



**ATAKULE  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
1 OCAK – 31 MART 2019  
DÖNEMİNE AİT  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### 1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU

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

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

#### 2- ORTAKLIK YAPISI

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

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

Ödenmiş sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %50,00 oranında arttırılarak 231.000.000.-TL'na çıkartılması işlemi Mart ayında tamamlanmış ve 19.03.2019 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 22.03.2019 tarih 9793 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 926'ncu sayfasında yayımlanmıştır.

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Mart 2019 tarihi itibarı ile hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir.**

| Hissedarlar    | 31.03.2019    |                    |
|----------------|---------------|--------------------|
|                | Pay (%)       | Tutar (TL)         |
| İsmail TARMAN  | 51,00         | 117.810.000        |
| Halka Arz      | 49,00         | 113.190.000        |
| <b>Toplam:</b> | <b>100,00</b> | <b>231.000.000</b> |

Şirketimizin sermayesi her biri 1KR. itibari değerinde 23.100.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

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

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

**3- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ**

**a- Yönetim Kurulu Üyeleri:**

Şirketimizin 28 Mart 2019 tarihinde yapılan 2018 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

| Adı ve Soyadı     | Görevi                        |
|-------------------|-------------------------------|
| İsmail TARMAN     | Yönetim Kurulu Başkanı        |
| Murat TARMAN      | Yönetim Kurulu Başkan Vekili  |
| Mustafa TARMAN    | Yönetim Kurulu Üyesi          |
| Funda TACİR       | Yönetim Kurulu Üyesi          |
| Mehmet ARPACI     | Yönetim Kurulu Üyesi          |
| Ramazan Onur ERİM | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |
| Çiğdem DİLEK      | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |

**Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü**

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

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

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, aynı gün gerçekleşen yönetim kurulu toplantısında üyeler arasında yapılan görev dağılımında Yönetim Kurulu Başkanlığı'na seçilmiştir. 2018 yılı Genel Kurul Toplantısında da aynı göreve seçilmiştir.

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

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

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

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

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

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

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

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

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

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

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

**Ramazan Onur ERİM**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5- EKONOMİDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER**

2019 yılının ilk çeyreğinde ABD ve Çin arasındaki ticaret görüşmelerinde nihai anlaşmaya varılacağı haberleri gündemde daha fazla yer almaya başladı. Son olarak ABD Başkanı'nın ekonomi danışmanının yaptığı görüşmelerde "daha da ilerleme" kaydedeceklerini tahmin ettiklerini açıklaması ticaret savaşına yönelik olumlu beklentileri destekledi. Öte yandan, yürürlükteki korumacı önlemlerin küresel ekonomik aktivite üzerindeki etkileri hissedilmeye devam ediyor. Dünya Ticaret Örgütü (WTO) küresel ticaretin 2018 yılının son çeyreğinde %0,3 oranında daraldığını, yıl genelinde ise %3 oranında büyüme kaydettiğini açıkladı. Kurum, daha önce %3,7 olarak duyurduğu 2019 yılı küresel ticaret hacmi büyüme öngörüsünü aşağı yönlü revize ederek %2,6'ya indirdi. WTO yeni gümrük vergileri ile ticaret savaşındaki misillemelerin yanı sıra küresel ekonomik büyümedeki yavaşlamayı, finansal piyasalarda artan oynaklığı ve gelişmiş ülkelerin para politikalarındaki sıkılaşmayı revizyona gerekçe olarak gösterdi.

Fed, 21 Mart'ta sona eren toplantısında politika faizini beklentilere paralel olarak %2,25-2,50 aralığında tuttu. Toplantı sonrası yayınlanan notta, işgücü piyasasının güçlü seyrini koruduğu belirtilirken, ekonomik aktivitenin 2018'in son çeyreğinde ivme kaybettiğine dikkat çekildi. Ayrıca, Fed üyelerinin 2019 ve 2020 yıllarına ilişkin büyüme (sırasıyla %2,1 ve %1,9) ve kişisel tüketim harcamaları artışı beklentilerinde (%1,8 ve %2,0) aşağı yönlü revizyona gittikleri görüldü. 2019 ve 2020 yıllarına yönelik medyan politika faizi projeksiyonları da %2,4 ve %2,6 olarak aşağı yönlü güncellendi. Bu durum, Fed üyelerinin 2019'da faiz artırımını öngörmediklerine işaret ediyor. Ayrıca, Fed bilanço küçültme programı kapsamında aylık devlet tahvili itfa tutarını Mayıs'tan itibaren şu anki 30 milyar USD 'den 15 milyar USD 'ye indireceğini, böylelikle bilanço küçültme sürecini yavaşlatmayı amaçladığını belirtti. Bilanço küçültme programının Eylül ayında sona erdirileceği açıklandı.

