar %20,8 oranında arttı. Ocak-Ağustos döneminde geçen yılın aynı dönemine kıyasla toplam konut satışları %21,7, ipotekli satışlar %67,9 geriledi.

TÜİK verilerine göre Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %51,9 oranında hızlı genişleyerek 18,9 milyar USD, ithalat %23,6 artarak 23,2 milyar USD oldu. Böylece, Ağustos'ta dış ticaret açığı yıllık bazda %32,4 daralarak 4,3 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. Yılın ilk 8 aylık döneminde dış ticaret açığı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %9,8 azalarak 29,8 milyar USD seviyesine geriledi. Ocak-Ağustos 2020 döneminde %75,6 düzeyinde bulunan ihracatın ithalatı karşılama oranı bu yılın aynı döneminde %82,5 düzeyine yükseldi.

Temmuz verisinin açıklanmasıyla birlikte, TÜİK tarafından "İhracat Alacakları" ve "İthalat Borçları" verilerinin doğrudan raporlama yöntemiyle derlenmeye başlanmasının ve uluslararası metodolojiye uyum çerçevesinde menkul kıymetlerin sahiplik tanımında yasal sahiplikten ekonomik sahiplik esasına geçilmesinin etkisi ödemeler dengesi verilerine yansıtıldı. İlgili revizyonlar Ocak ayından bu yana ağırlıklı olarak ödemeler dengesinin finans hesabına yansırken, belirgin güncellemelerin olduğu ticari kredilerde Ocak-Haziran döneminde net varlık ediniminde 1,7 milyar USD azalış kaydedildi.

Temmuz'da cari açık 683 milyon USD ile geçtiğimiz yılın Ekim ayından bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti. 2020 yılının Temmuz ayında cari denge 2 milyar USD açık vermişti. Cari denge görünümünün iyileşmesinde turizm ve taşımacılık gelirlerinde gözlenen artışlar etkili oldu. Öte yandan, yıllık bazda net altın ithalatındaki 1,7 milyar USD'lik daralmaya karşılık ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığının yıllık bazda 1 milyar USD genişleyerek 3 milyar USD'ye ulaşması söz konusu iyileşmeyi sınırlandırdı. Yılın ilk yedi ayında cari açık yıllık bazda %40,8 daralarak 13,7 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde dış ticaret açığı %18,8 azalırken, turizm gelirleri %73,3 artarak 6,9 milyar USD oldu. 12 aylık kümülatif cari açık da gerileme eğilimini sürdürerek Temmuz'da 27,8 milyar USD ile yaklaşık son bir yılın en düşük düzeyine indi.

Portföy yatırımlarında Haziran ayındaki 3 milyar USD'lik net sermaye girişinin ardından Temmuz ayında da 1,9 milyar USD'lik giriş kaydedildi. Bu dönemde Genel Hükümet ve diğer sektörler yurt dışı tahvil ihraçları aracılığıyla sırasıyla 1,8 milyar USD ve 195 milyon USD net borçlanma gerçekleştirdi. Yurt dışı yerleşikler DİBS piyasasında 439 milyon USD net alım, hisse senedi piyasasında 93 milyon USD net satış yaptı. Temmuz'da diğer yatırımlarda net sermaye girişi 1,9 milyar USD oldu. Bu dönemde yurt içi bankaların yurt dışı muhabirlerindeki efektif ve mevduat varlıkları 467 milyon USD azalırken, yurt dışı bankaların yurt içindeki mevduatı 301 milyon USD net artış gösterdi. Bankalar ve diğer sektörler Temmuz'da sırasıyla 1,4 milyar USD ve 755 milyon USD tutarında uzun vadeli kredi kullanımı gerçekleştirdi. 12 aylık kümülatif verilere göre uzun vadeli borç çevirme oranı bankacılık sektöründe %91,9 diğer sektörlerde %111,8 oldu. Yapılan revizyonla birlikte repo yoluyla sağlanan yurt dışı kaynak ve fonların banka kredi yükümlülüğü olarak kaydedilmesinin bankaların kısa vadeli kredi kullanımı kalemini artırdığı izleniyor. 12 aylık kümülatif verilere göre revizyon öncesi Haziran ayında bankalar 384 milyon USD net kredi ödeyicisi konumundayken, revizyon sonrası 2,4 milyar USD net kredi kullanıcısı konumunda bulunuyor.

Ağustos ayında bütçe gelirleri yıllık bazda %35 oranında artarak 146,5 milyar TL olurken, bütçe harcamaları aynı dönemde %31,6 oranında genişleyerek 105,7 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Böylece, geçtiğimiz yıl Ağustos ayında 28,2 milyar TL olan merkezi yönetim bütçe fazlası bu yılın aynı döneminde 40,8 milyar TL oldu. Ağustos'ta faiz harcamaları geçen yılın aynı dönemine göre %14,8 artarken, faiz dışı fazla yıllık bazda 14,4 milyar TL'lik yükselişle 54,5 milyar TL düzeyine çıktı. Ocak-Ağustos döneminde

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

bütçe harcamalarında kaydedilen %19,5'lik artışa karşın, bütçe gelirleri geçen yılın aynı döneminin oluşturduğu düşük bazın önemli katkısıyla %34,1 oranında genişledi. Böylece, geçtiğimiz yılın Ocak-Ağustos döneminde 110,9 milyar TL olan bütçe açığı, bu yılın aynı döneminde 37,5 milyar TL oldu. 2020'nin ilk 8 ayında 19,3 milyar TL açık veren faiz dışı denge bu yılın aynı döneminde 90,6 milyar TL fazla verdi.

