

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Sicil No: 28 Çankaya / ANKARA
Tel: 312 465 00 00 Fax: 312 465 65 75
Kavaklıdere V.D. 095 010 2975 Tic. Sic. No: 156707
Mersis No: 7152574418922670

MACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın ödenmiş sermayesinin 154.000.000 TL'den 231.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle çıkarılacak 77.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

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

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

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

İÇİNDEKİLER

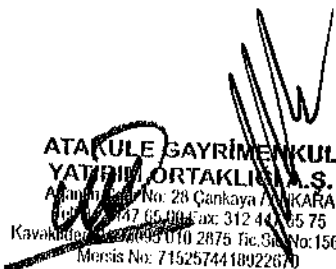
Bölüm No	Bölüm Adı	Sayfa No
1	İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	5 - 6
2	Özet	7 - 18
3	Bağımsız Denetçiler	19 - 20
4	Seçilmiş Finansal Bilgiler	20 - 30
5	Risk Faktörleri	30 - 31
6	İhraççı Hakkında Bilgiler	32 - 33
7	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	33 - 36
8	Grup Hakkında Bilgiler	37
9	Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler	37 - 42
10	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	42 - 46
11	İhraççının Fon Kaynakları	46 - 47
12	Eğilim Bilgileri	47 - 48
13	Kar Tahminleri ve Beklentileri	48
14	İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	49 - 57
15	Ücret ve Benzeri Menfaatler	57
16	Yönetim Kurulu Uygulamaları	57 - 59
17	Personel Hakkında Bilgiler	59 - 60
18	Ana Pay Sahipleri	60 - 61
19	İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	61 - 62
20	Diğer Bilgiler	62 - 70
21	Önemli Sözleşmeler	70
22	İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	70 - 74
23	İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	74 - 80
24	Halka Arza İlişkin Hususlar	80 - 87
25	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	87 - 88
26	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	88
27	Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	88 - 89
28	Sulanma Etkisi	89 - 90
29	Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	90 - 92
30	Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları	92 - 95
31	İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	95
32	İncelemeye Açık Belgeler	95 - 96
33	Ekler	96

KISALTMA VE TANIMLAR

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

I. BORSA GÖRÜŞÜ: Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: Yoktur.


ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aranış No: 28 Çankaya / ANKARA
Tel: 312 65 40 00 Fax: 312 44 05 75
Kavaklıdere / 06100 010 2875 Tic. Sicil No: 156707
Mersis No: 7152574418022670


ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
Murat TARMAN Yönetim Kurulu Başkan Vekili Yönetim Kurulu Üyesi ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Arjantinye Cad. No: 28 Çankaya / ANKARA Tic. Sic. No: 275005/001533312447/0675 Kavaklıdere V. No: 010 2075 Tic. Sic. No: 156707 Mersis No: 7152574418922670 Genel Müdür 31.10.2018	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Suavi Reşit Buğra BABAN Genel Müdür Yardımcısı TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Sinan GÜNDÜZ Genel Müdür Yardımcısı 31.10.2018	İZAHNAMENİN TAMAMI

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Murat SANCAR Sorumlu Denetçi Selim ALYANAK Sorumlu Denetçi	31.12.2015 / 31.12.2016 31.12.2017 / 30.06.2018 BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<p>Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</p> <p>İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.</p> <p>Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</p>
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	<p>İhraççı tarafından izahnamenin payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışı için kullanılmasına dair verilen herhangi bir izin bulunmamaktadır.</p>
B—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket")
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Anonim Şirket statüsündeki Şirket Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına tabi olarak Türkiye'de kurulmuştur. Merkez adresi, Gaziosmanpaşa Mah. Arjantin Caddesi No:28 Çankaya/Ankara'dır.
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Gayrimenkul yatırım ortaklığı, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48 inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile GYO Tebliğinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.

Şirket, amacını gerçekleştirmek için;

a) Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (mülkiyetlerini edinmek kaydı ile) yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

b) Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.

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

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

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

f) Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

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

		<p>Şirketin faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Şirket, portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.</p> <p>SPK internet sitesinde GYO sektörüne ilişkin yer alan bilgilere göre, 1997 yılında 2 adet ve 2010 yılında 21 adet olan halka açık GYO sayısı, 2018 yılında 33 adete yükselmiştir. 1997 yılında 42,7 milyon ABD Doları olan sektörün aktif büyüklüğü, 30.06.2018 itibari ile 74.718.842.610 TL'ye ulaşmıştır. Söz konusu veriler tek başına sektörel sağlık ölçüsü olmasa da, yine de dikkat çekici bir gelişmenin habercisi olarak görülebilir.</p> <p>Şirket portföyünde yeniden yapılanma projesi kapsamında yıkılarak günümüz perakende koşullarına uygun olarak yeniden inşa edilen Atakule Alışveriş Merkezi yanında kira geliri elde edilen İstanbul'da Obaköy İş Merkezi, Antalya'da Haşim İşcan İş Merkezi ve Ankara Farabi Sokak No:27 adresinde bina, Kuleli Caddesi No:3 adresinde bir bina bulunmaktadır. Bunların yanında Arjantin Caddesi No:28 adresi Genel Müdürlük ofis binası ve kiralama çalışmaları devam eden Borazan Sokak No:7 ofis binası ile İstanbul Riva ve Ankara Mühye köyünde proje geliştirilmeye uygun arsalarımız bulunmaktadır. Şirketimizin 2018 yılı 6 aylık aktif toplamı 415.162.821 TL ve piyasa değeri 304.920.000 TL'dir.</p>
B.4	<p>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</p>	<p>Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi %7,4 büyürken, inşaat sektörü ise %8,9 oranında büyümüştür. 2018 yılı ilk çeyreğinde büyüme verileri şöyle şekillenmiştir; Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 artmıştır. Aynı dönem itibarıyla cari fiyatlar ile inşaat sektörü GSYH' dan %7,9 pay alırken gayrimenkul sektörü ise %7,5 oranında paya sahiptir.</p>

Sektörün 2018 yılı ikinci çeyreğinde ise birinci çeyrekte gösterdiğine benzer bir performans gösterdiği söylenebilir.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH'yi önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. Bu anlamda inşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir. Sabit sermaye oluşumunun artması inşaat sektörü açısından takip edilmesi gereken bir değişkendir.

Ülkemizdeki büyüme ve diğer makro ekonomik değişkenlerin dışında özellikle son bir yıllık süreçte dünya ekonomisinde meydana gelen risk artışı da dikkat çekmektedir. Uluslararası ticarete yaşanan korumacılık eğilimi ve büyük merkez bankalarının faizleri artırması yatırım nedeniyle para hareketlerine önemli ölçüde kısıt getirmiştir. Sürecin dünya ekonomisindeki varlık fiyatlarına baskı oluşturacağı öngörülebilir. Diğer yandan ticaret savaşları nedeniyle artan korumacılığın küresel büyüme üzerinde negatif bir etki yaratması da beklenmelidir.

Küresel sistemik risklerdeki artış ve yaşanan diğer belirsizliklerin her ülke ekonomisinde olduğu gibi, belli bir miktarda da olsa ülkemizi etkilemesi söz konusu olabilir.

Ülkemizde ise enflasyon ve faiz oranlarında meydana gelen gelişmeler ile döviz fiyatlarındaki artışın yarattığı maliyet artışı sektörü etkilemeye

ATAKUL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Avusturya No: 28 Gankay, ANKARA

Tel: 312 447 00 00 Fax: 312 447 05 75

Kayıt No: VD:095 010 2875 Tic.Sic.No: 156707

Mersis No: 7152574410022670

		<p>devam etmektedir. TÜİK verilerine göre; bina inşaatı maliyet endeksi, Nisan 2018' e göre %2,60, Mayıs 2017 dönemi ile Mayıs 2018 arasına göre %21,84 artmıştır. Yine aynı bir yıllık dönem göz önüne alındığında malzeme endeksi %24,98, işçilik endeksi %15,46 yükselmiştir.</p> <p>Türkiye genelinde konut satışları 2018 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 123.878 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 19.503 konut satışı ve %15,7 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 12.119 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 6.322 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 6 konut ile Ardahan, 21 konut ile Hakkari ve 50 konut ile Bayburt olmuştur.</p> <p>Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 artarak 57.617 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %46,5 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 9.089 konut satışı ve %15,8 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 4.215 konut satışı ile Ankara ve 2.727 konut satışı ile İzmir izlemiştir.</p>
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	İhraççının dahil olduğu bir grup bulunmamaktadır.
B.6	<p>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>30 Mart 2018 tarihinde yapılan 2017 yılı olağan genel kurul toplantısı itibari ile İsmail TARMAN'ın halka kapalı ortaklık oranı %51,00 olup, sermaye içindeki tutarı 78.540.000 TL'dir. 2017 yılı Genel Kurulu'na ilişkin hazırlanmış cetveline göre İsmail Tarman'ın Şirket sermayesi içindeki toplam payı ise %81,69'dur.</p> <p>Şirketin hisse senetleri nama yazılı olan (A) ve (B) grubu ve hamiline yazılı olan (B) grubu olmak üzere 3 türdedir. (A) Grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Şirket esas sözleşmesine göre toplam 7 (yedi) kişi olan Yönetim Kurulu Üyelerinin 5'i (beş) (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.</p> <p>Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından aday gösterilen kişiler arasından belirlenir.</p>
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal	2015, 2016, 2017 ve 30/06/2018 itibariyle sırayla Şirket'in Aktif Toplamı 7.525.173 TL'dir.

	durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	<p>292.033.100 TL, 322.230.671TL, 384.983.099 TL ve 415.162.821 TL gerçekleşmiştir.</p> <p>2014, 2015, 2016, 2017 itibariyle Özkaynak toplamı 250.613.381 TL, 288.540.287 TL, 309.024.129 TL ve 362.999.472 TL'dir. 30.06.2018 özkaynak tutarı 359.577.130 TL'dir</p> <p>2014, 2015, 2016, 2017 itibariyle Net Kar/Zarar Rakamları 12.347.445 TL, 37.939.105 TL, 20.496.640 TL ve 16.017.591 TL'dir. 30.06.2018 dönem zararı 3.393.633 TL'dir</p> <p>Özkaynakların aktif toplamına oranı 2014 yılında %99,13, 2015 yılında %98,81, 2016 yılında %95,90, 2017 yılında %94,29 olmuştur. 30.06.2018 tarihi itibariyle %86,61'dir.</p>
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılamaması	Yoktur.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 300.000.000 Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 154.000.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden (bedelli) karşılansın suretiyle %50,00 oranında artırılarak 231.000.000 Türk Lirası'na çıkarılacaktır.</p> <p>Arttırılan 77.000.000 Türk Lirası tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) Kuruş nominal değerli 7.700.000.000 adet payın, 3.080.000.000 adedi A grubu nama yazılı (ISIN: TREATKG00013), 532.974.750 adedi B grubu nama yazılı (ISIN: TRAAGYOW91Q2) ve 4.087.025.250 adedi B grubu hamiline yazılı (ISIN: TRAAGYOW91Q2) olarak ihraç edilecek olup, ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmayacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar da Borsa'da satılacaktır.</p>
C.2	Sermaye piyasası aracının	Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.

	ihraç edileceği para birimi	
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	İhraç edilmiş ve tamamı peşin ödenmiş pay sayısı 15.400.000.000 adettir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır. Her bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için ilgili Mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir; Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği Seri-No II-19.1) Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye sistemi Tebliği Seri No II-18.1) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, Pay Tebliği Seri-No VII-128.1) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414,415,419,425,1527, SPKn madde 29,30, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği Seri-No II-30.1) Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407,409,417) Oy Hakkı (TTK madde 432, 433, 434, 435, 436, SPKn madde 30) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Seri-No II-14.1) İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn madde 18/16,20/2) Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği Seri-No II-23.1) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği Seri-No II-27.1)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için	İşlem Payları BIST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilen paylar için sermaye artırımına ilişkin pay alma