2019'un ilk çeyreğine ilişkin veri açıklamaları ABD ekonomisinin ivme kaybettiğine işaret ediyor. Şubat ayı sanayi üretimi aylık %0,1'lik artışla öngörülerin altında kalırken, imalat PMI Mart'ta 52,4 seviyesine geriledi. Enflasyonun seyri açısından önemli bir gösterge olarak kabul edilen ve Fed tarafından yakından izlenen çekirdek kişisel tüketim harcamaları endeksi Ocak'ta yıllık bazda %1,8 ile tahminlerden yavaş arttı. Tarım dışı istihdam da Şubat ayında 20 bin kişi artarak 180 bin olan beklentilerin altında kalırken, işsizlik oranı %3,8 düzeyinde gerçekleşti. Tarım dışı istihdam artışının beklentilerin altında kalması ABD ekonomisinde yavaşlamaya dair endişeleri destekledi.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) 7 Mart'ta gerçekleştirdiği toplantısında faiz oranlarında değişikliğe gitmezken, faiz artışlarının en erken gelecek yıl gündeme gelebileceğini açıkladı. Eylül 2019'da başlayıp Mart 2021'de sona erecek şekilde iki yıl vadeli yeni bir Hedefe Dayalı Uzun Vadeli Re finansman Operasyonları (TLTRO-III) programı açıklayan ECB, 2019 ve 2020 yıllarına ilişkin ekonomik büyüme ve enflasyon tahminlerini de aşağı yönlü revize etti. Buna göre, 2019 büyüme tahmini %1,7'den %1,1'e, 2020 yılı tahmini %1,7'den %1,6'ya düşürüldü. İlgili yıllar için ECB'nin enflasyon tahminleri ise sırasıyla %1,2 ve %1,5 düzeyinde oldu. ECB Başkanı Draghi, ay sonunda yaptığı açıklamada ekonomide resesyon riski görmediklerini ancak gerekli olması halinde faiz artışlarının daha fazla ötelenebileceğini söyledi.

Euro Alanı'nda olumsuz veri akışının sürdüğü izleniyor. Bölgede imalat PMI verisi Mart ayında küresel ticarete ve Brexit'e yönelik endişelerin etkisiyle 47,6 ile son 6 yılın en düşük değerini aldı. Öncü verilere göre yıllık TÜFE artışı aynı dönemde %1,4 oldu. Ekonomik duyarlılık endeksi Şubat ayında 105,5 seviyesine inerek Ekim 2016'dan bu yana en düşük seviyeye geriledi. Brexit belirsizliği küresel piyasaların gündeminde... Brexit sürecine ilişkin gelişmeler piyasaların odağında yer almaya devam ediyor. Mart ortasında revize edilmiş Brexit anlaşması İngiltere Parlamentosu tarafından reddedilirken, Brexit'in ileri bir tarihe ertelenmesi kabul edildi. Bu gelişmenin ardından AB, Brexit anlaşmasının İngiltere Parlamentosu'nda onaylanması halinde çıkış tarihinin 22 Mayıs'a, anlaşmanın onaylanmaması halinde ise 12 Nisan'a kadar ertelenmesine karar verdi. Bu kararın ardından, Mart ayının son haftasında mevcut anlaşma bir kez daha reddedilirken, yeni bir referandumu da içeren 8 farklı Brexit önerisi kabul görmedi. Nisan başında tekrar toplanan İngiltere Parlamentosu, 4 ayrı seçeneği daha reddetti. İngiltere'nin AB'den çıkış süreci halen

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

belirsizliğini korurken, Başbakan May AB'den Brexit'in bir süre daha ertelenmesi talebinde bulunacağını açıkladı.

Çin'de 2019'un ilk çeyreğine ilişkin öncü göstergeler ekonomik aktivitedeki yavaşlamanın sürdüğünü gösterirken, ülke ekonomisinin performansına yönelik soru işaretlerini artırmaya devam ediyor. Sanayi üretimi Şubat ayında %5,3 ile son 17 yılın en yavaş artışını kaydederken, perakende satışlardaki artış aynı dönemde %8,2 ile öngörülerini aşmasına karşın zayıf seyrini sürdürdü. Diğer taraftan, ticaret savaşının dış ticaret verileri üzerindeki etkisinin arttığı görülüyor. Şubat ayında ihracat yıllık bazda %20,7 ile son iki yılın en hızlı düşüşüne işaret ederken, aynı dönemde ithalat %5,2 oranında geriledi.

Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2018'in son çeyreğinde yıllık bazda %3 daralarak beklentilerin altında bir performans sergiledi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında küçülen Türkiye ekonomisi çeyreklik bazda üst üste iki dönem daralarak teknik olarak resesyona girmiş oldu. Son çeyrekte özel tüketim ve yatırım harcamalarındaki sert kayıplar büyümeyi aşağı çekerken, net ihracat büyümeye 8,4 puan katkı verdi. 2018 yılı genelinde ise Türkiye ekonomisi %2,6 ile uzun dönemli performansının altında bir büyüme kaydetti.

Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre Aralık'ta yıllık bazda %10 daralan sanayi üretimi endeksi Ocak ayında da %7,3 oranında geriledi. Aynı dönemde %7,5 oranında daralan imalat sanayiinde yer alan 24 alt sektörün 18'inde üretimin gerilediği görüldü. Mineral ürünler, ana metal, makine ve otomotiv imalatı gibi sektörlerde üretim çift haneli seviyelerde azalmaya devam etti. Öte yandan, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış endeksin aylık bazda 5 ayın ardından ilk defa yükselmesi olumlu bir gelişme olarak kayda geçti.