Vergi gelirleri Ağustos'ta yıllık bazda %33,2 artarak 131,1 milyar TL oldu. Bu dönemde kurumlar vergisi ve ithalde alınan KDV gelirlerindeki hızlı artışlar dikkat çekti. Kurumlar vergisi gelirleri yıllık bazda %64,2 artışla bütçe gelirlerindeki artışa 16,2 puan katkı sağlarken, döviz kuru ve dış ticaret gelişmelerine bağlı olarak ithalde alınan KDV yıllık bazda 8,8 milyar TL artarak bütçe performansına olumlu yansıdı. Temmuz ayında ÖTV gelirlerinde gözlenen düşüş Ağustos'ta da devam etti. Akaryakıt fiyatlarındaki yükselişi telafi etmek amacıyla uygulanan eşel mobil sisteminin etkisiyle petrol ve doğalgaz ürünlerinden elde edilen ÖTV gelirlerindeki düşüş Ağustos ayında geçtiğimiz yılın aynı ayına kıyasla 5,1 milyar TL'ye ulaşarak, bütçe gelirlerindeki artışı 4,7 puan sınırlandırdı.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre tüketici fiyatları Eylül'de aylık bazda %1,25 oranında artarak piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti. Piyasa beklentisi TÜFE'de aylık artışın %1,35 seviyesinde olacağı yönündeydi. Aynı dönemde Yİ-ÜFE ise Şubat 2021'den bu yana en düşük artışını gerçekleştirerek aylık bazda %1,55 yükseldi. Yükseliş trendini sürdüren yıllık TÜFE enflasyonu Eylül ayında %19,58 ile son 2,5 yılın en yüksek seviyesinde gerçekleşti. Yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu ise Ağustos ayında ulaştığı %45,52 seviyesinden Eylül'de %43,96 düzeyine geriledi.

15 Eylül 2021 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan karara göre, TCMB yabancı para mevduat/katılım fonu ve kıymetli maden depo hesaplarına uygulanan zorunlu karşılık oranlarını 200 baz puan artırdı. Böylece, 1 yıla kadar vadeli mevduat/katılım fonları için ayrılan zorunlu karşılık oranı %23'e yükselirken, 1 yıl ve üzeri mevduat/katılım fonları için ayrılan zorunlu karşılık oranı da %17'ye çıkarıldı. TCMB ayrıca, 17 Eylül tarihinde yayımladığı duyuru ile toplam reeskont kredisi limitinin 30 milyar USD'ye yükseltildiğini, kredinin kullanım ve geri ödeme koşullarında da değişikliğe gidildiğini açıkladı. Söz konusu limitin 20 milyar USD'lik bölümünün Türk Eximbank, 10 milyar USD'lik kısmının da diğer bankalar aracılığıyla kullanılacak kredilere tahsis edildiği belirtildi. Açıklamaya göre ilgili reeskont kredileri, 1 Ekim'den itibaren son üç yılda ya da son yılda ihracat tutarı ithalat tutarından en az %10 fazla olan net ihracatçı firmalara kullanılabilir. Krediye ilişkin geri ödemeler yalnızca ihracat bedelleriyle yapılabilir.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUATTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Rapor dönemi içinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları mevzuatında değişiklik olmamıştır.

6- TEMETTÜ POLİTİKASI

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

Bu uygulama 2020 hesap döneminde de geçerli olup, şirket temettü politikası SPK uygulamasına paralel yürütülmektedir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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. 2020 yılında Tüm Dünya ile birlikte ülkemizi de olumsuz şekilde etkileyen Covid 19 pandemisi nedeniyle kiracılarımızın yaşadıkları ciro kayıpları göz önüne alınarak destek sağlanmış, pandemi döneminde kiracıların işyerlerini kapatma riskine karşı azami ölçüde duyarlı politika izlenmiştir.

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

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

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

9- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

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

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.			X			Genel Kurul gündemine madde eklenmesi konusunda bir talep gelmemiştir.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.				X		Genel kurula katılım için medyadan katılım talebi gelmemiştir.
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Şirketimiz ile karşılıklı iştirak içinde olunan şirket bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					

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

1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.					X		Azlık payları, yönetimde temsil edilmemektedir ve uygulanması ihtiyari olan birikimli oy kullanma yöntemine Şirket Ana Sözleşmesi'nde yer verilmemiştir.
1.6. KAR PAYI HAKKI							
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X						
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X						
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X						
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X						
1.7. PAYLARIN DEVRİ							
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X						
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ							
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X						
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkartılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X						
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X					Başlıklar Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmıştır.
2.2. FAALİYET RAPORU							
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X						
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X						
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI							

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

3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	X					
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X				Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda en önemli araç Genel Kurul olup, menfaat sahipleri Genel Kurul'a katılarak bu haklarını kullanmaktadırlar.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Görev tanımları çalışanlara bildirilmiştir. Bu konuyla ilgili sendikalardan görüş alınmamıştır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			X			Şirketimize toplu iş sözleşmesi ve dernek kurma gibi çalışanlardan bir talep gelmemiştir.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						

3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamak ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası			X			Yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenen hedef oran ve hedef zaman ile bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturulmamıştır. Kadın adaylar olduğu takdirde Genel Kurul'un takdiri ile seçime engel bir husus bulunmamaktadır.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	X					
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması ile ilgili sınır bulunmamaktadır.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim kurulu üye sayısı nedeniyle her bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görev almaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.			X			Bedelli danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Performans değerlemesi yapılmamıştır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Toplu olarak paylaşılmış olup, kişi bazında açıklanmamıştır.