	<p>başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi</p>	<p>haklarının kullandırılmaya başladığı birinci gün itibarıyla MKK'da gerekli işlemleri yapılmasını müteakip BIST'te işlem görmeye başlayacaktır.</p>
<p>C.7</p>	<p>Kar dağıtım politikası hakkında bilgi</p>	<p>Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum çalışmaları çerçevesinde, halka açık şirketlerin kar dağıtım konusundaki yükümlülüklerini dikkate alarak, izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikasını belirlemiştir.</p> <p>Şirket, kar dağıtım politikasının uygulanmasında, yatırımcılarının hisse senedinin sermaye kazancı yanında kar paylarından da gelir elde etmelerini teminen, Şirketin yatırım faaliyetleri ve mevcut finansman yapısını da göz önünde bulundurmaktadır.</p> <p>Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kâr dağıtım politikası, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve esas sözleşmemiz hükümleri dikkate alınarak hesaplanan dağıtılabilir kârın %20'sini geçmemek üzere ödenmiş sermayenin %10'u oranında nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde kâr payı dağıtılması esasına dayanır. Bu politikanın uygulaması, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin orta ve uzun vadeli yatırım stratejileri ile ulusal ve küresel ekonomik şartlar doğrultusunda Genel Kurul tarafından belirlenir.</p> <p>Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nde kâr payı avansı dağıtım uygulaması bulunmamaktadır.</p> <p>Şirketin ortaklarına dağıtacağı kâr payı miktarı, mali tablolar esas alınarak dağıtılabilir kâr üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili hesap dönemi için dağıtılacak kâr payı, tabi olunan mevzuat hükümlerine göre belirlenecektir. Kar dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç bir ay içinde yapılması amaçlanmakta olup, Yönetim Kurulu'nun, kârın dağıtılıp dağıtılmamasına ve dağıtılacak ise kârın miktarı ile dağıtım tarihine ilişkin önerisi, Genel Kurul'da görüşülmekte ve karara bağlanmaktadır. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.</p> <p>Şirket'in karına katılım konusunda bir imtiyaz yoktur. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılacaktır. Genel Kurul kararı doğrultusunda dönem kârı nakit</p>

	ve/veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılabilir. Karın dağıtımı, tabi olunan Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Vergi Usul Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddeleri çerçevesinde gerçekleştirilir.
--	--

D—RİSKLER	
D.1	<p>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p> <p>Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler örneğin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına tanınan vergi istisnasının kaldırılması sektörün en önemli riskidir.</p> <p>Bunun yanında ekonomide yaşanan gelişmelere bağlı olarak kurdaki dalgalanmalar ve perakendecilerin kiralama taleplerinde yaşanacak daralmalar kira gelirlerinde risk yaratabilecektir.</p> <p>Atakule AVM'nin eski müellifi tarafından açılan ve halen devam eden davalara ilişkin riskler mevcut olup, dava ayrıntıları 22.7 nolu bölümde açıklanmaktadır. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin beşinci bölümünde yer almaktadır.</p>
D.3	<p>Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p> <p>Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye'de ise ekonomik, politik, sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay senedi piyasası satış baskısı altında kalabilir.</p> <p>Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket'in pay senetlerinin fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca finansal kiralama yükümlülüklerinin Euro cinsinden olması nedeniyle döviz kuru hareketleri Şirket'in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Finansal performansın beklentilerin altında kalması nedeniyle de pay fiyatı düşebilir.</p> <p>Dolayısıyla yurtiçi veya yurtdışı, ülke genelini etkileyen veya Sektör/Şirket'e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket'in pay fiyatında düşüş görülmesi ve yatırımcıların zarar etmesi söz konusu olabilir.</p>

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraçının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Sermaye artırımından elde edilecek kaynağın 77.000.000 TL olması tahmin edilmektedir.</p> <p>Tahmini ihraç maliyetleri 274.250 TL'dir. Yeni pay alma hakları kullanım fiyatının nominal değerden olması nedeniyle tamamının kullanılacağı tahmin edilmektedir. Ancak, yeni pay alma haklarının kullanılma yüzdesine göre durum değişiklik arz edebilecektir.</p> <p>Tahmini ihraç maliyetleri aşağıdaki gibidir; SPK kayıt ücreti = 154.000 TL BİAŞ Kota alma ücreti = 23.100 TL Rekabeti Koruma Fonu = 30.800 TL MKK İhraççı hizmet Ücreti = 3.850 TL Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil) = 47.500 TL Tescil ve İlan Giderleri = 5.000 TL Diğer Masraflar = 10.000 TL</p> <p>TOPLAM 274.250 TL</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.</p>
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>Şirketin portföyünde yer alan Atakule Alışveriş Merkezi'nin günümüz perakende sektörü ihtiyaçlarına hizmet edecek şekilde yenilenmesi projesi kapsamında yatırım harcamalarının finanse edilmesi amacıyla Hakim Ortaktan alınan borcun ödenmesi, Atakule AVM inşaatı için ödenecek kesin hesap hakedişleri ve inşaat sırasında hakedişlerden tutulan nakit teminatların iade edilmesi, Atakule AVM çevre düzenlemesi ve Mobilya Dekorasyon, Kule iç mimari restorasyon ve dekorasyon ile şirketin işletme sermayesi ihtiyacında kullanılacaktır. Tahmini net gelir 77.000.000 TL -274.250 TL = 76.725.750 TL'dir.</p>
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arz edilecek payların toplam nominal bedeli 77.000.000 TL olup, sermayeye oranı %50,00'dir. Şirketin Pay Sahipleri, sahip oldukları payların %50,00'i oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni Pay alma Haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da halka arz edilecektir.</p> <p>Pay sahiplerinin sermaye artırımına katılmaları için,</p>

		<p>yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatil olması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.</p> <p>Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri Yatırım Kuruluşları tarafından MKK'nın ilgili hesabına yatırıldıkça hak kullanım işlemleri yapılacaktır ve Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Kızılay Ticari Şubesi nezdindeki IBAN No: TR04 0001 5001 5800 7292 6155 55 no'lu özel hesaba yatırılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar; 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların borsada satışı yapılacak olup, borsa satış süreci sonunda satılmayan paylar iptal edilecektir. Halka arz sırasında satılmayan payların satın alınmasına ilişkin herhangi bir taahhüt bulunmamaktadır.</p>
E.4	<p>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</p>	<p>Aracılık hizmeti veren Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir.</p>
E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>İhraççı: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</p> <p>İhraççı ve ana ortak tarafından dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş bir taahhüdü bulunmamaktadır.</p>

E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p>	<p>Halka arz öncesi defter değeri: 362.999.472 TL Halka arz öncesi sermaye: 154.000.000 TL Halka arz öncesi pay başına defter değeri: 2,35713 TL</p> <p>Halka arz sonrası defter değeri: 439.999.472 TL Halka arz sonrası sermaye: 231.000.000 TL Halka arz sonrası pay başına defter değeri: 1,90475 TL</p> <p>Sulanma miktarı: 0,453567 TL (%19,49)</p>
E.7	<p>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.</p>

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Bağımsız Denetim Kuruluşunun					
Finansal Tablo Dönemi	Ticaret Ünvanı	Adresi	Sorumlu Ortak Denetçisinin Ad Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	
1 Ocak – 30 Haziran 2018	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Salim ALYANAK	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	
1 Ocak – 30 Aralık 2017	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Salim ALYANAK	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	
1 Ocak – 31 Aralık 2016	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	
1 Ocak – 31 Aralık 2015	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. *	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası	

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

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

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

Bilanço (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Olmayan 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Olmayan 31.12.2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Olmayan 31.12.2015
Dönen varlıklar	27.793.218	32.974.402	56.554.082
Nakit ve nakit benzerleri	25.542.452	29.062.093	23.064.985
Finansal yatırımlar	0	3.423.658	31.923.062
Ticari alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	213.748	252.574	179.609
Diğer alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	113.548	43.828	40.464
Peşin ödenmiş giderler	166.164	161.428	135.238
Diğer dönen varlıklar	1.757.306	30.821	1.210.724
Duran varlıklar	357.189.881	289.256.269	235.479.018
Diğer alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	66.652	28.357	12.526
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	331.408.722	270.635.470	219.175.762
Maddi duran varlıklar	6.382.352	3.381.862	3.506.287
Maddi olmayan duran varlıklar			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	733.689	40.920	44.609
Peşin ödenmiş giderler	1.875.355	9.261.831	12.739.834
Diğer duran varlıklar	16.723.111	5.907.829	

TOPLAM VARLIKLAR	384.983.099	322.230.671	292.033.100
Kısa vadeli yükümlülükler	9.639.689	3.779.380	1.938.466
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4.444.615	1.525.257	-
Ticari borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.172.402	1.176.837	1.295.156
Diğer borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	46.971	43.646	34.408
Ertelenmiş gelirler	220.375	368.326	174.433
Kısa vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	169.907	99.072	59.007
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	10.722	8.989	7.208
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.574.697	557.253	368.254
Uzun vadeli yükümlülükler	12.343.938	9.427.162	1.554.347
Uzun vadeli borçlanmalar	8.824.561	6.622.651	-
Ertelenmiş gelirler	6.021	-	153
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	176.812	129.548	73.557
-Diğer uzun vadeli karşılıklar		-	55.000
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	3.336.544	2.674.963	1.425.637
Özkaynaklar	362.999.472	309.024.129	288.540.287
Ödenmiş sermaye	154.000.000	84.000.000	84.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	34.771.919	34.771.919	34.771.919

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak			
birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	-51.918	-44.852	-32.054
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	7.427.280	7.144.690	6.064.760
Geçmiş yıllar karları	182.869.782	162.655.732	125.796.557
Net dönem karı	-16.017.591	20.496.640	37.939.105
TOPLAM KAYNAKLAR	384.983.099	322.230.671	292.033.100

Bilanço	İncelemeden Geçmiş Konsolide Olmayan 30.06.2018	İncelemeden Geçmiş Konsolide Olmayan 30.06.2017	İncelemeden Geçmiş Konsolide Olmayan 30.06.2016
Dönen varlıklar	14.549.268	20.817.086	45.413.177
Nakit ve nakit benzerleri	12.202.689	11.366.010	27.697.549
Finansal yatırımlar			14.469.362
Ticari alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	337.373	269.262	220.261
Diğer alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	113.458	128.979	118.754
Peşin ödenmiş giderler	161.672	163.947	148.276
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar			2.746.232
Diğer dönen varlıklar	1.734.076	8.888.888	12.743
Duran varlıklar	400.613.553	304.655.315	248.911.181
Diğer alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	79.333	26.357	28.357
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	370.362.559	293.034.111	229.946.333

Maddi duran varlıklar	6.122.121	2.821.490	3.397.986
Maddi olmayan duran varlıklar			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	68.186	30.075	52.697
Peşin ödenmiş giderler	620.212	8.743.282	15.485.808
Diğer Duran Varlıklar	23.361.142		
TOPLAM VARLIKLAR	415.162.821	325.472.401	294.324.358
Kısa vadeli yükümlülükler	42.455.546	4.907.177	910.864
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5.490.888	2.274.323	
Ticari borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5.711.053	1.941.965	208.383
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	30.000.000	0	0
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	24.724	37.292	37.390
Ertelenmiş gelirler	5.144	2.844	189.420
Kısa vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	347.667	189.448	140.596
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	15.106	11.695	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	860.964	449.610	335.075
Uzun vadeli yükümlülükler	13.130.145	11.761.684	2.077.403
Uzun vadeli borçlanmalar	7.920.148	9.686.067	-
Ertelenmiş gelirler	6.021	11.671	171.929
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	347.025	261.572	95.055
-Diğer uzun vadeli karşılıklar		-	55.000
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	4.856.951	1.802.374	1.755.419
Özkaynaklar	359.577.130	308.803.540	291.336.091
Ödenmiş sermaye	154.000.000	84.000.000	84.000.000

Sermaye düzeltmesi farkları	34.771.919	34.771.919	34.771.919
Hisse senetleri ihraç primleri	52.286	0	0
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	-132.913	-73.365	- 36.194
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	7.427.280	7.427.280	7.144.690
Geçmiş yıllar karları	166.852.191	182.869.782	162.655.732
Net dönem (zararı)/karı	-3.393.633	- 192.076	2.799.944
TOPLAM KAYNAKLAR	415.162.821	325.472.401	294.324.358

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Olmayan 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Olmayan 31.12.2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide Olmayan 31.12.2015
Hasılat	7.136.574	6.551.705	6.121.239
Satışların maliyeti (-)	-2.869.600	-2.722.946	-2.514.364
Brüt Kar	4.266.974	3.828.759	3.606.875
Genel yönetim giderleri (-)	-6.857.434	-6.041.991	-4.506.220
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	-234.047	-206.491	-755.046
Araştırma geliştirme giderleri (-)	-15.000	-10.601	-39.550
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	589.130	13.832.676	26.439.485
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-15.344.937	-639.813	-457.147
Esas faaliyet karı	-17.595.314	10.762.539	24.288.397
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	173.047	3.513.097	10.414.633
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-1.261	-69.542	-1.641.891
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı	-17.423.528	14.206.094	33.061.139
Finansal gelirler	4.317.947	8.552.894	8.502.481
Finansal giderler (-)	-2.912.010	-2.262.348	-3.624.515
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	-16.017.591	20.496.640	37.939.105
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	-	-	-
- Dönem vergi gideri	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	-16.017.591	20.496.640	37.939.105
Durdurulan faaliyetler dönem karı			

ATAKULE YATIRIM MENKUL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Atakule Çarşı No: 28 Çankaya / ANKARA