Yurt içinde imalat sanayi PMI Mart ayında 47,2 ile Temmuz 2018'den beri en yüksek seviyesine ulaşsa da eşik değer olan 50'nin altında kalarak imalat sektöründeki zayıflığın sürdüğünü gösterdi. İmalat sanayinde bir yıldır daralmaya işaret eden endeksin yükselişini art arda ikinci aya taşınması ise söz konusu daralmanın ivme kaybettiğini gösteriyor. Bu dönemde, üretim ve istihdam göstergeleri önceki aylara kıyasla iyileşme kaydederken, yeni siparişler ile yeni ihracat siparişlerinde yavaşlama kaydedildi.

İşsizlik oranı Aralık döneminde 1,2 puan ile Ocak 2009'dan bu yana en hızlı aylık artışını sergileyerek %13,5'e ulaştı. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı da aylık bazda 0,6 puan artarak %12,7 ile Eylül 2009'dan bu yana en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde istihdam 297 bin kişi azalırken, imalat sanayi istihdamındaki düşüş 182 bin kişi oldu. Gerilemenin art arda on birinci aya taşındığı inşaat sektörü istihdamındaki yıllık düşüş 464 bin kişiye ulaştı.

İstihdam piyasasındaki bozulma yurt içi talep koşullarına da etki ediyor. TÜİK tarafından açıklanan perakende satış hacmi endeksindeki düşüş Ocak'ta bir miktar ivme kaybetmekle birlikte devam etti. Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla perakende satış hacmi endeksi yıllık bazda %6,7 azaldı. Aralık'ta kaydedilen düşüş %8,8 seviyesindeydi. Yılın ilk ayında gıda, içecek ve tütün satışları %2,9 gerilerken, otomotiv yakıtı hariç gıda dışı satışlardaki düşüş %10,3 oldu. Bir önceki aya göre bakıldığında ise mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmi Aralık'taki %0,3'lük düşüşün ardından %1,3 artış kaydetti. Bu dönemde %4,8 ile en yüksek artışı sergileyen otomotiv yakıtı satışlarını %2,1'lik artışla eczacılık ürünleri takip etti.

2019'un ilk ayında cari açık beklentilere paralel olarak 813 milyon USD düzeyinde gerçekleşti. Ocak ayında cari açık yıllık bazda %88,4 oranında azalırken, bu gelişmede dış ticaret açığında yaşanan daralma belirleyici oldu. Bir önceki yılın Ocak ayında 1,5 milyar USD açık veren altın ve enerji hariç cari denge ise bu yılın aynı döneminde 2,9 milyar USD fazla verdi. 12 aylık kümülatif verilere göre cari açık bir önceki aya kıyasla 6,2 milyar USD daralarak 21,6 milyar USD düzeyine geriledi. Söz konusu seviye Nisan 2010'dan bu yana cari açığın en düşük düzeyine işaret ediyor. Bu dönemde net enerji ve altın ithalatı hariç cari fazla ise 23,9 milyar USD ile tarihi yüksek düzeyde gerçekleşti.

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

TÜFE Mart ayında aylık bazda %1,03 ile piyasa beklentilerinin üzerinde artış kaydetti. Reuters anketine göre aylık TÜFE enflasyonunun %0,92 olması bekleniyordu. Yurt içi ÜFE (Yİ-ÜFE) de bu dönemde %1,58 oranında artış kaydetti. Ekim ayında %25,24'e yükseldikten sonra yönünü aşağı çeviren ve Aralık ayından bu yana %20 civarında seyreden yıllık tüketici enflasyonu Mart ayında %19,71 düzeyinde gerçekleşti. Yıllık Yİ-ÜFE artışında Ekim ayından bu yana yaşanan gerileme eğilimi Mart ayında sona erdi. Buna göre, Eylül ayında %46,15'e ulaşmasının ardından 5 ay aralıksız biçimde gerileyerek Şubat ayında %29,59'e inen yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu, Mart ayında hafif yükselerek %29,64 oldu.

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,2 oranında azalarak 78.450 adet düzeyinde gerçekleşti. Böylece konut satışları yılın ilk iki ayında geçen yılın aynı dönemine göre %21,5 gerilemiş oldu. Şubat ayında ipotekli konut satışlarındaki yıllık düşüş ivme kaybederek %68,2 olurken, diğer satışlar %2,2 ile sınırlı oranda yükseldi. İnşaat ve emlak piyasasındaki görünüm açısından önemli bir gösterge olan yeni konut satışları da Şubat ayında yıllık bazda %25,3 oranında geriledi. TCMB tarafından yayımlanan Ocak ayına ait hedonik fiyat endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %4 artarken, reel bazda konut fiyatları %13,6 oranında geriledi.