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

1-PAY SAHİPLERİ

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

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	80 Adet
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/914457
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Hayır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yıl içerisinde böyle bir işlem olmamıştır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/820941
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler / Bağış ve Yardımlar
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/920464
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur.
Genel Kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Olağan Genel Kurul toplantısına pay sahipleri dışında katılım olmamıştır. Menfaat sahiplerinin Genel Kurul'a katılımını kısıtlayacak bir durum bulunmamaktadır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır (No)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	-

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 51
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler / Kar Dağıtım Politikası
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Yönetim Kurulu'nun 2020 Yılı Kar Dağıtım Önerisi hakkındaki 02/03/2021 tarih 903/1173 sayılı kararı okundu, müzakere edildi, söz alan olmadı. Yönetim Kurulu'nun Kar Dağıtım Önerisi doğrultusunda kar dağıtımı yapılmamasına katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/920464

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

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

3. MENFAAT SAHIPLERİ

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

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

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	-
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	-
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	3
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Yönetim kurulu başkanının adı	İsmail TARMAN
İcra başkanı / genel müdürün adı	İcra Kurulu Başkanı: Murat TARMAN, Genel Müdür: Mehmet ARPACI
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Aynı kişi değil.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin yönetici sorumluluk sigortası mevcut olup sermayenin %25'ini aşmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Yönetim Kurulunun Yapısı

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	23 toplantı, 41 karar
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	3-5 Gün
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler bulunmakta olup, kurumsal internet sitesinde yer almamaktadır.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	-
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	-

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

4. YÖNETİM KURULU-III

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi		% 100	% 100	3	3
Kurumsal Yönetim Komitesi		% 33	% 33	1	1
Riskin Erken Saptanması Komitesi		% 50	% 50	4	4

10- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM POLİTİKASI

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

Şirketimiz, sürdürülebilirlik faaliyetleri gerçekleştirirken, toplumun yaşam kalitesini iyileştirmek amacıyla

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

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

11- YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

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

Hesap döneminde portföyümüze dahil ettiğimiz gayrimenkul bulunmamaktadır.

12- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

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

ESKİ METİN	YENİ METİN
<p>Sermaye ve Paylar Madde 7: Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL (Üçyüz milyon Türk Lirası) olup, her biri 1-(bir) Kr itibari değerinde 30.000.000.000 (otuz milyar) adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2018-2022 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2022 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur</p> <p>Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 231.000.000 (İkiyüz otuz bir milyon) TL olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 23.100.000.000</p>	<p>Sermaye ve Paylar Madde 7: Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL (Üçyüz milyon Türk Lirası) olup, her biri 1-(bir) Kr itibari değerinde 30.000.000.000 (otuz milyar) adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2018-2022 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2022 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur</p> <p>Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 263.340.000 (İkiyüz altmış üç yüz kırk) TL olup, her biri 1 Kr itibari değerinde</p>

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

esasları çerçevesinde kayden izlenir.	esasları çerçevesinde kayden izlenir.
---------------------------------------	---------------------------------------

13- ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ ve TUTARI

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren Şirketimizin 30 Eylül 2021 sonu itibariyle piyasa değeri 674.150.400 TL , net aktif değeri 534.456.278 TL' dir.

Piyasa Değeri;

30 Eylül 2021 sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 35 adet GYO'nun Piyasa Değerleri toplamı 77.955.563.079 TL'dir.

15- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

- 29 Ekim 2018 tarihi itibariyle faaliyete başlayan Atakule AVM'nin Kule kısmı dekorasyon işi 30.09.2021 tarihi itibariyle devam etmektedir.
- Dönemde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

16- DOLULUK ORANLARI VE DÖNEMSEL GELİRLERİNİN GEÇMİŞ DÖNEMLERLE KARŞILAŞTIRILMASI

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

30 Eylül 2021 dönem sonu itibarı ile portföyde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin doluluk oranları aşağıdadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

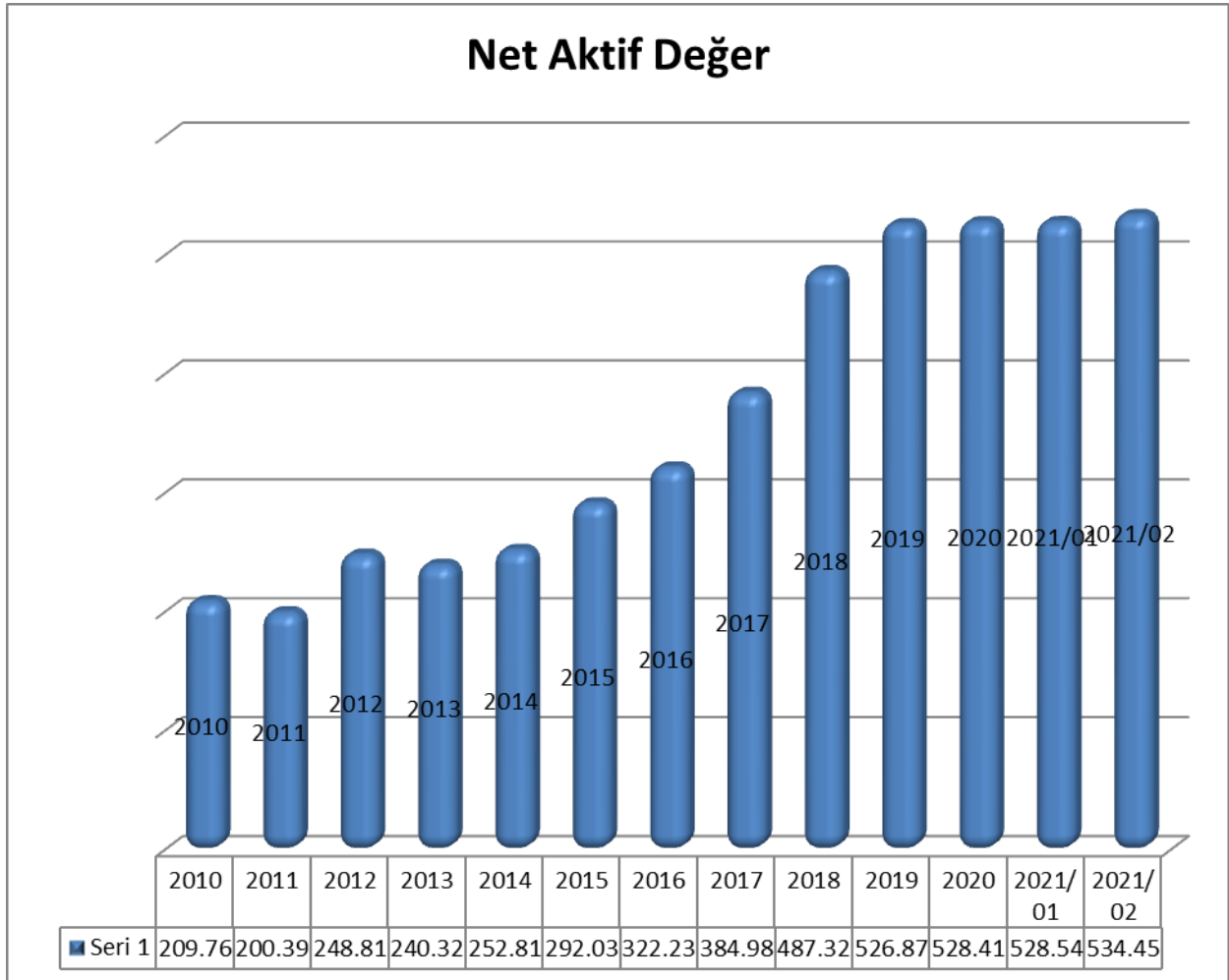
**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Gayrimenkulün Cinsi	30.09.2021			30.06.2021		
	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Boş Kiralanabilir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Boş Kiralanabilir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)
Atakule Alışveriş Merkezi	14.256	2.775	80,53	14.256	2.788	80,44
-Kule	1.258	1.258	0,00	1.258	1.258	0,00
Obaköy İş Merkezi	25.225	0	100,00	25.225	0	100,00
Haşim İşcan İş Merkezi	6.496	0	100,00	6.496	0	100,00
Kuleli Caddesi No:3 /Ankara	907	0	100,00	907	0	100,00
Farabi Sok No:27 Ankara	907	907	0,00	907	907	0,00
Arjantin Caddesi No:28	359	0	100,00	359	0	100,00
Borazan Sokak No:7	999	978	2,10	999	978	2,10
Toplam	50.407	5.918	88,26	50.407	5.931	88,23