Tic. Sic. No: 270900 / Mersis No: 0833003750000158707

Mersis No: 7152074418922670

Dönem karı	-16.017.591	20.496.640	37.939.105
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları	-16.017.591	20.496.640	37.939.105
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına zarar	-0,001040	0,002440	0,004520
Durdurulan faaliyetlerden pay başına zarar	-	-	-
Sulandırılmış pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-
DiĞER KAPSAMLI GELİR	-7.066	-12.798	-12.199
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları			
yeniden ölçüm kazançları	-7.066	-12.798	-12.199
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	-16.024.657	20.483.842	37.926.906
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar			
Ana ortaklık payları	-16.024.657	20.483.842	37.926.906

Gelir Tablosu (TL)	İncelemeden Geçmiş Konsolide Olmayan 30.06.2018	İncelemeden Geçmiş Konsolide Olmayan 30.06.2017	İncelemeden Geçmiş Konsolide Olmayan 30.06.2016
Hasılat	3.965.797	3.569.418	3.240.463
Satışların maliyeti (-)	-1.681.917	- 1.452.816	- 1.276.719
Brüt kar	2.283.880	2.116.602	1.963.744
Genel yönetim giderleri (-)	-4.215.611	- 3.164.003	- 2.744.291
Pazarlama giderleri (-)	-921.417	- 70.768	- 185.429
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	398.214	425.336	3.904.541
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	553.500	- 470.004	- 3.940.178
Esas faaliyet karı/(zararı)	-3.008.434	- 1.162.837	- 1.001.613
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	0	173.047	2.833.007
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	0	- 1.261	- 25.969
Finansman gideri öncesi			
Faaliyet (zararı)/karı	-3.008.434	- 991.051	1.805.425
Finansal gelirler	1.732.493	3.368.825	2.746.385
Finansal giderler (-)	-2.117.692	- 2.569.850	- 1.751.866
Sürdürülen faaliyetler			
vergi öncesi (zararı)/karı	-3.393.633	- 192.076	2.799.944
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	-	-	-
- Dönem vergi gideri	-	-	-

- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)			
Sürdürülen faaliyetler			
dönem (zararı)/karı	-3.393.633	- 192.076	2.799.944
Durdurulan faaliyetler dönem zararı			
Dönem (zararı)/karı	-3.393.633	- 192.076	2.799.944
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları	-3.393.633	- 192.076	2.799.944
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	-0,00022	- 0,000020	0,000330
Durdurulan faaliyetlerde pay başına kazanç	-	-	-
Sulandırılmış pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	-	-	-
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
sınıflandırılmayacaklar	-80.995	- 28.513	- 4.140
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	-80.995	- 28.513	- 4.140
Toplam kapsamlı gelir	-3.474.628	- 220.589	2.795.804
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	-
Ana ortaklık payları	-3.474.628	- 220.589	2.795.804

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (2017/2016 YILLARI)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzeneleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	25.542.452	32.485.751
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	334.828.547	270.635.470
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		28.216.306	19.109.450
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	388.587.305	322.230.671
E Finansal Borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	13.269.176	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	366.302.783	309.024.129
Diğer kaynaklar		9.015.344	13.206.542
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	388.587.303	322.230.671

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzeneleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-kasıma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	22.338.404	28.629.470	%84 %10
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Arazi	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	-
J Gayrimenkul Krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	233.000	87.000	%9 %10
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaktığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(f)	22.338.404	28.629.470	%84 %10

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzeneleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaktığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	-
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar (B+A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%86	%84	Azami %51
Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler (A+C-A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%7	%10	Azami %49
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, işbirlikler, sermaye piyasası araçları (A3+B1+C1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
Atıl tutulan arsa / araziler (B2/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
İşletmeciler şirkete iştirak (C2/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
Borçlanma sınırı (E+F+G+H+I)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%4	-	Azami %500
Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%6	%9	Azami %10
Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(f)	%6	%9	Azami %10

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (2015/2014 YILLARI)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	32.485.751	54.988.047
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	270.635.470	219.175.762
C	Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
D	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	19.109.450	17.869.291
E	Diğer varlıklar			
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	322.230.671	292.033.100
E	Finansal Borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	8.147.908	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	309.024.129	288.540.287
	Diğer kaynaklar		5.058.634	3.492.813
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	322.230.671	292.033.100
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vade-i vadesez mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vade-i vadesez / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	28.629.470	22.997.613
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
C2	İsletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 31	87.000	92.600
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L	Yatırımların toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(f)	-	18.618.150

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar (B+A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%84	%75	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler (A+C-A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%10	%19	Azami %49
4	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul sermaye piyasası araçları (A3+B1+C1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5	Arsa / araziler (B2/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
6	İsletmeciler şirkete iştirak (C2/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7	Borçlanma sınırı (E+F+G+H+J/I)	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %500
8	Üzerinde vade-i vadesez mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-%3	-	Azami %500
9	Üzerinde bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%9	%8	Azami %10
		III-48.1 Tebliğ Md. 22/(f)	-	-	Azami %10

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (30.06.2018)
Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri

Cart Dönem İlgili Düzenleme	Önceki Dönem (TL) 30.06.2018	Önceki Dönem (TL) 31.12.2017
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	12.202.689	25.542.452
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	370.362.559	334.828.547
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	32.597.573	28.216.306
III-48.1 Tebliğ Md.31	415.162.821	388.587.305
III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
III-48.1 Tebliğ Md. 31	13.411.036	13.269.176
III-48.1 Tebliğ Md. 31	30.000.000	-
III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	359.577.130	362.999.472
III-48.1 Tebliğ Md. 31	12.174.655	8.714.451
III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	415.162.821	384.983.099

Cart Dönem

İlgili Düzenleme	Cart Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	-
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	11.395.374	22.338.404	Azami %10
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %51
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	37.052.634	1.823.000	Azami %49
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %20
III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
III-48.1 Tebliğ Md. 31	339.000	233.000	Azami %500
III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %6
III-48.1 Tebliğ Md. 22/(f)	-	-	Azami %10

Cart Dönem

İlgili Düzenleme	Cart Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	-
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a), (b)	%89	%86	Azami %10
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%3	%7	Azami %49
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%9	%0,5	Azami %20
III-48.1 Tebliğ Md. 28	%4	%4	Azami %10
III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	Azami %500
III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%3	%6	Azami %10
III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0	%6	Azami %10

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler

- A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tümlen Kısmı
A2 Döviz cinsinden vade-i vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vade-i mevduat / katılma hesabı
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar
B2 Ait Tutulan Arsa/Araziler
C1 Yabancı İştirakler
C2 İşletmecisi Şirkete İştirak
J Gayrimenkul Krediler
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri
L Tek bir şirkete ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı

Portföy Sınırlamaları

- 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)
 - 2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar (B+A1)/D
 - 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler (A+C-A1)/D
 - 4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları (A3+H1+C1)/D
- İştirakçi şirkete iştirak (C2/D)
Ait tutulan arsa / araziler (B2/D)
Borçlanma sınırı (B+H+G+H+J)
Döviz cinsinden vade-i vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vade-i mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D
Tek bir şirkete ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihracının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye’de ise ekonomik, politik, sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay senedi piyasası satış baskısı altında kalabilir.

Şirket’in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket’i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket’in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket’in paylarının fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca borçlanma faizi ve döviz kuru hareketleri Şirket’in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Finansal performansın beklentilerin altında kalması nedeniyle de pay fiyatı düşebilir.

Şirket kira geliri elde etmeye dayalı bir portföy yapısına sahip olduğundan, kiracıların temerrüt durumu, doluluk oranı gibi faktörler nedeniyle kira gelirlerinde dalgalanma riski mevcuttur.

Atakule AVM Yenileme Projesi kapsamında Ankara Valiliği Çevre İl Müdürlüğü tarafından verilen İnşaat ruhsatlarına ilişkin eski Müellif tarafından açılan iptal davaları için Danıştay 14. Daire Başkanlığı 2016/8349 E., 2017/1343 K. sayılı 08/03/2017 tarihli kararı ile, mimari estetik komisyonundan karar alınmasına gerek olmadığı gerekçesiyle Atakule GYO lehine bozulmuştur. Davacı tarafça karar düzeltme yoluna başvurulmuş olup, 29/11/2017 tarihinde karar düzeltme talebinin reddine karar verilmiştir. Mahkeme, 24/01/2018 tarihli kararıyla bozmaya uymuştur. Karar davalı tarafça temyiz edilmiş olup, temyiz sonucu beklenmektedir.

Dolayısıyla yurtiçi veya yurtdışı, ülke genelini etkileyen veya Sektör/Şirket’e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket’in pay fiyatında düşüş görülmesi ve yatırımcıların zarar etmesi söz konusu olabilir.

5.1.1 Maliyetler:

Genel ekonomik durum ve buna bağlı olarak operasyonel maliyet kalemlerinde ve döviz kurlarında tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

5.1.2 İnşaatlara İlişkin Riskler:

Şirket’in yürütmekte olduğu inşaat projelerinin programlanan çerçevede bitirilmesi, imar izni, yapı ruhsatı ve yapı kullanma ruhsatlarının vaktinde alınması, Şirket’in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, müteahhitlerin ve taşeronların üstlendikleri işleri zamanında bitirebilmesi, özellikle Atakule Alışveriş Merkezi’nin konumu itibarıyla inşaat faaliyetleri için özel izinler gerektirmesi özetlenebilecek riskler olarak ortaya çıkmaktadır.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

5.2.1 GYO Statüsünün ve Buna Bağlı Vergi Avantajlarının Kaybedilme Riski:

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO’lara uygulanacak vergi istisnalarından yararlanamayacaktır. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Atakule AVM No:20 Çankaya/ANKARA

Tel: 312 447 44 80 Fax: 312 447 44 75

Kayıtlı Adres: 095 010 2075 Tic. Sic. No:156707

Mersis No: 7152574410022670

olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik Şirket'in mali durumunu etkileyebilir.

5.2.2 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Genel Riskler:

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

5.2.3 Yatırımların Likit Olmaması:

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

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

5.4. Diğer riskler:

5.4.1 Faiz Oranı Riski:

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

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

5.4.2 Likidite Riski:

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

5.4.3 Kur Riski:

Şirket yabancı para birimi ile yaptığı finansal kiralama işlemleri nedeniyle kur riskine maruz kalabilmektedir. Yine Şirket mevcut kiracılarından almış olduğu yabancı para depozitoları nedeniyle kur riski taşımaktadır. (13 Eylül 2018 Tarihli ve 30534 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar"a ve 06 Ekim 2018 Tarihli ve 30557 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51)" çerçevesinde yeni sözleşmelerde depozitolar Türk Lirası olarak belirlenmektedir.)

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi:	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya / ANKARA
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü:	Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası:	156707

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, 21 Ağustos 2000 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek "süresiz" olarak kurulmuştur.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statü:	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat:	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke:	Türkiye
Fiili Yönetim / Merkez Adresi:	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya /ANKARA
Telefon:	0312 447 65 00
Faks:	0312 447 65 75
İnternet Adresi:	www.atakulegyo.com.tr

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Yatırım	Yılı	Tutarı (*)	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
Atakule AVM Projesi	2011-2018	224.423.837	% 66	Özkaynak ve leasing

(*) 30.06.2018 Bağımsız Denetim Raporunda yer almakta olup, Ekspertiz raporunda yeralan gerçeğe uygun değere fiilen yatırıma aktarılan tutarın ilavesiyle oluşmuştur.

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

Çankaya Caddesi üzerinde bulunan Atakule Alışveriş Merkezi inşaatı tamamlanmış olup, 23.10.2018 tarih 2018/11 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

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

13 Eylül 2018 Tarihli ve 30534 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar (Karar Sayısı: 85)" ve 06 Ekim 2018 Tarihli ve 30557 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51)" hükümleri uyarınca, Atakule AVM kiracıları ile imzalanmış bulunan kira sözleşmesinde yer alan döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak yer alan bedeller, Türk parası olarak yeniden belirlenmiştir.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

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

Şirket, amacını gerçekleştirmek için;

a) Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (mülkiyetlerini edinmek kaydı ile) yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

b) Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.

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

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

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

f) Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

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

Şirketin faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

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

Şirket portföyünde bulunan Obaköy İş merkezi, Haşim İşcan İş Merkezi, Farabi sokak ofis binası ve Kuleli caddesi ofis binasından 2015-2018 yıllarında aşağıda tablo olarak gösterilen kira gelirlerini elde etmiştir.