**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUATTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**

- 1- 02.01.2019 tarih ve 30643 sayılı resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.ç); 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 3, 11/A, 22, 25, 26, 28, 34, 35 inci maddeleri/fıkraları/bentleri ile Eki değiştirilmiş/eklenmiştir.
- 2- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.12.2018 tarihli ve 62/1454 sayılı Kararı "Kurulumuzun III-48.1.ç sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in 02.01.2019 tarih ve 30643 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmesi ile birlikte önceki tarihli bazı Kurul İlke Kararlarının yürürlükten kaldırılmasına ilişkin duyuruya dair karardır."

**6- TEMETTÜ POLİTİKASI**

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

Bu uygulama 2019 hesap döneminde de geçerli olup, şirket temettü politikası SPK uygulamasına paralel yürütülmektedir.

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

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

**7- RİSK YÖNETİM POLİTİKASI**

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

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

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

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

**9- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU**

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

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

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

|                                                                                                                                                                                              | Uyum Durumu |        |       |      |         | Açıklama |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------|-------|------|---------|----------|
|                                                                                                                                                                                              | Evet        | Kısmen | Hayır | Muaf | İlgisiz |          |
| <b>Kurumsal Yönetim Uyum Raporu</b>                                                                                                                                                          |             |        |       |      |         |          |
| <b>1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI</b>                                                                                                                          |             |        |       |      |         |          |
| 1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır. | X           |        |       |      |         |          |
| <b>1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI</b>                                                                                                                                                     |             |        |       |      |         |          |

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

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

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

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

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

**Kurumsal Yönetim Bilgi Formu**

**1-PAY SAHİPLERİ**

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

|                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                 |
| <b>1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması</b>                                                                                    |                                                                                                                                                                 |
| Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı                                                                         | 34 Adet                                                                                                                                                         |
| <b>1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı</b>                                                                                                               |                                                                                                                                                                 |
| Özel denetçi talebi sayısı                                                                                                                             | 0                                                                                                                                                               |
| Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı                                                                                      | 0                                                                                                                                                               |
| <b>1.3. Genel Kurul</b>                                                                                                                                |                                                                                                                                                                 |
| İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı                                                             | <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/745513">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/745513</a>                                                               |
| Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı                                          | Hayır                                                                                                                                                           |
| İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları    | Yıl içerisinde böyle bir işlem olmamıştır.                                                                                                                      |
| Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları               | <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/722641">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/722641</a>                                                               |
| Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları | Yoktur                                                                                                                                                          |
| Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı                                                   | Yatırımcı İlişkiler / Bağış ve Yardımlar                                                                                                                        |
| Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı                                   | <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/750459">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/750459</a>                                                               |
| Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası                                                                 | Yoktur.                                                                                                                                                         |
| Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi                                                                                                  | Olağan Genel Kurul toplantısına pay sahipleri dışında katılım olmamıştır. Menfaat sahiplerinin Genel Kurul'a katılımını kısıtlayacak bir durum bulunmamaktadır. |
| <b>1.4. Oy Hakları</b>                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                 |
| Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı                                                                                                                | Hayır (No)                                                                                                                                                      |
| Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları                                                                                       | -                                                                                                                                                               |

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

|                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| En büyük pay sahibinin ortaklık oranı                                                                                                                                                         | % 51                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>1.5. Azlık Hakları</b>                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği                                                                                     | Hayır (No)                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.                                                                               | -                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>1.6. Kar Payı Hakkı</b>                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı                                                                                                                  | Yatırımcı İlişkiler / Kar Dağıtım Politikası                                                                                                                                                                                                                                   |
| Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni | Yönetim Kurulu'nun 2018 Yılı Kar Dağıtım Önerisi hakkındaki 06.03.2019 tarih ve 865/1108 sayılı kararı okundu, müzakere edildi, söz alan olmadı. Yönetim Kurulu'nun Kar Dağıtım Önerisi doğrultusunda kar dağıtımı yapılmamasına katılanların oybirliği ile karar verilmiştir. |
| Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı                                               | <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/750459">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/750459</a>                                                                                                                                                                              |

| Genel Kurul Tarihi | Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı | Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı | Doğrudan temsil edilen payların oranı | Vekaleten temsil edilen payların oranı | Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı | Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı | Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası | Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi) | KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı                                             |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28/03/2019         | 0                                                                               | % 81,83                                     | %0,15                                 | % 81,84                                | Köşesi/Olağan Genel Kurul Yatırımcı                                                                                                                                        | Yatırımcı Köşesi/Olağan Genel Kurul                                                                                             | -                                                                                        | 12                                                                                                                                             | <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/750459">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/750459</a> |

## 2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

### 3. MENFAAT SAHİPLERİ

|                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası                                                                                                                                |                                                                                    |
| Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı                                                                                                         | Yoktur.                                                                            |
| Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı                                                                                          | -                                                                                  |
| İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı                                                                                                                                     | Gelen Müdür Yardımcısı                                                             |
| Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri                                                                                                                                     | gyo@atakulegyo.com.tr - 03124476500                                                |
| 3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi                                                                                                             |                                                                                    |
| Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı                                                    | -                                                                                  |
| Çalışanların temsil edildiği yönetim organları                                                                                                                                    | -                                                                                  |
| 3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası                                                                                                                                         |                                                                                    |
| Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü                                                                                         | -                                                                                  |
| Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti | Kariyer                                                                            |
| Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı                                                                                                                                           | Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme) |