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

Başlıca finansal göstergeler:

Yıllar İtibarı ile Net Aktif Değerler:



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

2021 yılı üçüncü çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 2,0295 TL, hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 2,56 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2020 4.Çeyrek	2021 1.Çeyrek	2021 2.Çeyrek	2021 3.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	2,0066	2,0071	2,0251	2,0295
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	2,299	2,835	2,030	2,601

30.09.2021 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı %98,61, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı %1,39'dur.

30.09.2021 itibariyle net dönem karı 1.992.250 TL gerçekleşmiştir.

LİKİDİTE ORANLARI		30.09.2021	30.06.2021	31.03.2021	31.12.2020
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	5,1180	3,5041	0,3207	0,3092
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,1504	0,2437	0,4191	0,1074

MALİ YAPI ORANLARI		30.09.2021	30.06.2021	31.03.2021	31.12.2020
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,0139	0,0161	0,0677	0,0678
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,9861	0,9839	0,9323	0,9322
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	70,9568	61,2247	13,7748	13,7521

VERİMLİLİK ORANLARI		30.09.2021	30.06.2021	31.03.2021	31.12.2020
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0453	0,0269	0,0152	0,0524
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0446	0,0265	0,0142	0,0488

KARLILIK ORANLARI		30.09.2021	30.06.2021	31.03.2021	31.12.2020
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı / Aktif Toplamı	0,0037	-0,0006	0,0001	0,0024
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Öz kaynaklar	0,0038	-0,0006	0,0001	0,0026

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

<u>Ad Soyad</u>	<u>Ünvan</u>	<u>Başlama Tarihi</u>	<u>Bitiş Tarihi</u>	<u>Tecrübesi</u>
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi 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

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

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

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

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu – İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:

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

S.P.K. mevzuatına göre ayrılan kıdem tazminatları karşılığı 643.773 TL'dir. Haksız fiilden dolayı yıl içinde herhangi bir tazminat ödenmemiştir.

20- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

Yıl içinde bağış ve yardımda bulunulmamıştır.

21- MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİNİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**22- FİNANSAL TABLOLAR
A-KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL RAPORLAR**

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Dönen varlıklar		15.173.912	9.786.597
Nakit ve nakit benzerleri	3	7.160.366	338.947
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	4.393.106	2.762.202
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	133.249	194.894
Peşin ödenmiş giderler	10	1.107.162	4.193.441
Diğer dönen varlıklar	9	2.380.029	2.297.113
Duran varlıklar		519.094.902	518.640.821
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	156.624	156.624
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	1	100.000	75.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	476.199.383	474.462.000
Maddi duran varlıklar	7	3.822.486	4.464.064
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar		99.688	185.937
Kullanım hakkı varlıkları	8	813.433	1.247.754
Peşin ödenmiş giderler	10	7.561.401	7.503.497
Diğer duran varlıklar	9	30.341.887	30.545.945
TOPLAM VARLIKLAR		534.268.814	528.427.418

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

KAYNAKLAR	Notlar	Sınırlı	Bağımsız
		denetimden geçmemiş	denetimden geçmiş
		30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli yükümlülükler		2.960.042	31.848.912
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	4	73.105	43.607
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	485.481	1.561.476
Ticari borçlar:			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	19	57.835	57.038
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	1.416.339	3.199.077
Diğer borçlar:			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	19	22	26.304.063
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		171	921
Ertelenmiş gelirler	9	92.097	141.735
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	462.846	306.715
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	372.146	234.280
Uzun vadeli yükümlülükler		4.291.082	3.891.047
Uzun vadeli borçlanmalar:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	556.766	681.845
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	518.862	430.448
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	9	3.215.454	2.778.754
ÖZKAYNAKLAR		527.017.690	492.687.459
Ödenmiş sermaye	13	263.340.000	231.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Hisse senetleri ihraç primleri		195.249	80.674
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(271.005)	(258.862)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	7.427.280	7.427.280
Geçmiş yıllar karları		219.666.448	218.299.773
Net dönem karı		1.887.799	1.366.675
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		527.017.690	492.687.459
Toplam özkaynaklar		527.017.690	492.687.459
TOPLAM KAYNAKLAR		534.268.814	528.427.418