	Kira Geliri	Oranı	Kira Geliri	Oranı	Kira Geliri	Oranı	Kira Geliri	Oranı
Gayrimenkul ün Cinsi	30.06.2018	%	2017	%	2016	%	2015	%
Atakule AVM	0	0	0	0	0	0	0	0
Obaköy İş Merkezi	2.658.261	37,03	4.749.321	66,55	4.387.526	66,97	4.212.572	68,82
Haşim İşcan İş Merkezi	820.029	20,68	1.548.484	21,70	1.489.366	22,73	1.339.524	21,88
Farabi Sokak	418.910	10,56	767.372	10,75	627.680	9,58	525.228	8,58
Kuleli Cad.	31.460	0,79	54.064	0,76	47.133	0,72	43.915	0,72
Arjantin Cad.	31.137	0,79	17.333	0,24	0	0	0	0
Borazan Sok.	6.000	0,15	0	0	0	0	0	0
Toplam	3.965.797	100,00	7.136.574	100,00	6.551.705	100,00	6.121.239	100,00

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

30 Haziran 2018 sonu itibarı ile SPK Haziran ayı aylık istatistik verileri bülteninde yer alan verilere göre GYO sektöründe faaliyet gösteren 33 adet GYO'nun Piyasa Değerleri toplamı 22.729.755.945 TL'dir. Şirketimizin 30 Haziran 2018 itibari Piyasa Değeri 279.720.000 TL'dir. GYO sektöründe, aktif büyüklüğüne göre 24. sırada, piyasa değerine göre 18. sıradadır.

Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi %7,4, inşaat sektörü ise %8,9 oranında büyümüştür. 2018 yılı ilk çeyreğinde büyüme verileri şöyle şekillenmiştir; Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 artmıştır. Aynı dönem itibarıyla cari fiyatlar ile inşaat sektörü GSYH' dan %7,9 pay alırken gayrimenkul sektörü ise %7,5 oranında paya sahip olmuştur.

Sektörün 2018 yılı ikinci çeyreğinde ise birinci çeyrekte gösterdiğine benzer bir performans gösterdiği söylenebilir.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH'yi önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. Bu anlamda inşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir. Sabit sermaye oluşumunun artması inşaat sektörü açısından takip edilmesi gereken bir değişkendir.

Ülkemizdeki büyüme ve diğer makro ekonomik değişkenlerin dışında özellikle son bir yıllık süreçte dünya ekonomisinde meydana gelen risk artışı da dikkat çekmektedir. Uluslararası ticarete yaşanan korumacılık eğilimi ve büyük merkez bankalarının faizleri artırması yatırım nedeniyle para hareketlerine önemli ölçüde kısıt getirmiştir. Sürecin dünya ekonomisindeki varlık fiyatlarına baskı oluşturacağı öngörülebilir. Diğer yandan ticaret savaşları nedeniyle artan korumacılığın küresel büyüme üzerinde negatif bir etki yaratması da beklenmelidir.

Küresel sistemik risklerdeki artış ve yaşanan diğer belirsizliklerin her ülke ekonomisinde olduğu gibi, belli bir miktarda da olsa ülkemizi etkilemesi söz konusu olabilir.

Ülkemize dönecek olursak enflasyon ve faiz oranlarında meydana gelen gelişmeler ile döviz fiyatlarındaki artışın yarattığı maliyet unsuru sektörü etkilemeye devam etmektedir. TÜİK verilerine göre; bina inşaatı maliyet endeksi, Nisan 2018' e göre %2,60, Mayıs 2017 dönemi ile Mayıs 2018 arasına göre %21,84 artmıştır. Yine aynı bir yıllık dönem göz önüne alındığında malzeme endeksi %24,98, işçilik endeksi %15,46 yükselmiştir.

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

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

		Kira Geliri	Oran	Kira Geliri	Oran	Kira Geliri	Oran	Kira Geliri	Oran
Gayrimenkulün Cinsi	Bulunduğu İl	30.06.2018	%	2017	%	2016	%	2015	%
Atakule AVM	Ankara	0	0	0	0	0	0	0	0
Obaköy İş Merkezi	İstanbul	2.658.261	37,03	4.749.321	66,55	4.387.526	66,97	4.212.572	68,82
Haşim İşcan İş Merkezi	Antalya	820.029	20,68	1.548.484	21,70	1.489.366	22,73	1.339.524	21,88
Farabi Sokak	Ankara	418.910	10,56	767.372	10,75	627,68	9,58	525,228	8,58
Kuleli Cad.	Ankara	31.460	0,79	54.064	0,76	47,133	0,72	43,915	0,72
Arjantin Cad.	Ankara	31.137	0,79	17.333	0,24				
Borazan Sok.	Ankara	6.000	0,15	0	0				
Toplam		3.965.797	100	7.136.574	100	6.551.705	100,00	6.121.239	100

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

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

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

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

Yoktur.

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

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

Şahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler 31.12.2017

Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL) Gerçeğe Uygun Değeridir	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
2000	16,137 6.730,00	Cinnah Cad. No:1 Çankaya Ankara 13583 Ada 2 Parsel	185.470.000	Atakule AVM İnşaat Projesi	-	-	-
2000	26.695,59	Topkapı Maltepe Cad. No:11 Zeytinburnu/İstanbul 487 Pafta 2937 Ada, 45-46 Nolu Parsel	39.630.000	Obaköy İş Merkezi	Çeşitli İşletmeler	2017	4.749.321
2001	6.496	Recep Peker Caddesi No:10 Muratpaşa Antalya 8989 Ada 16 Parsel	18.030.000	Haşım İşcan İş Merkezi	Çeşitli İşletmeler	2017	1.548.484
2010	907,42	Kuleli Caddesi No:3 Çankaya Ankara 5441 Ada 12 Parsel	3.510.000	Genel Müdürlük Ofislik Binası-Ofis	Çeşitli İşletmeler	2017	54.064
2010	907	Farabi Sokak No:27 Çankaya Ankara 5201 Ada 10 Parsel	4.480.000	Ofis	Kore Cumhuriyeti Büyükelçiliği	2017	767.372
2011	15.850	Dilovası İlçesi Köşeler Köyü Kocaali 21Pafta 1713 Parsel	1.900.000	-	-	-	-

2012	11.240	Beykoz Riva 13 pafta 1978-1979 parsel	9.468.722	-	-	-	-
2012	23.620	Beykoz Riva 13 pafta 1672 parsel	23.620.000	-	-	-	-
2012	2.450	Beykoz Riva 13 pafta 2037 parsel	2.063.912	-	-	-	-
2013	30.405	Beykoz Riva 13 ve 14 payfa 25 Adet Arsa	24.435.000	-	-	-	-
2013	184	Arjantin Caddesi 4431 Ada 38 Parsel	3.610.000	-	-	2017	17.333
2013	584	Borazan Sokak 4431 Ada 31 Parsel	8.270.000	-	-	2017	-
2015	1.051,36	Çankaya/Mühür 29519 Ada 1 Parsel	525.000	-	-	-	-
2015	9.889,40	Çankaya/Mühür 29521 Ada 4 Parsel	8.900.000	-	-	-	-
2016	1.313	Beykoz Riva 13 pafta 2038 parsel	1.106.088	-	-	-	-

Finansal Kiralama Yoluyla Edinilen ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Aktifleştirilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler

Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
2016-2020	AGYO	1.567.464,16	Atakule AVM	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.
2017-2020	AGYO	1.108.068,51	Atakule AVM	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.
2017-2020	AGYO	705.138,70	Atakule AVM	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.
2017-2021	AGYO	77.524,82	Atakule AVM	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.
2017-2021	AGYO	736.254,50	Atakule AVM	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.
2017-2021	AGYO	37.456,07	4431 Ada 31-38 Parsel	Deniz Finansal Kiralama A.Ş.

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

9.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Yoktur.

9.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Şirket Yönetim Kurulu'nun 30.01.2017 tarihli kararı gereğince, 2017 yılında değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak şirket olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'yi belirlemiştir. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 13.11.2012 tarih, 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere ekspertiz ve değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. SPK'nun 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
31.12.2017					
Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	Adı
AVM Projesi	2000	185.470.000	29.12.2017/ 2017REVB345	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Atakule AVM Projesi
İş Merkezi	2000	39.630.000	29.12.2017/ 2017REV944	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Obaköy İş Merkezi-
İş Merkezi	2001	18.030.000	29.12.2017/ 2017REVC314	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Haşim İşcan İş Merkezi
Ofis Binası	2010	3.510.000	29.12.2017/ 2017REVB342	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kuleli Cad. Ofis Binası
Ofis Binası	2010	4.480.000	29.12.2017/ 2017REVB341	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Farabi Sok. Ofis Binası
Tarla	2011	1.900.000	29.12.2017/ 2017REV945	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Arsa	2012	9.468.722	29.12.2017/ 2017REV946	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Arsa	2012	23.620.000	29.12.2017/ 2017REV948	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Arsa	2012	2.063.912	29.12.2017/ 2017REV947	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-

Arsa	2013	24.435.000	29.12.2017/ 2017REV948	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Ofis Binası	2013	3.610.000	29.12.2017/ 2017REVB343	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Arjantin Cad. Ofis Binası
Ofis Binası	2013	8.270.000	29.12.2017/ 2017REVB344	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Borazan Cad. Ofis Binası-
Arsa	2015	525.000	29.12.2017/ 2017B346	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Arsa	2015	8.900.000	29.12.2017/ 2017B346	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Arsa	2016	1.106.088	29.12.2017/ 2017REV947	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

Özet Bilanço (TL)	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Dönen varlıklar	14.549.268	27.793.218	32.974.402	56.554.082
Duran varlıklar	400.613.553	357.189.881	289.256.269	235.479.018
Toplam Varlıklar	415.162.821	384.983.099	322.230.671	292.033.100
Kısa vadeli yükümlülükler	42.455.546	9.639.689	3.779.380	1.938.466
Uzun vadeli yükümlülükler	13.130.145	12.343.938	9.427.162	1.554.347
Özkaynaklar	359.577.130	362.999.472	309.024.129	288.540.287
Toplam Kaynaklar	415.162.821	384.983.099	322.230.671	292.033.100

İzahname dönemi içerisinde Şirket'in toplam varlıkları 2015 yılı sonundaki 292.033.100 TL seviyesinden 2016 yılı sonunda 322.230.671 TL'ye, 2017 yılı sonunda 384.983.099 TL'ye ve 30.06.2018 tarihi itibariyle 415.162.821 TL'ye yükselmiştir.

Şirket Duran varlıkları 2016 yılında 2015 yılına göre 53.777.251 TL, 2017 yılında, 67.933.612 TL 30.06.2018 tarihi itibariyle ise 43.423.672 TL artış göstermiştir. Yatırımların önemli kısmı özkaynaklardan karşılanmıştır. Şirket izahname döneminde kredi kullanmamış, sadece Atakule AVM yenileme projesi ve Arjantin Caddesi Borazan Sokak ofis binası-konut projeleri kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkul için finansal kiralama suretiyle borçlanmıştır.

Özet Gelir Tablosu (TL)	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Satışlar	3.965.797	7.136.574	6.551.705	6.121.239
Brüt Kar	2.283.880	4.266.974	3.828.759	3.606.875
Esas faaliyet karı	-3.008.434	-17.595.314	10.762.539	24.288.397
Dönem Karı	-3.393.633	-16.017.591	20.496.640	37.939.105

31.12.2015 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde net satış gelirleri tutarı 6.121.239 TL iken, 31.12.2016 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde yıllık bazda %7,03 oranında artışla 6.551.705 TL olarak gerçekleşmiştir.

31.12.2017 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde ise net satış gelirleri yıllık bazda %8,93 oranında artış göstermiştir. 30.06.2018 tarihi itibariyle net satışlar 3.965.797 TL gerçekleşmiştir.

30.06.2018 tarihinde sona eren 6 aylık dönemde önceki yılların aksine kurun sabit kalması ve kur farkı geliri elde edilememesi, kiracıların düştükleri temerrüt durumu sonrasında icra takibi açılması ve karşılık gideri ayrılması esas faaliyet zararının oluşmasına neden olmuştur. Bunun yanında mali tabloda yer alan mevduatların yenilenen Atakule Avm yatırımlarına yönlendirilmesi nedeniyle önceki yıllara göre daha az faiz geliri elde edilmesi sebebiyle faaliyet zararı dönem zararı oluşturmuştur.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

LİKİDİTE ORANLARI		30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	0,3427	2,8832	8,7248	29,1747
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,0851	0,0296	0,00004	0,0293

MALİ YAPI ORANLARI		30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,1339	0,0571	0,0410	0,0120
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,8661	0,9429	0,9590	0,9880
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	6,4689	16,5123	23,3993	82,6097

VERİMLİLİK ORANLARI		30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0110	0,0197	0,0212	0,0212
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0096	0,0185	0,0203	0,0210

KARLILIK ORANLARI		30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı / Aktif Toplamı	-0,0082	-0,0416	0,0636	0,1299
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Öz kaynaklar	-0,0094	-0,0441	0,0663	0,1315

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

Şirket'in satış gelirleri 2016 yılında önceki yıla göre %7,03 oranında artış göstermiştir. 2017 yılında ise satış gelirlerinde yıllık bazda %8,93 artış sağlanmıştır.

	31.12.2015	31.12.2016	Değişim (%)	31.12.2017	Değişim (%)
NET SATIŞLAR (TL)	6.121.239	6.551.705	7,03	7.136.574	8,93

	30.06.2017	30.06.2018	Değişim (%)
NET SATIŞLAR (TL)	3.569.418	3.965.797	11,10

Satışlar kira gelirleri ve ortak alan katılım payı gelirlerinden oluşmaktadır.