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

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

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

İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı

-

**3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk**

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

|                                                                                                          |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı                           | Kurumsal/Etik Kurallar |
| Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal |                        |

#### 4. YÖNETİM KURULU-I

|                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları</b>                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |
| En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi                                                                                                                                           | -                                                                                                                                                                                                                                      |
| Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı                                                                                                      | Hayır (No)                                                                                                                                                                                                                             |
| Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği                                                                                                                                               | Evet (Yes)                                                                                                                                                                                                                             |
| Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                      |
| İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı                                                                                                      | 1                                                                                                                                                                                                                                      |
| Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası                                                                             | Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü                                                                                                                      |
| Yönetim kurulu başkanının adı                                                                                                                                                                        | İsmail TARMAN                                                                                                                                                                                                                          |
| İcra başkanı / genel müdürün adı                                                                                                                                                                     | İcra Kurulu Başkanı:<br>Murat TARMAN, Genel Müdür: Mehmet ARPACI                                                                                                                                                                       |
| Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı                                                                   | Aynı kişi değil.                                                                                                                                                                                                                       |
| Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı | Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin yönetici sorumluluk sigortası mevcut olup sermayenin %25'ini aşmamaktadır.                                                      |
| Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı                                                       | Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenen hedef oran ve hedef zaman ile bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturulmamıştır. Kadın adaylar olduğu takdirde Genel Kurul'un takdiri ile seçime engel bir husus bulunmamaktadır. |

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Kadın üyelerin sayısı ve oranı | 1, %14,29 |
|--------------------------------|-----------|

Yönetim Kurulunun Yapısı

| Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı | İcrada Görevli Olup Olmadığı         | Bağımsız Üye Olup Olmadığı                    | Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi | Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı                                       | Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği | Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı | Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı |
|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| İSMAİL TARMAN                      | İcrada görevli (Executive)           | Bağımsız üye değil (Not independent director) | 24/11/2009                          |                                                                                                   | Değerlendirilmedi (Not considered)                                                    | Hayır (No)                                | Evet (Yes)                                                                            |
| MURAT TARMAN                       | İcrada görevli (Executive)           | Bağımsız üye değil (Not independent director) | 24/11/2009                          |                                                                                                   | Değerlendirilmedi (Not considered)                                                    | Hayır (No)                                | Evet (Yes)                                                                            |
| MUSTAFA TARMAN                     | İcrada görevli (Executive)           | Bağımsız üye değil (Not independent director) | 24/11/2009                          |                                                                                                   | Değerlendirilmedi (Not considered)                                                    | Hayır (No)                                | Evet (Yes)                                                                            |
| FUNDA TACİR                        | İcrada görevli (Executive)           | Bağımsız üye değil (Not independent director) | 30/03/2018                          |                                                                                                   | Değerlendirilmedi (Not considered)                                                    | Hayır (No)                                | Evet (Yes)                                                                            |
| MEHMET ARPACI                      | İcrada görevli (Executive)           | Bağımsız üye değil (Not independent director) | 30/03/2018                          |                                                                                                   | Değerlendirilmedi (Not considered)                                                    | Hayır (No)                                | Evet (Yes)                                                                            |
| ÇİĞDEM DİLEK                       | İcrada Görevli Değil (Non-executive) | Bağımsız üye (Independent director)           | 06/05/2015                          | <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/667369">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/667369</a> | Değerlendirildi (Considered)                                                          | Hayır (No)                                | Evet (Yes)                                                                            |
| RAMAZAN ONUR ERİM                  | İcrada Görevli Değil (Non-executive) | Bağımsız üye (Independent director)           | 30/03/2017                          | <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/667369">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/667369</a> | Değerlendirildi (Considered)                                                          | Hayır (No)                                | Evet (Yes)                                                                            |

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

**4. YÖNETİM KURULU-II**

|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                            |
| <b>4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli</b>                                                                                                                 |                                                                                                                                                            |
| Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı                                                              | 15                                                                                                                                                         |
| Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı                                                                                                             | % 100                                                                                                                                                      |
| Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı                                                              | Evet (Yes)                                                                                                                                                 |
| Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu                                                         | 3-5 Gün                                                                                                                                                    |
| Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı | Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler bulunmakta olup, kurumsal internet sitesinde yer almamaktadır. |
| Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır                                                                    | -                                                                                                                                                          |
| <b>4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler</b>                                                                                                      |                                                                                                                                                            |
| Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı                                              | Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü                                          |
| Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı                                                                                                | -                                                                                                                                                          |

**Yönetim Kurulu Komiteleri-I**

| Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları                        | Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı | Komite Üyelerinin Adı-Soyadı | Komite Başkanı Olup Olmadığı | Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı            |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|
| Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee) |                                                         | RAMAZAN ONUR ERİM            | Evet (Yes)                   | Yönetim kurulu üyesi (Board member)           |
| Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee) |                                                         |                              |                              |                                               |
| Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee) |                                                         | MUSTAFA TARMAN               | Hayır (No)                   | Yönetim kurulu üyesi (Board member)           |
| Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee) |                                                         | SALDIRAYSÖKMEN               | Hayır (No)                   | Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member) |