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Hasılat	14	23.744.045	9.607.019	18.720.688	7.217.593
Satışların maliyeti (-)	14	(12.650.994)	(4.892.509)	(10.761.318)	(3.534.119)
Brüt kar		11.093.051	4.714.510	7.959.370	3.683.474
Genel yönetim giderleri (-)	15	(6.020.651)	(1.976.618)	(4.778.758)	(1.804.258)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(3.105.363)	(1.125.961)	(3.461.492)	(1.085.148)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		2.185.569	629.035	589.460	305.355
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(2.348.692)	(309.794)	(1.655.626)	(379.110)
Esas faaliyet karı/ (zararı)		1.803.914	1.931.172	(1.347.046)	720.313
Finansal gelirler	16	755.134	396.564	1.252.925	766.488
Finansal giderler (-)	17	(671.249)	(123.576)	(2.428.182)	(1.148.860)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		1.887.799	2.204.160	(2.522.303)	337.941
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/ (zararı)		1.887.799	2.204.160	(2.522.303)	337.941
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar				-	-
Ana ortaklık payları	18	1.887.799	2.204.160	(2.522.303)	337.941
Pay başına kayıp:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/ (zarar)	18	0,00008	0,00008	(0,00011)	0,00002
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		(12.143)	5.778	10.735	23.438
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları		(12.143)	5.778	10.735	23.438
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir		1.875.656	2.209.938	(2.511.568)	361.379
Toplam kapsamlı (giderin)/ gelirin dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		1.875.656	2.209.938	(2.511.568)	361.379

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

B-KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Notlar	Sınırlı	Bağımsız
		denetimden geçmemiş	denetimden geçmiş
		30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli yükümlülükler		3.011.469	31.844.279
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	4	73.105	43.607
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	485.481	1.561.476
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	1.416.339	3.199.077
Diğer borçlar:			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	19	22	26.304.063
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		171	921
Ertelenmiş gelirler	9	92.097	141.735
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	462.846	306.715
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	481.408	286.685
Uzun vadeli yükümlülükler		4.415.993	3.975.370
Uzun vadeli borçlanmalar:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	556.766	681.845
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	643.773	500.717
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		-	14.054
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	9	3.215.454	2.778.754
ÖZKAYNAKLAR		527.028.816	492.594.134
Ödenmiş sermaye	13	263.340.000	231.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Hisse senetleri ihraç primleri		195.249	80.674
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(271.005)	(258.862)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	7.427.280	7.427.280
Geçmiş yıllar karları		219.573.123	218.299.773
Net dönem karı		1.992.250	1.273.350
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		527.028.816	492.594.134
Toplam özkaynaklar		527.028.816	492.594.134
TOPLAM KAYNAKLAR		534.456.278	528.413.783

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

KAYNAKLAR	Notlar	Sınırlı	Bağımsız
		denetimden geçmemiş	denetimden geçmiş
		30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli yükümlülükler		3.011.469	31.844.279
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	4	73.105	43.607
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	485.481	1.561.476
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	1.416.339	3.199.077
Diğer borçlar:			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	19	22	26.304.063
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		171	921
Ertelenmiş gelirler	9	92.097	141.735
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	462.846	306.715
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	481.408	286.685
Uzun vadeli yükümlülükler		4.415.993	3.975.370
Uzun vadeli borçlanmalar:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	556.766	681.845
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	643.773	500.717
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		-	14.054
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	9	3.215.454	2.778.754
ÖZKAYNAKLAR		527.028.816	492.594.134
Ödenmiş sermaye	13	263.340.000	231.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Hisse senetleri ihraç primleri		195.249	80.674
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(271.005)	(258.862)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	7.427.280	7.427.280
Geçmiş yıllar karları		219.573.123	218.299.773
Net dönem karı		1.992.250	1.273.350
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		527.028.816	492.594.134
Toplam özkaynaklar		527.028.816	492.594.134
TOPLAM KAYNAKLAR		534.456.278	528.413.783