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

2017 yılı, gerek dünya gerekse ülkemiz gündemi açısından yoğun gelişmelerin yaşandığı bir dönem olurken, global ölçekte gelişmiş ülkelerde büyüme konusunda sınırlı başarının sağlandığı, gelişmekte olan ülkelerde ise zayıf bir performansın sergilendiği bir yıl oldu.

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

Ülke ekonomisinin öncü ve lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat ve gayrimenkul sektörünün, döviz kurundaki dalgalanmalara ve mevcut konjonktürdeki sorunlara rağmen, 2017 yılında özellikle konut satışları tarafında gösterdiği performans, sektörümüzün gerek talep gerekse arz tarafında yatırım açısından cazibesini korumaya devam ettiğini göstermiştir.

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

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu	Tutar (TL) (30.06.2018)	Tutar (TL) (31.12.2017)
Kısa vadeli yükümlülükler	42.455.546	9.639.689
Garantili (Kısa Vadeli finansal kiralama))	5.490.888	4.444.615
Teminatlı		
Garantisiz/Teminatsız	36.964.658	5.195.074
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	13.130.145	12.343.938
Garantili (Uzun Vadeli finansal kiralama)	7.920.148	8.824.561
Teminatlı		
Garantisiz/Teminatsız	5.209.997	3.519.377
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	55.585.691	21.983.627
Özkaynaklar	359.577.130	362.999.472
Çıkarılmış sermaye	154.000.000	154.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	34.771.919	34.771.919
Yasal yedekler	7.427.280	7.427.280

Geçmiş Yıl Karları	166.852.191	182.869.782
Net Dönem Karı/Zararı	-3.393.633	-16.017.591
TOPLAM KAYNAKLAR	415.162.821	384.983.099
Net Borçluluk Durumu		Tutar (TL)
A. Nakit	6.555	4.249
B. Nakit Benzerleri	12.196.134	25.538.203
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar		
D. Likidite (A+B+C)	12.202.689	25.542.452
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar		
F. Kısa Vadeli Finansal Kiralama	5.490.888	4.444.615
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı		
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	30.000.000	
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	35.490.888	4.444.615
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	23.288.199	-21.097.837
K. Uzun Vadeli Finansal Kiralama Borcu	7.920.148	8.824.561
L. Tahviller		
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler		
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	7.920.148	8.824.561
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	31.208.347	-12.273.276

Şirketin 31.12.2017 mali tablolarına göre borçlarını karşıladıktan sonra 12.273.276 TL net varlığı bulunurken 30.06.2018 mali tablosunda uzun dönemli finansal kiralama borçlarının tamamı bir yıllık vadede ödenirse borçları 31.208.347 TL kalmaktadır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.4 İşletme Sermayesi Beyanı:

Şirket'in 31.12.2017 tarihi itibarıyla dönen varlıklar toplamı 27.793.218 TL, kısa vadeli yükümlülükleri toplamı ise 9.639.689 TL'dir. Şirket'in aynı tarih itibarıyla net işletme sermayesi 18.153.519 TL'dir.

Açıklama/Dönem	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Dönen Varlıklar	14.549.268	27.793.218	32.974.402	56.554.082
Kısa Vadeli Yük.	42.455.546	9.639.689	3.779.380	1.938.466
Net İşletme Ser	-27.906.278	18.153.519	29.195.022	54.615.616

30.06.2018 tarihi itibaren ise dönen varlıklar toplamı 14.549.268 TL, kısa vadeli yükümlülükleri toplamı ise 42.455.546 TL olup, Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır.

İlgili zamanlama: Atakule Alışveriş Merkezi Yenileme Projesi kapsamında yapılan harcamalar nedeniyle net işletme sermayesi kalmamış ve hakim ortaktan inşaat yatırımını finanse etmek amacıyla faizsiz borç alınmıştır. 29 Ekim 2018 tarihinde Atakule AVM'nin hizmete girmesinden sonra kira geliri elde edilmesiyle şirketin gelir üretmeye başlayacağı öngörülmektedir. KAP'ta yapılan açıklama çerçevesinde 6.730 m2'lik arsa üzerinde, 49.500 m2'lik yapı alanına sahip olan Atakule Alışveriş Merkezi Yenileme Projesi 16.138 m2 kiralanabilir alana, 20.000 m2 ortak kullanım alanına ve 15.200 m2 otopark alanına sahiptir. Kira sözleşmelerine göre Atakule Alışveriş Merkezi'nde metrekare başına ortalama kira bedelinin asgari kira tutarları dikkate alındığı takdirde 180 TL civarında gerçekleştiği görülmektedir. Öte yandan sektörün içinde bulunduğu koşullar gereğince kira sözleşmelerinin önemli bir kısmı ciro kirası olarak düzenlenmiş olup, kira gelirinin ciro artışları sonucu artacağı öngörülmektedir.

Eylem Planı: Şirket'in net işleme sermayesi noksanı bulunmakta olup, Atakule Alışveriş Merkezi'nin günümüz perakende sektörü ihtiyaçlarına hizmet edecek şekilde yenilenmesi projesi kapsamında yatırım harcamalarının finanse edilmesi için 77.000.000 TL tutarında bedelli sermaye artırımına gidilecektir. Şirketin 30.06.2018 mali tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri de Atakule AVM projesinde kullanılmıştır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Şirket, yatırım portföyünü minimum risk, yüksek getiri sağlayacak yatırım araçları ile oluşturmayı hedeflemiştir. Bu amaçla portföyünde bulunan ticari gayrimenkullerden yüksek kira getirisi elde edilmesi, satın alma ve satış süreçlerinde de düşük maliyet gözetilerek yüksek getiri hedeflenerek yatırımcıların menfaatleri doğrultusunda hareket edilmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda, portföyümüzde bulunan Atakule Alışveriş Merkezi'nin kule hariç atrium kısmının yıkılarak günümüz gereksinimlerini karşılayan yenilikte, modern bir alışveriş merkezi yapılmıştır. Özellikle günümüz AVM pazarına alternatif olarak geliştirilen ve AVM'lerin ziyaretçi sayısının artmasında önemli rol oynayan cadde mağazacılığı ve daha önce AVM içinde en üst katta yer alan yeme-içme bölümlerinin cadde kısmına alınması uygulamasının Atakule Alışveriş Merkezi'ni daha cazip hale getirmesi beklenmektedir. Bu kapsamda, yapımı biten Atakule AVM'de özellikle Botanik bahçesine bakan bölümlerde yer alan yeme-içme alanları ile sektörde farklı bir konumda yer alınması hedeflenmektedir.

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. stratejik olarak başta Ankara ve İstanbul olmak üzere metropol şehirlerde orta-üst ve üst gelir gruplarını hedefleyen gayrimenkullere ve geliştirme projelerine yatırım yapmaktadır. Bu kapsamda Şirketin hedeflediği yatırım projeleri

arasında; iş ve alışveriş merkezleri yer almakta olup, önümüzdeki dönemlerde konut projeleri, lojistik depolar ve sınaî tesisler de yatırım hedefleri arasında ön sırada gelmektedir.

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

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

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

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

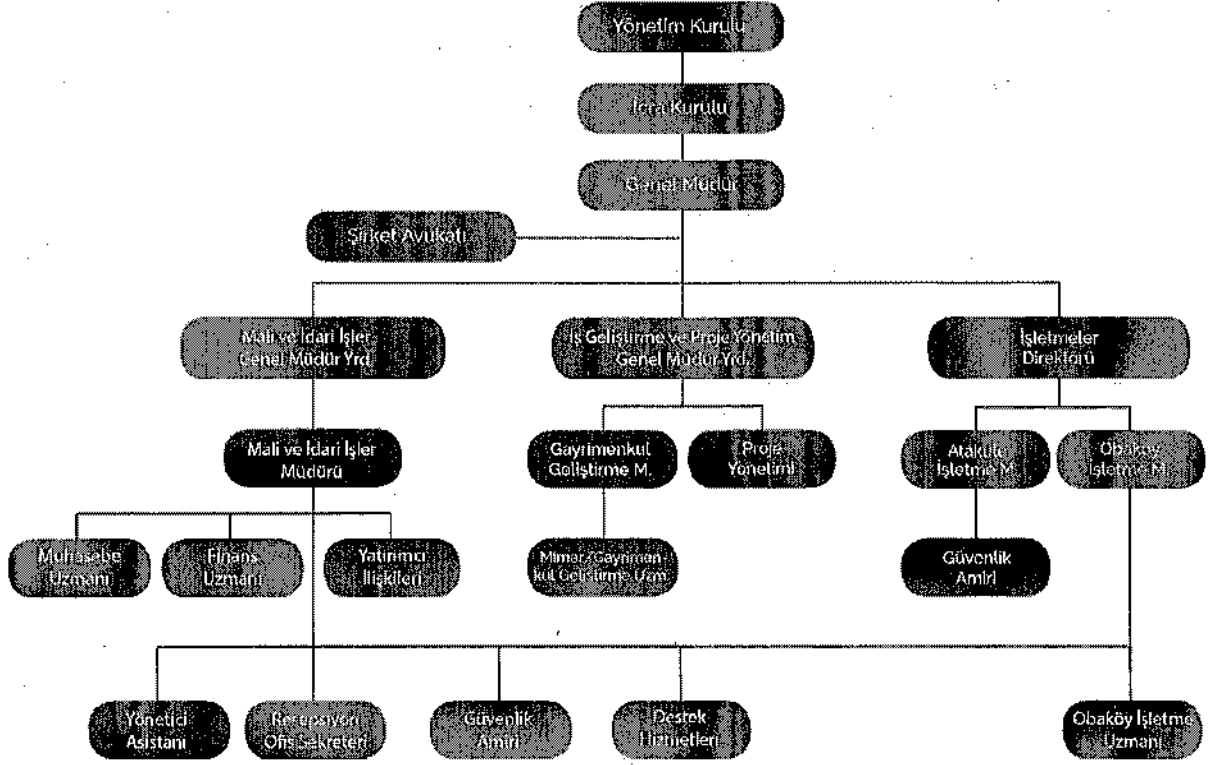
Yoktur.

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

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



Proje yönetimi yürütülen projelerin kontrolünü gerçekleştirmektedir.

İşletmeler Direktörünün görev tanımı aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

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

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı 30/03/2018	
					(TL)	(%)
İsmail TARMAN	Yönetim Kurulu Başkanı	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara	Yönetim Kurulu Başkanı	30.03.2018- 30.03.2019	125.796.658,59	81,69
Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2018- 30.03.2019	-	-
Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2018- 30.03.2019	-	-

Funda TACİR	Yönetim Kurulu Üyesi	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara	-	30.03.2018-30.03.2019	-	-
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara	Genel Müdür	30.03.2018-30.03.2019	-	-
Çiğdem DİLEK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2018-30.03.2019	-	-
Ramazan Onur ERİM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2018-30.03.2019	-	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara	Genel Müdür-İcra Kurulu Üyesi	--	--
Mehmet GENECİ	İcra Kurulu Üyesi	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara	Yönetim Kurulu Üyesi	--	--
Talip ÇANKIRI	İcra Kurulu Üyesi	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara	Yönetim Kurulu Üyesi	--	--
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari İşler)	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara	Mali İşler Direktörü	--	--
Cem SARAÇLAR	Genel Müdür Yardımcısı (İş Geliştirme ve Proje Yönetim)	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara	İş Geliştirme ve Proje Yönetim Direktörü	--	--

Açelya KURUOĞLU	Mali ve İdari İşler Müdürü	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara	Mali ve İdari İşler Müdürü	--	--
--------------------	-------------------------------	---	-------------------------------	----	----

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

İhraççı son 5 yıl içinde kurulmamıştır.

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

İhraççı son 5 yıl içinde kurulmamıştır.