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

|                                    |  |              |            |                                     |
|------------------------------------|--|--------------|------------|-------------------------------------|
| Denetim Komitesi (Audit Committee) |  | ÇİĞDEM DİLEK | Evet (Yes) | Yönetim kurulu üyesi (Board member) |
| Denetim Komitesi (Audit Committee) |  | FUNDA TACİR  | Hayır (No) | Yönetim kurulu üyesi (Board member) |

**4. YÖNETİM KURULU-III**

|                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)                | Şirketin iç kontrol sistemi vŞirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler,e iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler, |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)        | Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler,                                                                                                                                                                                                   |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı) | Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu,                                                                                                                                                                                                |

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

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

**Yönetim Kurulu Komiteleri-II**

| Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları                                     | Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı | İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı | Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı | Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı | Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Denetim Komitesi (Audit Committee)                                      |                                                         | % 100                                      | % 100                            | 1                                                 | 1                                                                     |
| Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)              |                                                         | % 33                                       | % 33                             | 1                                                 | 1                                                                     |
| Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk) |                                                         | % 50                                       | % 50                             | 1                                                 | 1                                                                     |

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

### 10- YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

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

İlgili dönemde portföyümüze dahil ettiğimiz gayrimenkul bulunmamaktadır.

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

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin, “Sermaye ve Paylar” başlıklı 7. maddesinin Yönetim Kurulumuzun 27.02.2019 tarih ve 864/1106 sayılı kararının eki olan tadil taslağı çerçevesinde değiştirilmesinin, bu hususta T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’ndan alınan 13.03.2019 tarih ve 12233903-340.05.05-E.3915 sayılı izine istinaden 28.03.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında ortakların katılımı ile değişiklikler oybirliği onaylanmıştır.

| ESKİ METİN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | YENİ METİN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Sermaye ve Paylar</b><br/> <b>Madde 7:</b> Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL (İkiyüzmilyonTürkLirası) olup, her biri 1-(bir) Kr itibari değerinde 20.000.000.000 (yirmimilyar) adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu’nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2017-2021 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2021 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu’ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur</p> <p>Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 154.000.000 (Yüzellidörtmilyon) TL olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 15.400.000.000 adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermayenin 82.312.413,80 TL’si ortaklar tarafından nakden ödenmiş, 32.687.586,20 TL’si aynı olarak, 18.000.000,00 TL’si Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu’ndan,</p> | <p><b>Sermaye ve Paylar</b><br/> <b>Madde 7:</b> Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL (ÜçyüzmilyonTürkLirası) olup, her biri 1-(bir) Kr itibari değerinde 30.000.000.000 (otuzmilyar) adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu’nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2018-2022 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2022 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu’ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur</p> <p>Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 231.000.000 (İkiyüzotuzbirmilyon) TL olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 23.100.000.000 adet paya bölünmüştür.</p> <p>Sermayenin 159.312.413,80 TL’si ortaklar tarafından nakden ödenmiş, 32.687.586,20 TL’si aynı olarak, 18.000.000,00 TL’si Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu’ndan,</p> |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>10.710.000,00 TL'si Geçmiş Yıl Karları'ndan ve 10.290.000,00 TL'si Olağanüstü Yedek Akçe'lerden karşılanmıştır.</p> <p>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1 Kuruş değerinde olmak üzere; A grubu nama 6.160.000.000 adet pay karşılığı 61.600.000 TL'nden; B grubu nama 1.065.949.500 adet pay karşılığı 10.659.495 TL'nden ve B grubu hamiline 8.174.050.500 adet pay karşılığı 81.740.505 TL'nden oluşmaktadır.</p> <p>A grubu paylar nama, B grubu paylar nama ve hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.</p> <p>Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değer in altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.</p> <p>Yönetim Kurulu, 2017-2021 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.</p> <p>A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir. Sermaye artırımlarında; A grubu payların karşılığında A grubu, B grubu payların karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır.</p> <p>Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.</p> | <p>10.710.000,00 TL'si Geçmiş Yıl Karları'ndan ve 10.290.000,00 TL'si Olağanüstü Yedek Akçe'lerden karşılanmıştır.</p> <p>Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1 Kuruş değerinde olmak üzere; A grubu nama 9.240.000.000 adet pay karşılığı 92.400.000 TL'nden; B grubu nama 1.598.924.250 adet pay karşılığı 15.989.242,50 TL'nden ve B grubu hamiline 12.261.075.750 adet pay karşılığı 122.610.757,50 TL'nden oluşmaktadır.</p> <p>grubu paylar nama, B grubu paylar nama ve hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.</p> <p>Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değer in altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.</p> <p>Yönetim Kurulu, 2018-2022 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.</p> <p>A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir. Sermaye artırımlarında; A grubu payların karşılığında A grubu, B grubu payların karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır.</p> <p>Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 18.10.2018 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile, ödenmiş sermayenin 154.000.000,00 TL'den 231.000.000,00 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak bedelli 77.000.000,00 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahname hazırlanmış olup, 02.11.2018 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına sunulmuş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.01.2019 tarih 4/101 sayılı toplantısında onaylanmıştır. SPK onayından sonra gerekli tüm başvurular yapılmış olup, 19.03.2019 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 22.03.2019 tarih 9793 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 926.sayfasında yayımlanmıştır.