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

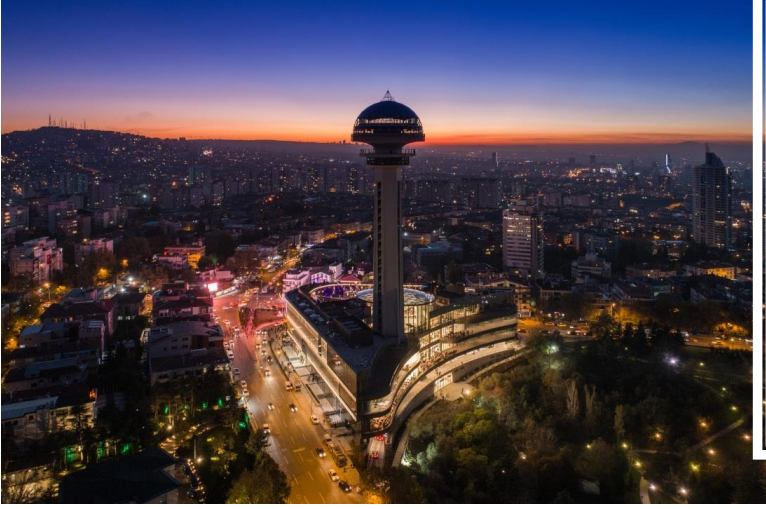
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR
VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Notlar	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı
		denetimden geçmiş	denetimden geçmemiş	denetimden geçmiş	denetimden geçmemiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Hasılat	14	23.858.922	9.721.896	18.732.308	7.223.350
Satışların maliyeti (-)	14	(11.157.072)	(4.307.247)	(10.761.318)	(3.534.119)
Brüt kar		12.701.850	5.414.649	7.970.990	3.689.231
Genel yönetim giderleri (-)	15	(7.572.881)	(2.596.353)	(4.803.182)	(1.816.443)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(3.105.363)	(1.125.961)	(3.461.492)	(1.085.148)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		2.186.974	629.035	589.520	305.415
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(2.348.692)	(309.794)	(1.655.626)	(379.110)
Esas faaliyet zararı		1.861.888	2.011.576	(1.359.790)	713.945
Finansal gelirler	16	763.312	401.588	1.253.273	766.758
Finansal giderler (-)	17	(678.232)	(125.903)	(2.428.182)	(1.148.860)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar/ (zararı)		1.946.968	2.287.261	(2.534.699)	331.843
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		45.282	8.965	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/ (zararı)		1.992.250	2.296.226	(2.534.699)	331.843
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları	18	1.992.250	2.296.226	(2.534.699)	331.843
Pay başına kayıp:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına zarar	18	0,00008	0,00009	(0,00011)	0,00001
Diğer kapsamlı (gider)/ gelir		(12.143)	5.778	10.735	23.438
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları		(12.143)	5.778	10.735	23.438
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)		1.980.107	2.302.004	(2.523.964)	355.281
Toplam kapsamlı gelirin/ (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		1.980.107	2.302.004	(2.523.964)	355.281

23- GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

1. ATAKULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE KULE



Tapu Bilgileri

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

1.1. Değerleme Raporu Tarih ve Numarası:

Rapor Tarihi : 30.12.2020
Rapor Numarası: ATA-2010030

1.2. Rapor Türü

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

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 11.11.2020
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2020

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

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

1.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

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

	2017	2018	2019
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	185.470.000 TL	270.000.000 TL	301.012.000 TL

1.9.Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

1.10. 2020 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

282.869.000 TL (İki Yüz Seksen İki Milyon Sekiz Yüz Altmış Dokuz Bin Türk Lirası)

1.11. 2020 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Taşınmazın Kiralanabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
15.514,45 m ²	97TL/m ²	1.504.902 TL	18.058.820 TL

1.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Kule kısmı hariç toplam 14.256 m² kiralanabilir alana sahiptir. Dönemde doluluk oranı % 80,53 olarak gerçekleşmiştir.

Eylül dönemi faturalandırılan kira ve ciro tutarı 1.798.080 TL'dir.

2. OBAKÖY İŞ MERKEZİ



Tapu Bilgileri

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

2.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2020
Rapor Numarası: ATA-2010032

2.2. Rapor Türü

Değerleme raporu İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, Topkapı Maltepe Sokağı, 487 pafta, 2937 ada, 46 ve 46 parsel no'lu "Kargir Bina ve İşyerleri" nitelikli 14.104 m² yüzölçümlü Şirketimiz mülkiyetindeki gayrimenkullerin 30.12.2019 tarihli piyasa değerinin ve aylık kira bedelinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

2.3. Raporu Hazırlayanlar

Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409)
Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617)
Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)

2.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2020
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2020

2.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

2.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme Raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

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

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

	2017	2018	2019
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	39.405.000TL	43.755.000TL	47.190.500TL

2.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

2.10. 2020 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2020 yılı Piyasa Değeri 51.962.000 TL (EllebirmilyondokuzyüzaltmışikiTL)

2.11. 2020 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün takdir edilen aylık kira geliri; 321.388 TL (ÜçyüzirmibirbinüçyüzseksensekizTL)

2.12 Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

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

Eylül dönemi faturalandırılan kira tutarı 508.823 TL'dir.

3. HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ



Tapu Bilgileri

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

3.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2020
Rapor Numarası: ATA-2010033

3.2. Rapor Türü

Değerleme raporu, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no'lu, 2.012,00 m² yüzölçümüne sahip, "Betonarme Bina" vasıflı, "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerin 30.12.2019 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3.3. Raporu Hazırlayanlar

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

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

Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617)

Berrin KURTULUĞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

3.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2020

Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2020

3.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

3.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

3.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

	2017	2018	2019
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	18.030.000TL	19.000.000TL	20.080.000TL

3.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

3.10. 2020 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2020 yıl sonu piyasa değeri 22.200.000 TL'dir. (YirmiikimilyonikiyüzbinTL)

3.11. 2020 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün takdir edilen aylık kira geliri; 107.909 TL'dir. (YüzyedibindokuzyüzdokuzTL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

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

4. KULELİ CADDESİ NO:3 G.O.P ANKARA



Tapu Bilgileri

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

4.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2020
Rapor Numarası: ATA-2010027

4.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 no'lu parsel, 391,00 m² arsa üzerinde yer alan “Kargir Apartmanı” vasıflı “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı, “İki Katlı Dükkan” niteliğindeki 3. bodrum + 2. bodrum katta bulunan 1 no'lu (187/782 Arsa Paylı); “Konut” niteliğindeki 1. bodrum katta bulunan 2 no'lu (107/782 Arsa Paylı) ve zemin katta bulunan 3 no'lu (107/782 Arsa Paylı); “Dubleks Çatı Aralı Konut” niteliğindeki 1. ve 2. normal katta bulunan 4 no'lu (381/782 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 30.12.2019 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerlendirme raporudur.