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

İsmail TARMAN

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

Murat TARMAN

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

Mustafa TARMAN

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

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ankara / Çankaya / Arjantin Caddesi No: 28
Tel: 312 447 1075 Fax: 312 447 1075
Kavaklıdere / Arjantin Caddesi No: 28/75 Tic. Sic. No: 156707
Mersis No: 71525744100220001

ATAKULE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Funda TACİR

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

Mehmet ARPACI

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

Çiğdem DİLEK

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

Ramazan Onur ERİM

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

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakule Plaza No: 28 Çankaya/ANKARA
Tic. Sic. No: 274666 Serm. Sic. No: 3124000575
Kavaklıdere/06105 010 2875 Tlx. Sic. No: 156707
Mersis No: 7152574418920070

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

İsmail TARMAN

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

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Anadoluhisari Cad. No: 28 Çankaya / Beşiktaş / İstanbul
Tel: 312 444 00 01 Fax: 312 444 05 75
Kavaklıdere Y.D. 065 810 2875 Tic. Sic. No: 156707
Mersis No: 715267441000000

ATAKULE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Murat TARMAN

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

Mustafa TARMAN

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

Funda TACİR

Şirket	Görev	Yönetim Kurulu Üyeligi Devam Edip Etmediği	Sermaye Oranı %
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	
İpekiş Mensucat T.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	

Mehmet ARPACI

Şirket	Görev	Yönetim Kurulu Üyeligi Devam Edip Etmediği	Sermaye Oranı %
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür	Devam	

ATAKÜLE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ariyonbulu, Kat: 2B Çankaya, ANKARA
Tic. Sic. No: 270900 Fax: 312 443 65 75
Kavaklıdere, Kat: 010 2B/5 Tic. Sic. No: 156707
Mersis No: 71525744 18020070

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Çiğdem DİLEK

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

Ramazan Onur ERİM

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

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

Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MİLLİYETLER CAD. 28 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 27 05 00156 Fax: 312 441 0375
Kavaklıdere 445 0015 010 2875 Tic. Sic. No: 156707
Mersis No: /152574410021610

İNANCIRILAR
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü için sağlanan diğer faydalar ve ödemelerin toplamı 2017 yılı için 1.938.401 TL'dir.

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

İlgili dönemde yönetim kurulu üyeleri için ayrılmış bir karşılık bulunmamaktadır. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar toplamı 176.812 TL'dir.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
İsmail TARMAN	Yönetim Kurulu Başkanı	30.03.2018-30.03.2019
Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	30.03.2018-30.03.2019
Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2018-30.03.2019
Funda TACİR	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2018-30.03.2019
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2018-30.03.2019
Çiğdem DİLEK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2018-30.03.2019
Ramazan Onur ERİM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2018-30.03.2019

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

Yoktur.

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

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

Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Çiğdem DİLEK Komite Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi Funda TACİR ise Komite Üyesi'dir. Riskin Erken Saptanması Komitesi çalışma esasları çerçevesinde temel olarak şirketimizin karşı karşıya olduğu ya da ileride karşılaşılması muhtemel bütün risklerin erken saptanması bakımından önemli görülen hususlarda, Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmesi ve gerekli önlemlerin alınması ile görevlidir. Komite iki ayda bir toplanarak aldığı kararları Yönetim Kurulu dikkatine sunmaktadır.

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

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

2017 yılı faaliyet döneminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (KYT) ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden zorunlu olan ilkelere tam olarak uyulurken, uygulanması zorunlu olmayanlar şirket tarafından büyük ölçüde benimsenmiştir. Kurumsal Yönetim uyum raporları www.atakulegyo.com.tr internet adresinde yer almaktadır. Ayrıca her dönem kamuya açıklanan faaliyet raporunda Kurumsal Yönetim İlkeleri uyum raporu yer almakta olup, www.kap.org.tr internet adresinde ulaşılmaktadır.

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" başlıklı 11.maddesine uyum kapsamında, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 05.05.2014 tarihinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü kurulmuştur.

Adı Soyadı	Görevi	Telefon No/	Öğrenim Durumu	Lisans Belgesi Türü
		E-Posta Adresi		
Deniz ÖZLÜK	Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi		Lisans	1- Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı 2- Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı
Yasin OĞUZ	Yatırımcı İlişkileri Bölümü Üyesi		Yüksek Lisans	1- Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı 2- Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı

Yatırımcı İlişkiler Bölümü İletişim Bilgileri

Adres: Arjantin Caddesi No:28 Çankaya ANKARA

Tel : 0312 447 65 00

Faks : 0312 447 65 75

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

	2015	2016	2017	30.06.2018
Personel Sayısı	15	17	21	23

İncelenen dönemlerde görev yapan şirket personelinin 4'ü İstanbul'da bulunan Obaköy İş Merkezi şubesinde görev yaparken, geri kalan tüm personelin görev yeri Ankara'dır.

İstanbul'da bulunan dört personel Obaköy İş Merkezinde mevcut 217 kiracı ile ilişkileri koordine eden İstanbul Şube Müdürü, Obaköy İş Merkezinde kira faturaları ve bakım onarım işlemlerini muhasebeleştirilen Ön Muhasebe Elemanı ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve İcra Kurulu Başkanının asistanı ve şoförüdür.

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ankara, Atatürk Bulvarı Çankaya ANKARA
Tic. Sic. No: 27097 / Mersis No: 0817003890001000100
Kavaklıdere V.D. 095 010 2075 / Tel: 312 447 65 75
Mersis No: 7152574418925010

4280
RACIBLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraçının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraçının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	30/03/2017		30/03/2018	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
İsmail TARMAN	68.616.359,54	81,69	125.796.658,59	81,69
Diğer	15.383.640,46	18,31	28.203.341,41	18,31
TOPLAM	84.000.000,00	100,00	154.000.000,00	100,00

Dolaylı Pay Sahiplerine İlişkin Bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	BİST işlem durumu	Toplam (TL)	Serma eye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kuruluna - Aday Gösterme	0,01	İşlem Görmüyor	61.600.000,00	40,00
B	Nama	-	0,01	İşlem Görmüyor	10.659.495,00	6,92

B	Hamili ne	-	0,01	İşlem Görmüyor	6.280.516,55	4,08
B	Hamili ne	-	0,01	İşlem Görüyor	75.459.988,45	49,00
		TOPLAM			154.000.000,00	100,00

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

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir. Sermaye artırımlarında; A grubu payların karşılığında A grubu, B grubu payların karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır.

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

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

İlişkili taraf işlemi yoktur.

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

Yoktur.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 154.000.000 TL olup tamamı ödenmiştir. Pay sayısı 15.400.000.000 adet olup, her bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL'dir.

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

Sermayenin 82.312.413,80 TL'si ortaklar tarafından nakden ödenmiş, 32.687.586,20 TL'si aynı olarak, 18.000.000,00 TL'si Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu'ndan, 10.710.000,00 TL'si Geçmiş Yıl Karları'ndan ve 10.290.000,00 TL'si Olağanüstü Yedek Akçe'lerden karşılanmıştır.

Nominal Değer (TL)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.6.2018
Fiili Dolaşımda Bulunan Paylar	15.383.640,46	13.299.353,38	125.796.658,59	125.796.658,59
Toplam Sermaye	84.000.000,00	84.000.000,00	154.000.000,00	154.000.000,00
Fiili Dolaşım Oranı (%)	18,31	15,83	18,31	18,31

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

21.08.2000 tarihinde 45.000.000 TL çıkarılmış sermaye ve 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulan Şirketimizin %49'u halka arz edilerek hisse senetleri 14.02.2002 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı, 31.03.2016 tarihinde 100.000.000 TL'den 200.000.000 TL'ye artırılmıştır. 2018 yılı içerisinde kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL'den 300.000.000 TL'ye artırmak için

başvuruda bulunmuş olup, 15.10.2018 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 17.10.2018 tarih 9683 ve 18.10.2018 tarih 9684 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır. Çıkarılmış sermaye ise sırası ile 2002 yılında iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımını ile 63.000.000 TL'ye, 2008 yılında yine iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımını suretiyle sırayla 75.000.000, 84.000.000 TL'ye yükseltmiştir. 2017 yılı içerisinde tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle 154.000.000 TL'ye yükseltilmiş olup, ödenmemiş sermayesi bulunmamaktadır.

Mevcut sermayeyi oluşturan unsurlar aşağıdaki gibidir;

Sermayenin Niteliği	Tutarı
Nakdi Sermaye	82.312.413,80
Aynı Sermaye	32.687.586,20
Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu	18.000.000,00
Geçmiş Yıl Karı	10.710.000,00
Olağanüstü Yedekler	10.290.000,00

Şirketimiz kayıtlı sermaye tavanı süresinin 2018-2022 yılları arasında geçerli olacak şekilde uzatılmasına ilişkin Yönetim Kurulunun 855/1089 sayılı kararı ile 11.10.2018 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısında onaylanmıştır. Olağanüstü Genel Kurul 15.10.2018 tarihinde tescil edilmiş ve Ankara Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde 9683 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 469'ncü sayfasında ilan olunmuştur.

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

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

Yoktur.

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

Şirket'in B Grubu Hamiline olan 75.459.988,45 TL'lik payları AGYO kodu ile Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir.

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

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

Yoktur.

ATAKÜLE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ankara Ticaret Sicil No: 28 Çankaya / ANKARA
Tic. Sicil No: 277665 İş. Sicil No: 312471675
Kavaklıdere Y. No: 010 2875 İç. Sicil No: 156707
Tic. Sicil No: 715257441802870

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

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

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen amaç ve konularla iştirak etmek üzere kurulmuş olup, Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında Sermaye Piyasası Kurulunun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, amacını gerçekleştirmek için;

- a) Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (mülkiyetlerini edinmek kaydı ile) yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarruflarda bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.
- b) Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.
- c) Diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.
- d) Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir.
- e) Yalnızca korunma amaçlı olmak üzere swap ve forward işlemleri yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri yapabilir.
- f) Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.
- g) Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.

Şirketin faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

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

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ajanlık Cad. No: 20 Çankaya / ANKARA
Tel: 312 447 1616 Faks: 312 447 1615
Kavaklıdere Y. Bulvarı 010 26/75 Tic. Sic. No: 156707
Mersis No: 7152574418920000

ATAKULE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Şirket her Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu tarafından teklif edilen bağış üst sınırını görüşerek onaylamaktadır. 2016 yılına ilişkin olarak 30.03.2017 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında 2017 hesap döneminde yapılacak bağış ve yardımın üst sınırı 500.000 TL olarak belirlenmiştir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim ve Denetim Kurulu Üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere menfaat veya hak sağlayamaz.

Yukarıda gösterilen muamelelerden başka ileride Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlemlere girilmek istendiği takdirde Gümrük Ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulundan gerekli izinler alınarak Yönetim Kurulunun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurulun tasvibine sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra Şirket dilediği işleri yapabilecektir.

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

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

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

a) Yönetim Kurulu

Şirketin işleri ve yönetimi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından üç yıla kadar görev yapmak üzere seçilen ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 7 (yedi) üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde işbu esas sözleşmenin 7. Maddesinin ilgili fıkrasında belirtilen esaslar dikkate alınır. Yönetim Kurulu, ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili ve bir icra kurulu başkanı seçer.

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

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

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

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

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

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

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

b) İcra Kurulu

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

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

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

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

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

İcra Kurulu üyelerine verilecek ücretler, İcra Kurulu Başkanının önerisi üzerine Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

Şirket'in esas sözleşmesinin "Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları" başlıklı 13'inci maddesi uyarınca;

Şirkette görev alacak yönetim kurulu üyelerinin;

- Muaccel vergi ve prim borcu bulunmaması,
- Sermaye Piyasası kurumunda yönetim kurulu üyesi olmanın gerektirdiği itibara sahip olmaları,
- 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. Maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu'nun 8. Maddesinin 1. Fıkrasında düzenlenen terörün finansmanı suçundan mahkûm olmamış olması,
- Sermaye Piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ile ödünç para verme işleri hakkında mevzuat kapsamındaki suçlardan ve/veya Türk Ceza Kanunu'nun 53. Maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk,

zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, bilişim sisteminin engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka ve kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından mahkum olmaması,

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

- Ödeme Güçlüğü İçinde Bulunan Bankerlerin İşlemleri Hakkında 35 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve eklerine göre kendileri veya ortağı olduğu kuruluşlar hakkında tasfiye kararı verilmemiş olması,

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

- Kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması şarttır.

- Ayrıca Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğunun 4 yıllık yüksek öğretim kurumlarından mezun olmuş olmaları ve ortaklığın faaliyet konusunu yakından ilgilendiren hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az üç yıllık tecrübeye sahip olmaları zorunludur. Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

- Kurul düzenlemeleri dikkate alınarak kurulan komitelerde sadece 4 yıllık yüksek öğretim kurumlarından mezun olmuş Yönetim Kurulu üyelerinin görev alması gerekmektedir.

Şirket'in esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 14inci maddesi uyarınca;

a) Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

b) Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı Şahsen kullanılır. Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır.

c) Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

d) Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

e) Yönetim kurulu üyelerin yarısından bir fazlasının katılımıyla toplanır ve kararları toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

f) Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

g) Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Bu hallerde

bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır. Şirket, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

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

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

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

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

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

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

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

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

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

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

Şirketimizin hisse senetleri nama yazılı olan (A) ve (B) grubu ve hamiline yazılı olan (B) grubu olmak üzere 3 türdedir. (A) Grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday

gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 5 (beş) adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Yoktur.