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren Şirketimizin 31 Mart 2019 sonu itibariyle piyasa değeri 267.960.000 TL , net aktif değeri 488.736.261 TL' dir.

***Piyasa Değeri;***

31 Mart 2019 sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 33 adet GYO 'nun Piyasa Değerleri toplamı 18.680.395.176 TL'dir.

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

- 29 Ekim 2018 tarihi itibariyle faaliyete başlayan Atakule AVM'nin Kule kısmı tadileti 31.03.2019 tarihi itibariyle devam etmektedir.
- Dönemde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

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

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

31 Mart 2019 dönem sonu itibarı ile portföyde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin doluluk oranları aşağıdadır.

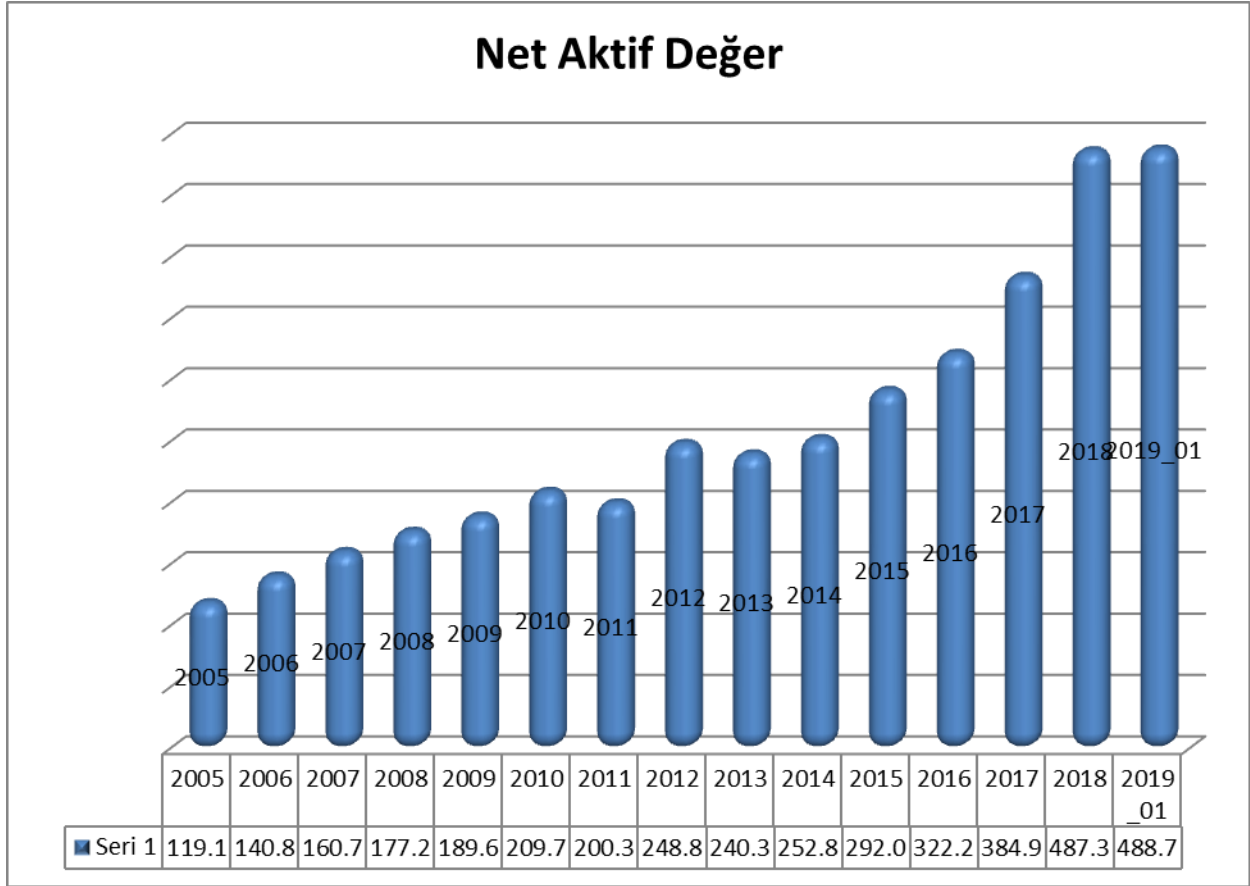
| Gayrimenkulün Cinsi         | 31.03.2019                                  |                                          |                   | 31.12.2018                                  |                                          |                   |
|-----------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|
|                             | Toplam Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | Boş Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | Doluluk Oranı (%) | Toplam Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | Boş Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | Doluluk Oranı (%) |
| Atakule Alışveriş Merkezi   | 15.514                                      | 2.703                                    | 82,57             | 15.514                                      | 3.108                                    | 80,00             |
| Obaköy İş Merkezi           | 25.225                                      | 1.104                                    | 95,62             | 25.225                                      | 1.106                                    | 95,62             |
| Haşim İşcan İş Merkezi      | 6.496                                       | 0                                        | 100,00            | 6.496                                       | 0                                        | 100,00            |
| Kuleli Caddesi No:3 /Ankara | 907                                         | 0                                        | 100,00            | 907                                         | 0                                        | 100,00            |
| Farabi Sok No:27 Ankara     | 907                                         | 0                                        | 100,00            | 907                                         | 0                                        | 100,00            |
| Arjantin Caddesi No:28*     | 359                                         | 0                                        | 100,00            | 359                                         | 0                                        | 100,00            |
| Borazan Sokak No:7          | 999                                         | 978                                      | 2,10              | 999                                         | 978                                      | 2,10              |
| <b>Toplam</b>               | <b>50.407</b>                               | <b>4.785</b>                             | <b>90,50</b>      | <b>50.407</b>                               | <b>5.192</b>                             | <b>89,70</b>      |