4.3. Raporu Hazırlayanlar

A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487)
Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617)
Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

4.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2020

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Bitiş Tarihi : 28.12.2020

4.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

4.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

4.8. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

	2017	2018	2019
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	3.510.000TL	3.682.000TL	3.928.000TL

4.10. 2020 Yılı İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2020 yılı takdir edilen piyasa değeri 4.520.000 TL (DörtmilyonbeşyüzyirmibinTL)

4.11. 2020 Yılı İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün takdir edilen aylık kira geliri; 25.053 TL (YirmibeşbinelliüçTL)

4.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

1 dükkan ve 3 konut için brüt 906,97 m2 kiralanabilir alana sahiptir. 31.03.2021 tarihli doluluk oranı % 100,00, kira bedeli 44.820 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 ²
Kıralanabilir Alan	907,00 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Güvenevler Mah. Farabi Sokak No:27 Çankaya Ankara

5.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2020
Rapor Numarası: ATA-2010026

5.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 no'lu parsel, 514,00 m² arsa üzerinde yer alan "6 Katlı Apartman Beton" vasıflı "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı, "Mağaza" niteliğindeki zemin katta bulunan 1 no'lu (20/116 Arsa Paylı); "Mesken" niteliğindeki 1. normal katta bulunan 2 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 2. normal katta bulunan 3 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 3. normal katta bulunan 4 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 4. normal katta bulunan 5 no'lu (24/116 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 30.12.2020 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

5.3. Raporu Hazırlayanlar

A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487)
Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617)
Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

5.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2020
Değerleme Bitiş Tarihi : 28.12.2020

5.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

5.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

5.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

5.8. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

	2017	2018	2019
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	4.480.000 TL	4.675.000 TL	4.975.000 TL

5.10. 2020 Yılı İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2020 yılı için tespit edilen piyasa değeri 5.680.000 TL'dir. (Beşmilyonaltıyüzseksen TL)

5.11. 2020 Yılı İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün takdir edilen 2020 yılı kira geliri ; 31.407 TL (Otuzbirbindörtüzyedi TL)

5.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

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

6. GOP BORAZAN SOKAK NO 7



Tapu Bilgileri

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

6.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.20120
Rapor Numarası: ATA-2010028

6.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, 4431 Ada, 31 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 584,00 m² yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 30.12.2020 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

6.3. Raporu Hazırlayanlar

A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487)
Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617)
Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

6.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2020
Değerleme Bitiş Tarihi : 28.12.2020

6.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2020 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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

	2017	2018	2019
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	8.270.000 TL	8.245.000 TL	8.785.000 TL

6.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

6.10. 2020 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2020 yılı tespit edilen piyasa değeri 9.823.000 TL (DokuzmilyonsekizyüzyirmiüçTL)

6.11 2020 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün takdir edilen aylık kira değeri; 49.462 TL (KırkdokuzbindörtüüzaltmışikiTL)

6.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

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

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

7. GOP ARJANTİN CADDESİ NO 28



Tapu Bilgileri

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

7.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2020
Rapor Numarası: ATA-2010029

7.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 Ada, 38 parsel no'lu ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 bağımsız bölümün 30.12.2020 tarihli Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

7.3. Raporu Hazırlayanlar

A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487)
Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617)
Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

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

7.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2020

Değerleme Bitiş Tarihi : 28.12.2020

7.5. Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

7.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

7.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

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

7.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

7.10. 2020 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2020 yılı tesbit edilen piyasa değeri; 4.431.000 TL (DörtmilyondörtüzyötuzbirTL)

7.11 2020 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün takdir edilen 2020 yılı kira geliri; 22.900 TL (YirmiikibindokuzyüzTL)

7.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

30.09.2021 tarihli doluluk oranı % 100,00, kira bedeli 58.301 TL'dir

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

8. Tarla,DİLOVASI /KOCAELİ



Tapu Bilgileri

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

8.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2020
Rapor Numarası: ATA-2010034

8.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köselers köyü, 224 Ada, 16 parsel “Tarla nitelikli Arsa” vasıflı, 15.850,63 m2 yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 30.12.2020 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

8.3. Raporu Hazırlayanlar

Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674)
Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617)
Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

8.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2020
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2020

8.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2020 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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	2017	2018	2019
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	1.900.000 TL	2.060.000 TL	2.380.000TL

8.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

8.10. 2020 Yılı İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

Tesbit edilen 2020 yılı piyasa değeri; 2.580.000 TL (İkimilyonbeşyüzseksenbinTL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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'dır.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **30.12.2019** tarihinde **ATA-2010035** rapor numarası ile hazırlatılan değerlendirme raporunda 1978 ve 1979 numaralı parsellerin ekspertiz değeri 12.651.000-TL olarak belirlenmiştir.



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 1672 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 23.620 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 06.12.2012 tarihinde 7.440.300,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerlendirme raporunda Arsa için belirlenen tutar 8.267.000,00 USD'dır. Söz konusu 1672

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

no'lu parsel, 22.10.1998 onay tarihli 1/5000 ölçekli İstanbul Beykoz Riva (Çayağzı) Beylik Mandıra Mevkii Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na göre "Ticaret Alanı" içerisinde kalmaktadır.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **30.12.2020** tarihinde **ATA-2010039** rapor numarası ile hazırlattırılan değerlendirme raporunda 1672 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 33.125.000,00 TL olarak belirlenmiştir.



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

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

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **30.12.2020** tarihinde **ATA-2010037** rapor numarası ile hazırlattırılan değerlendirme raporunda 2037 ve 2038 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 4.200.000,00 TL belirlenmiştir.

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



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

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30.12.2020 tarihinde ATA-2010038 rapor numarası ile hazırlatılan değerlendirme raporunda 14 pafta ve 13 paftada yer alan 25 adet parsellerin ekspertiz değeri 31.500.000,00 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 m2 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 m2 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 m2 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 m2 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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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



Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30.12.2020 tarihinde ATA-2010031 rapor numarası ile hazırlattırılan değerlendirme raporunda parsellerin ekspertiz değeri 9.921.000,00 TL belirlenmiştir.