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

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

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

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

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

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

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

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem

üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

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

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

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

Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır

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

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

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

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

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

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Atakule AVM Yenileme Projesi tamamlanmış olup, AVM için perakende ve gastronomi sektörünün bilinen firmaları ile kira sözleşmeleri imzalanmıştır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

Dönem	Ünvanı*	Adresi	Sorumlu Denetçinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
2015	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	Sürekli Olumlu
2016	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	Sürekli Olumlu
2017	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Salim ALYANAK	Sürekli Olumlu
30.06.2018	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Salim ALYANAK	Sınırlı Olumlu

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

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

Yoktur.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Şirket 2015-2016 ve 2017 yıllarına ilişkin olarak yapılan Genel Kurul toplantılarında Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Şirketin büyüme ve yatırım politikaları doğrultusunda yasal kayıtlarda

gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karını dağıtmayarak Olağanüstü Yedek Akçeler hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.

Şirketimiz, Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum çalışmaları çerçevesinde, halka açık şirketlerin kar dağıtım konusundaki yükümlülüklerini dikkate alarak kar dağıtım politikasını belirlemekte ve güncel tutmaktadır. Yönetim Kurulumuzun 16.02.2016 tarihinde yapılan toplantısında Sermaye Piyasası Kurulunun 23.01.2014 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren II.19.1 sayılı Kar Payı Tebliğinin 4.maddesinde Kar Dağıtım politikasında bulunması gereken hususlar açıklanmıştır. Buna göre şirketimizin mevcut kar dağıtım politikası revize edilerek 30 Mart 2016 tarihinde gerçekleştirilen 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların bilgisine sunulmuş ve oybirliği ile kabul edilmiştir. Şirketimizin kar dağıtım politikası Şirketimiz internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, faaliyet raporlarımızda ve Merkezi Veri Tabanı Hizmet Sağlayıcısı olan MKK internet sayfasında da sürekli olarak pay sahipleri bilgisine açık tutulmaktadır.

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

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

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

DAVACI : ALİ RAGİP BULUÇ
DAVALI : ANKARA VALİLİĞİ
DAVALI YANINDA MÜDAHİL : ATAKULE GYO
DAVACI YANINDA MÜDAHİL : TMMOB MİMARLAR ODASI ANKARA ŞUBESİ
MAHKEME - DOSYA NO : ANKARA 4. İDARE MAHKEMESİ - 2014/214

DAVA KONUSU : Atakule AVM'nin alçak kütesinin yıkımı hususunda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 21/11/2013 tarih ve 1649 sayılı Yıkım Ruhsatı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali.

ÖZET BİLGİ VE SON DURUM : Mahkemece, mimari estetik komisyonundan karar alınmadığı gerekçesiyle 16/10/2015 tarihinde davanın kabulüne ve işlemin iptaline karar verilmiştir. Karara karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Karar, Danıştay 14. Dairesi'nin 08/03/2017 tarihli kararı ile, mimari estetik komisyonundan karar alınmasına gerek olmadığı gerekçesiyle lehimize bozulmuştur. Davacı tarafça karar düzeltme yoluna başvurulmuş olup, 29/11/2017 tarihinde karar düzeltme talebinin reddine karar verilmiştir. Mahkeme, 24/01/2018 tarihli kararıyla bozmaya uymuştur. Karar davalı tarafça temyiz edilmiş olup, temyiz sonucu beklenmektedir.

DAVACI : ALİ RAGİP BULUÇ
DAVALI : ANKARA VALİLİĞİ
DAVALI YANINDA MÜDAHİL : ATAKULE GYO
DAVACI YANINDA MÜDAHİL : TMMOB MİMARLAR ODASI ANKARA ŞUBESİ

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Anıttepe Cad. No: 23 Çankaya / Ankara
Tic. Sic. No: 272200 / Şirket Sic. No: 272200
Tic. Sic. No: 272200 / Şirket Sic. No: 272200
Kavaklıdere Cad. No: 395 010 2875 / Şirket Sic. No: 272200
Mersis No: 71525/4418922000

TACİRLENE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MAHKEME - DOSYA NO : ANKARA 18. İDARE MAHKEMESİ - 2014/1484

DAVA KONUSU : Atakule AVM'nin alçak kütlesinin yıkımı hususunda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 18/09/2014 tarih ve 22975 sayılı Yıkım Ruhsatı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali.

ÖZET BİLGİ VE SON DURUM : Yürütmenin durdurulması istemi 07/11/2014 tarihinde reddedilmiştir. Mahkemece, yıkım ruhsatına dayanak teşkil eden 26/08/2014 tarih ve 06-2014-01 sayılı Mimari Estetik Komisyonu kararının yasaya uygun olmadığı gerekçesiyle 14/04/2016 tarihinde davanın kabulüne ve işlemin iptaline karar verilmiştir. Karar, Danıştay 14. Dairesi'nin 08/03/2017 tarihli kararı ile, mimari estetik komisyonundan karar alınmasına gerek olmadığı gerekçesiyle lehimize bozulmuştur. Davacı tarafca karar düzeltme yoluna başvurulmuş olup, karar düzeltme sonucu beklenmektedir.

DAVACI : ALİ RAGİP BULUÇ

DAVALI : ANKARA VALİLİĞİ

DAVALI YANINDA MÜDAHİL : ATAKULE GYO

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

DAVA KONUSU : Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Mimari Estetik Komisyonu tarafından düzenlenen, "Mimari projede değişiklik yapılmasında sakınca bulunmadığına dair" 26.08.2014 tarih ve 06-2014-01 sayılı kararın yürütmesinin durdurulması ve iptali.

ÖZET BİLGİ VE SON DURUM : Yürütmenin durdurulması istemi 09.04.2015 tarihinde reddedilmiştir. Mahkemece, mimari estetik komisyonunun yasaya uygun olmadığı gerekçesiyle 08/01/2016 tarihinde davanın kabulüne ve işlemin iptaline karar verilmiştir. Danıştay 6. Dairesi'nin 2016/4859 sayılı dosyasında 06/02/2018 tarihinde "davanın süresinde açılmadığı" gerekçesiyle bozma kararı verilmiş olup, dosya Ankara 15. İdare Mahkemesi'nin 2018/1974 Esas numaralı dosyasında bozma kararına uyarak davanın reddine karar vermiştir. Kararın kesinleşmesi beklenmektedir.

DAVACI : ALİ RAGİP BULUÇ

DAVALI : ANKARA VALİLİĞİ

DAVALI YANINDA MÜDAHİL : ATAKULE GYO

MAHKEME - DOSYA NO : ANKARA 15. İDARE MAHKEMESİ - 2015/883

DAVA KONUSU : Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Mimari Estetik Komisyonu'nun kurulmasına ilişkin 14.08.2014 tarih ve 20134 sayılı olur kararının, yürütmesinin durdurulması ve iptali.

ÖZET BİLGİ VE SON DURUM : Yürütmenin durdurulması istemi 29/04/2015 tarihinde reddedilmiştir. Mahkemece, dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle 08/01/2016 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karara karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Danıştay 6. Dairesi'nin 2016/7653 sayılı dosyasında temyiz sonucu beklenmektedir.

DAVACI : ALİ RAGİP BULUÇ
DAVALI : ANKARA VALİLİĞİ
DAVALI YANINDA MÜDAHİL : ATAKULE GYO
MAHKEME - DOSYA NO : ANKARA 6. İDARE MAHKEMESİ - 2016/2881

DAVA KONUSU : Atakule AVM'nin Mimari Tadilat Projesi'ne 13.11.2015 tarih ve 137816484 sayılı tadilat ruhsatı verilmesine ilişkin işlemin yürütmesinin durdurulması ve iptali.

ÖZET BİLGİ VE SON DURUM : Yürütmenin durdurulması talebinin keşif ve bilirkişi incelemesinden sonra değerlendirilmesine karar verilmiştir. Mahkemece belirlenen bilirkişi heyetine itirazlarımız 31/05/2017 tarihinde kabul edilmiş olup, yeni bir bilirkişi heyeti belirlenmiştir. Yeni bilirkişi heyetine itirazımız reddedilmiş olup, keşif ve bilirkişi incelemesinin yapılması beklenmektedir.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	ISIN Kodu	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
						Nominal Değeri (TL)		
A	Nama	Yönetim Kuruluna Aday Gösterme	TREATKG00013	3.080.000.000	100	0,01	30.800.000	22
B	Nama	Yoktur.	TRAAGYOW91Q2	532.974.750	15,38	0,01	5.329.748	3,81
B	Hamiline	Yoktur	TRAAGYOW91Q2	4.087.025.250	84,62	0,01	40.870.252	29,19
						TOPLAM	70.000.000	50

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak izlenmektedir.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

a) Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği Seri-No II-19.1)

Pay sahipleri, Şirket Genel Kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili Mevzuatın hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Hak Kazanılan Tarih: Halka Açık Ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibariyle mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İhraç edilen paylar, kar elde edilmesi kar dağıtımına Genel Kurulca karar verilmiş olması halinde, dağıtım tarihi itibariyle payların tümü kar payı alma hakkı elde eder. Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kupon tahvilat ve pay bedellerinin Hazine'ye İntikali Hakkında Kanun Hükümleri uygulanır. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zaman aşımı bulunmamaktadır.

Hakkın Kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:

Yoktur.

Kar payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Şirket, TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK düzenleme ve kararları, vergi yasaları, ilgili diğer Yasal Mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmesi'ni dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve kar dağıtım politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

b) Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye sistemi Tebliği Seri No II-18.1)

Her pay sahibi yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermaye oranına göre alma hakkına haizdir. Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmekdikçe yeni pay çıkarılmaz.

Rüçhan hakkı kullandırıldıktan sonra kalan paylar, ya da rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

c) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, Pay Tebliği Seri-No VII-128.1)

TTK md.462 uyarınca, esas sözleşme veya genel kurul kararıyla ayrılmış ve belirli amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbest kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

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

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)

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

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

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

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

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

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

TTK md. 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilci olarak

genel kurula yollayabilir. Temsilcinin pay sahibi olmasını öngören esas sözleşme hükmü geçersizdir

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

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

TTK md.409 uyarınca da genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır, olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

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

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

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

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

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

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

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

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

TTK md.437 uyarınca; finansal tablolar konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporları, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kar dağıtım önerisi genel

kurulun toplantısında en az on beş gün önce şirketin merkez ve şubelerinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur.

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

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

TTK md 445 uyarınca; 446. Madde de belirtilen kişiler, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararlarına aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nde iptal davası açabilirler.

TTK md 446 uyarınca;

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

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

(c) Yönetim kurulu,

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

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

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

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

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

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

Her pay sahibi, pay sahibi haklarının kullanabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasına, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir.

Genel kurul istemi onaylarsa şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesinden özel bir denetçi atamasını isteyebilir.

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

Halka açık anonim ortaklıklarının birleşme, bölünme işlemlerine taraf olması, tür değiştirme veya sona erme kararı, mal varlığının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde bir ayni hak tesis etmesi veya kiralaması, faaliyet konusunu tümüyle veya önemli ölçüde değiştirmesi, imtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi ile borsa kotundan çıkması önemli kararlardır. Bu kararlara ilişkin genel kurul toplantısına katılarak, alınan kararlara ilişkin muhalefet şerhlerinin toplantı tutanağına işlenen pay sahipleri açısından ayrılma hakkı doğacaktır.

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

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

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 300.000.000 Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 154.000.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %50,00 oranında arttırılarak 231.000.000 Türk Lirası'na çıkarılmasına,

Arttırılan 77.000.000 Türk Lirası tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) Kuruş nominal değerli ve üzerinde herhangi bir imtiyaz bulunmayacak olan 7.700.000.000 adet payın, 3.080.000.000 adedinin A grubu nama yazılı, 532.974.750 adedinin B grubu nama yazılı ve 4.087.025.250 adedinin B grubu hamiline yazılı olarak ihracına, ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmamasına,

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

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

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

Oybirliği ile karar verilmiştir.

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

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

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

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

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilen payların nominal değeri 77.000.000 TL olup sermayeye oranı %50.00'dir.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

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

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

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

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

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

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

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

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

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

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süreci içerisinde BIST'te işlem yapmaya yetkili aracı kurumlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri tahsil edildikçe MKK tarafından Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Kızılay Ticari Şubesi nezdindeki IBAN No: TR04 0001 5001 5800 7292 6155 55 no'lu özel hesaba yatırılacaktır.

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

c) Başvuru yerleri:

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

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

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

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

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

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

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

Yoktur.

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

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

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

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

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

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun Sermaye Piyasası Araçlarının Satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar Borsa'da satılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamıştır.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde, Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla (www.kap.org.tr) duyurulacak olan tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 0,01 TL olup, 1 Lot (100 adet pay) 1,00 TL'den satışa sunulacaktır.

e) **Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:**

Yeni pay alma oranı %50.00 tür.

f) **Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:**

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

Ödeme nakit, banka için havale ve EFT ile yapılabilecektir.