24-DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

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

BAĞIMSIZ DIŞ DENETİM ŞİRKETİ

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

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ŞİRKETİ (KURUMLAR VERGİSİ BEYANNAMESİ TASDİK HİZMETİ)

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

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

FAALİYET RAPORU DENETİMİ

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ

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

PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ

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

MERKEZİ KAYDI SİSTEM SÖZLEŞMESİ

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

26- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

27- BAĞLI ORTAKLIKLAR, FİNANSAL DURAN VARLIKLAR İLE FİNANSAL YATIRIMLAR

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

28- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca konsolide finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

28- 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 (TL) 30/09/2021	Önceki Dönem (TL) 31/12/2020
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	7.160.366	338.947
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birincifıkrasının (ç) bendi kapsamındaki Gruplar	III-48.1. Md. 24 / (a)	476.199.383	474.462.000
C	İştirakler İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) Diğer Varlıklar	III-48.1. Md. 24 / (b) III-48.1. Md. 23 / (f)	100.000 -	75.000 -
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	534.268.814	528.427.418
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	73.105	43.607
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	1.042.247	2.243.321
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	22	26.304.063
I	Özkaynaklar Diğer Kaynaklar	III-48.1. Md. 31	527.017.690 6.135.750	492.687.459 7.148.968
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	534.268.814	528.427.418

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2021	Önceki Dönem (TL) 31/12/2020
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.731	138.599
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	83.056.000	81.556.000
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Grubu İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	100.000	75.000
J	Gayrinakdi Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	585.000	960.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir Grupteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	845.965	194.668

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/06/2021	Önceki Dönem (TL) 31/12/2020	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤%10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birincifıkrasının (ç) bendi kapsamındaki Gruplar (B+A1)/D (*)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%89	90%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%1	0%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	%16	15%	≤%20
6	İşletmeciler Grubu İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0	0%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%0	6%	≤%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	%0	0%	≤%10
9	Tek bir Grupteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0	0%	≤%10

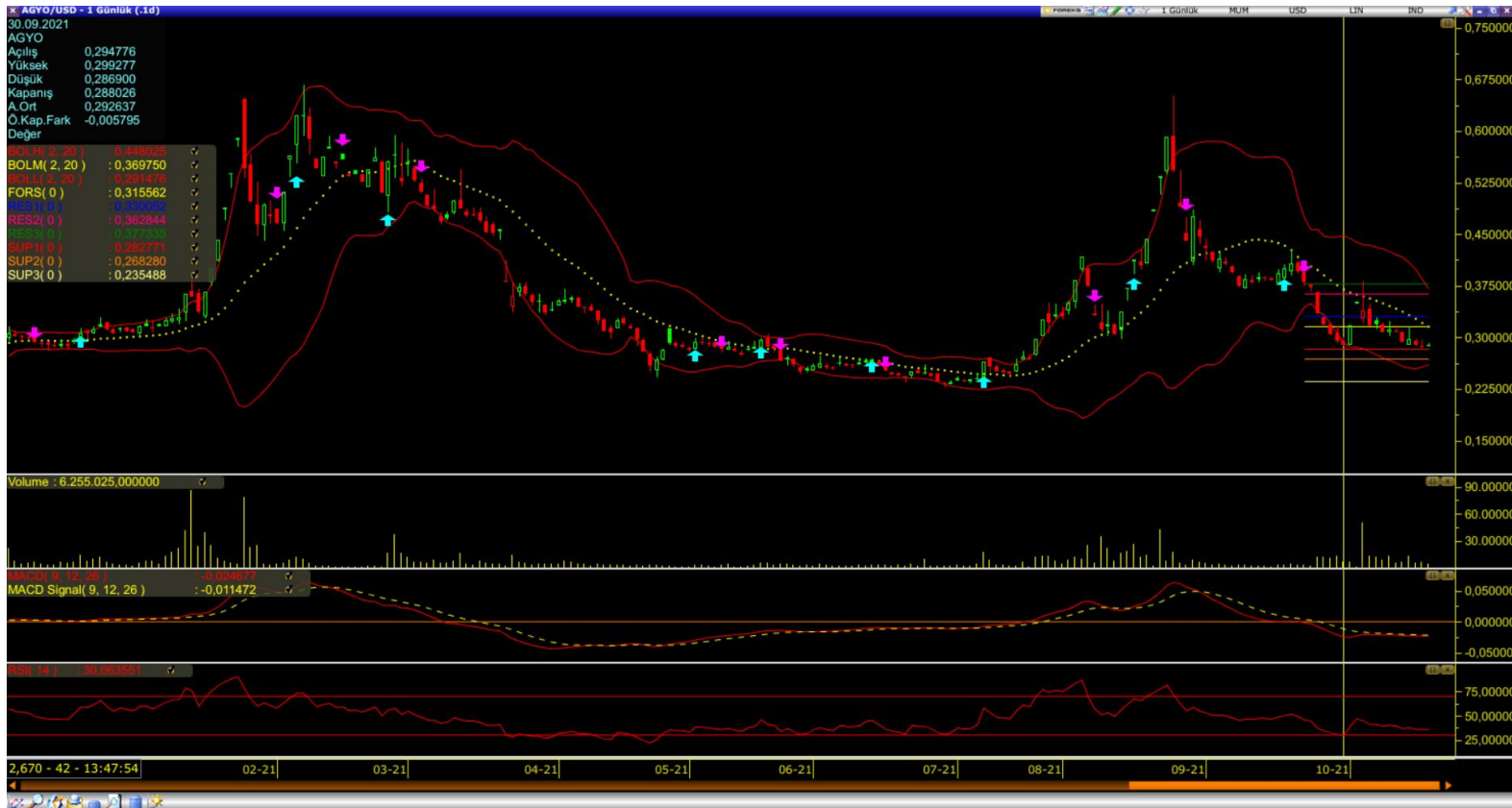
(*) Şirketin, gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve belirli gayrimenkullerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere iştiraki bulunmadığı için tabloda değişiklik olmamaktadır.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri 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: 48.1a 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. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

29- HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