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

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

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

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

g) **Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:**

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

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

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

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

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

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

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

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

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

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

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

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Görevi
İsmail TARMAN	Yönetim Kurulu Başkanı
Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Funda TACİR	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi – Genel Müdür
Çiğdem DİLEK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ramazan Onur ERİM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet GENECİ	İcra Kurulu Üyesi
Talip ÇANKIRI	İcra Kurulu Üyesi
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari İşler)
Cem SARAÇLAR	Genel Müdür Yardımcısı (İş Geliştirme ve Proje Yönetim)

Açelya KURUOĞLU	Mali ve İdari İşler Müdürü
Mehmet GÜLERMAN	Avukat

ARACI KURUM ADI	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adı Soyadı	Görevi
Murat TACİR	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Murahhas Üye
Suavi Reşit Buğra BABAN	Genel Müdür Yardımcısı (Kurumsal Finansman)
Dursun SAPER	Takas Saklama ve Operasyon Müdürü
Bora ERALP	Kurumsal Finansman
Kadriye TERZI	Kurumsal Finansman

PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
Salim ALYANAK	Sorumlu Denetçi
Murat SANCAR	Sorumlu Denetçi
Burak ÖZPOYRAZ	Sorumlu Denetçi

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Nakdi sermaye artışı borsada satış yöntemiyle yapılacak olup, talep toplamada bulunulmayacaktır.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Paylar yeni pay alma hakkının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değer altında kalmamak şartıyla BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşan fiyattan satılacaktır.

ATAKÖLE GAYR MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Cad. No: 29 Çankaya ANKARA
Tic. Sic. No: 274765/00 Fax: 312 37 65 75
Kavaklıdere V.D. 095 010 2872 Tr. Sic. No: 156707
Mersis No: 7152574400022670


TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli 1 lot (100 adet) pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değerinin altında kalmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan 2 gün süreyle halka arz edilecektir. Satışta Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde" yer alan Borsa'da Satış yöntemi kullanılacaktır. Halka Arz Tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirketin Kurumsal İnternet Sitesinde (www.atakulegyo.com.tr) ve KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Şirket ile Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 19/10/2018 tarihinde imzalanan aracılık sözleşmesi gereğince aşağıda bilgileri yazılı Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. halka arza aracılık edecektir.

Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Adres: Nispetiye Caddesi B3 Blok Kat -9 Akmerkez, Etiler İstanbul

Telefon: 0212 355 46 46

Faks: 0212 282 09 98

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ülkede gerçekleştirilmeyecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Tacirler Yatırım Menkul Değerler	-	En İyi Gayret Aracılığı	-	-	77,000,000	100

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aşçıhan Caddesi No: 77 Çankaya / Ankara
Tic. Sic. No: 274770 / Mersis No: 0807003750000150707
Kavaklıdere / Beşiktaş / İstanbul / T.C. Sic. No: 156707
Mersis No: 715257441892800001

TACIRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

A.Ş.						
------	--	--	--	--	--	--

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 19/10/2018 tarihinde “Bedelli Sermaye Artırımına Aracılık Sözleşmesi” imzalamıştır. Sermaye artırımı süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma haklarının BİAŞ’da Birincil Piyasada satışı aracı kurum tarafından 2 iş günü süreyle gerçekleştirilecektir. Aracılık Sözleşmesi’nde, “En İyi Gayret” aracılığına ilişkin standart ifadelere yer verilmekte olup, başkaca özellik arz eden herhangi bir husus bulunmamaktadır.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket sermaye, Tacirler Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

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

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

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

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

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

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

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

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

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Halka arz edilecek payların nominal değeri 77.000.000 TL olup, Şirketin ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ile pay başına maliyet tutarı ve oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Açıklama	Tutar(TL)
SPK Kayıt Ücreti(%0,2)	154.000
BİAŞ Kota Alma Ücreti(%0,03)	32.100
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	30.800
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	3.850
Aracı Kuruluş Ücreti(BSMV dahil)	47.500
Tescil ve İlan Gideri	5.000

ATAKÜLE GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Arikanlı Çarşı No: 28 Gölbulaya ANKARA
Tel: 312 447 66 66 Fax: 312 447 66 75
Kavaklıdere AVNİM 28/5 Tic. Sic. No: 156707
Mersis No: 71525/4418922670

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
7

Diğer Hizmetler	10.000
TOPLAM	274.250
1 TL Nominal Değerli Hisse Başına Gider	0,00356

Tahmini toplam maliyet 274,250 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların nominal değeri 77.000.000 TL'dir. Halka Arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen tahmini maliyet 0,00356 TL'dir.

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

Açıklama	Tutar(TL)
Satıştan elde edilecek tahmini brüt gelir	77.000.000
Tahmini toplam maliyet	274.250
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	76.725.750

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

Şirket sermayesinin 154.000.000 TL (Yüzellidörtmilyon Türk Lirası)'den, 231.000.000 TL (İkiyüzotuzbirmilyon Türk Lirası)'ye artırılması ile sağlanacak 77.000.000 TL (Yetmişyedimilyon Türk Lirası)'lik fon, Çankaya Caddesi No: 1 Çankaya/Ankara adresinde bulunan Atakule Alışveriş Merkezi'nin günümüz perakende sektörü ihtiyaçlarına hizmet edecek şekilde yenilenmesi projesi kapsamında yatırım harcamalarının finanse edilmesi amacıyla Hakim Ortaktan alınan borcun ödenmesi, Atakuel AVM inşaatı için ödenecek kesin hesap hakedişleri ve inşaat sırasında hakedişlerden tutulan nakit teminatların iade edilmesi, Atakule AVM çevre düzenlemesi ve Mobilya Dekorasyon, Kule iç mimari restarasyon ve dekorasyon ile şirketin işletme sermayesi ihtiyacında kullanılacak olup, fon kullanım planı aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Fon Kullanım Planı	Tutar	Oran
Hakim Ortağa olan borç	48.500.000	0,63
Atakule AVM kesin hesap hakedişleri ve nakit teminat iadeleri	9.500.000	0,12
Kule İç Mimari restarasyon ve dekorasyon	10.000.000	0,13
Çevre düzenleme ve mobilya	4.000.000	0,05
işletme Sermayesi	4.725.750	0,06
Toplam	76.725.750	1,00

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

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

(TL)	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
------	------------------------	-------------------------

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ajanlık: Çankaya/Ankara
Tic. Sic. No: 270990
Tic. Sic. No: 270990
Mersis No: 715257441892510

ATAKULE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	(31/12/2017)	%100
Ortaklığa Ait Özkaynaklar(Defter Değeri)	362.999.472	439.725.222
Nakit Sermaye Artışı		77.000.000
Sermaye Artırım Masrafları		274.250
Ödenmiş Sermaye	154.000.000	231.000.000
Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen)	2,36	1,90
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		0,45
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		%19,49

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

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

(TL)	Sermaye Artırım Öncesi	Yeni pay alma hakları kullanımı sonrası (Borsada satış 2,75 TL fiyat ile)
	(31/12/2017)	100%
Ortaklığa Ait Özkaynaklar(Defter Değeri)	362.999.472	574.475.222
Nakit Sermaye Artışı		77.000.000
Sermaye Artırım Masrafları		274.250
Ödenmiş Sermaye	154.000.000	231.000.000
Pay Başına Defter Değeri(1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen)	2,36	2,49
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		0,13
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		%5,38

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

ATAKULE GÖR NİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Anadoluhisari Caddesi No: 28 Beşiktaş / ANKARA
Tel: 312 447 65 00 Fax: 312 447 65 00
Kavaklıdere V.D. 005 010 2075 Tic. Sic. No: 26707
Mersis No: 7152574418922670

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017 ve 30.06.2018 tarihleri itibariyle finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan ve bağımsız denetim raporunu imzalayan Bağımsız Denetim Kuruluşunun bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun				
Finansal Tablo Dönemi	Ticaret Ünvanı	Adresi	Sorumlu Ortak Denetçisinin Ad Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
1 Ocak – 30 Haziran 2018	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Salim ALYANAK	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
1 Ocak – 31 Aralık 2017	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Salim ALYANAK	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
1 Ocak – 31 Aralık 2016	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
1 Ocak – 31 Aralık 2015	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.*	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

Dönem	Ekspertiz Şirketi
2014	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

2015	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
2016	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Dönem	Ünvanı*	Adresi	Sorumlu Denetçinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
2015	Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	Sürekli Olumlu
2016	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Murat SANCAR	Sürekli Olumlu
2017	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Salim ALYANAK	Sürekli Olumlu
30.06.2018	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Salim ALYANAK	Sınırlı Olumlu

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

30.1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi,

Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından

Sermaye şirketi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefi olup, kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Ancak, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü sürdürüldüğü sürece, bu ortaklıkların tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-d-4)

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılmasında dağıtılmasın ortaklık bünyesinde %15 oranında kurumlar vergisi kesintisine

tabidir.(KVK Md. 15/3) Bununla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir. (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, md 1/9-ç)

Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara kar payı olarak dağıtılması halinde, kar dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır. (Kurumlar vergisi 1 nolu genel tebliğ, bölüm:15.6.1)

Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından

Her ne kadar GVK'nın 94-6/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılın dağıtılmasın gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiş ve bu oran %0 olarak belirlenmiş ise de; sonradan yürürlüğe giren ve halen yürürlükteki KVK'nın geçici 1. Maddesinin (1 nolu) fıkrasında yer alan 'bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden gelir vergisi kanununun 94. Mad uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz) hükmü nedeniyle, GVK'nın bahsedilen 94-6/a hükmünün uygulanması söz konusu değildir.

Kaldı ki, 5520 sayılı 15/2 mad. '... bu maddesinin 3. Fıkrası uyarınca vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar hariç olmak üzere ...' ibaresine yer verilmek suretiyle bu husus açık kanun hükmüne bağlanmıştır. Benzer hükme KVK'nın 30/3 mad yer verilmek suretiyle kar dağıtımında stopajsızlık dar mükellef kurumlar açısından da sağlanmıştır.

30.2. Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirmesi

Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirmesi

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

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

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

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

takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

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

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

Hisse Senetleri Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

i) Gerçek Kişiler

ia) Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. Maddesinin 1. Fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca, tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran %15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan gayrimenkul yatırım ortaklıkları için aynı Kanununun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılmı veya dağıtılmı kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımında halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır.(Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9)

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

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

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmesi kar dağıtımı sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradi

sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

İb) Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

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

ii) Kurumlar

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

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

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır. (KVK, Md. 5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, gayrimenkul yatırım fonları ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fonları ve ortaklıklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

ii) Diğer Dar Mükellef Kurumlar

KVK’nın 30’uncu maddesi uyarınca, dar mükellefiyete tabi kurumların ticari ve zirai kazançları ile diğer kazanç ve iratları dışında kalan kazanç ve iratları, prensip itibarıyla Kurumlar Vergisi tevkifatına tabidir. Bununla birlikte yukarıda da belirtildiği üzere, dar mükellef kurumların Türkiye’de kurulu bir GYO’dan elde ettikleri kar payları maddenin (3). fıkrasında yer alan düzenleme uyarınca vergi tevkifatına tabi bulunmamaktadır.

Yine KVK’nın 30/(9)’uncu fıkrasında, bu maddeye göre vergisi tevkif suretiyle alınan kazanç ve iratlar için yıllık Kurumlar Vergisi beyannamesi verilmesinin veya başka kazanç veya iratlar için ihtiyari veya zorunlu olarak verilen yıllık Kurumlar Vergisi beyannamelerine bunların ithal edilmesinin ihtiyari olduğu belirtilmiştir. Ancak fıkranın devamında yatırım fonları ve ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar paylarının verilecek beyannamelere dahil edilmesi zorunlu kılınmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bünyesinde Kurumlar Vergisi’ne ve stopaja tabi olmadığı için sıfır vergi yükü ile dar mükellef kuruma intikal eden kar payları, söz konusu kurum mecburi veya ihtiyari olarak Kurumlar Vergisi beyannamesi vermek durumunda değilse beyana tabi olmayacak ve ilave bir vergi yüküne maruz kalmayacaktır. Eğer başka kazanç ve iratlar dolayısıyla mecburi veya ihtiyari olarak yıllık beyanname veriliyorsa, o takdirde bu beyannameye dahil edilecektir.

31. İHRAÇCI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

ATAKUNE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ankara, Atatürk Bulvarı No: 28 Çankaya / KATARA
Tel: 312 447 63 007 - 312 447 65 75
Kavaklıdere V.D. 095 010 2025 No Sic.No: 156707
Mersis No: 7152574418900070

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yoktur.

32. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

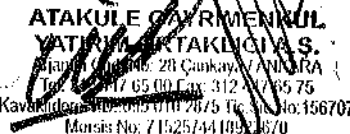
Aşağıdaki belgeler Arjantin Caddesi No:28 ÇANKAYA / ANKARA adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.atakulegyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

33. EKLER

Yoktur.


ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Arjantin Caddesi No: 28 Çankaya / ANKARA
Tel: 312 417 65 00 Fax: 312 417 65 75
Kavaklıdere Mh. 065 010 2675 Tic. Sic. No: 156707
Mersis No: 715254410001000000


TACIRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.