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

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

Başlıca finansal göstergeler:

Yıllar İtibarı ile Net Aktif Değerler:



2019 yılı birinci çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 2,116 TL, hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 1,16 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

|                                                          | 2018<br>2.Çeyrek | 2018<br>3.Çeyrek | 2018<br>4.Çeyrek | 2019<br>1.Çeyrek |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Pay Başı Net Aktif Değeri                                | 2,696            | 2,811            | 2,110            | 2,116            |
| Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı | 1,954            | 2,454            | 1,304            | 1,159            |

31.03.2019 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı %78,66, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı %21,34'dür.

**31.03.2019 itibarıyla net dönem zararı 6.675.801 TL gerçekleşmiştir.**

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

| <b>LİKİDİTE ORANLARI</b>  |                                       | <b>31.03.2019</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>30.09.2018</b> | <b>30.06.2018</b> |
|---------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Cari Oran                 | Dönen Varlıklar/KVY Kaynak            | 0,8946            | 0,1300            | 0,1054            | 0,3427            |
| Alacakların Tahsil Süresi | Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış) | 0,3089            | 0,1123            | 0,0476            | 0,0851            |

| <b>MALİ YAPI ORANLARI</b> |                                      | <b>31.03.2019</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>30.09.2018</b> | <b>30.06.2018</b> |
|---------------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kaldıraç Oranı            | (K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı | 0,0633            | 0,2134            | 0,1775            | 0,1339            |
|                           | Öz kaynaklar / Aktif Oranı           | 0,9367            | 0,7866            | 0,8225            | 0,8661            |
| Finansman Oranı           | Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)  | 14,7936           | 3,6870            | 4,6340            | 6,4689            |

| <b>VERİMLİLİK ORANLARI</b> |                              | <b>31.03.2019</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>30.09.2018</b> | <b>30.06.2018</b> |
|----------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Özkaynak Devir Hızı        | Net Satışlar / Öz kaynaklar  | 0,0138            | 0,0296            | 0,0171            | 0,0110            |
| Aktif Devir Hızı           | Net Satışlar / Aktif Toplamı | 0,0129            | 0,0233            | 0,0140            | 0,0096            |

| <b>KARLILIK ORANLARI</b> |                                | <b>31.03.2019</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>30.09.2018</b> | <b>30.06.2018</b> |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Aktif Karlılığı          | Dönem Net Karı / Aktif Toplamı | -0,0055           | 0,0418            | -0,0160           | -0,0082           |
| Özkaynak Karlılığı       | Dönem Net Karı / Öz kaynaklar  | -0,0058           | 0,0531            | -0,0195           | -0,0094           |

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

| <b><u>Ad Soyad</u></b> | <b><u>Ünvan</u></b>   | <b><u>Başlama Tarihi</u></b> | <b><u>Bitiş Tarihi</u></b> | <b><u>Tecrübesi</u></b> |
|------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Mehmet ARPACI          | Yönetim Kurulu Üyesi  | 30.03.2018                   | –                          | İşletme, Finans,Enerji  |
|                        | Genel Müdür           | 31.03.2010                   |                            |                         |
| Saldıray SÖKMEN        | Genel Müdür Yard.     | 22.03.2011                   | –                          | İşletme, Finans,Denetim |
|                        | (Mali ve İdari İşler) |                              |                            |                         |
| Cem SARAÇLAR           | Genel Müdür Yard.(İş  | 15.09.2015                   | 28.01.2019                 | İnşaat Mühendisi        |
|                        | Geliş. ve Proj. Yön.) |                              |                            |                         |

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

Rapor dönemi içinde Şirket'in ortalama personel sayısı 19'tir (31 Aralık 2018: 25).

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu – İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:

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

31.03.2019 Tarihine göre kıdem tazminatına hak kazanmış personelimize dönem sonu itibari ile 489.381,52 TL.'lik kıdem tazminatı yükümlülüğümüz bulunmakta olup, S.P.K. mevzuatına göre ayrılan kıdem tazminatları karşılığı da; 212.200-TL.'dir. Haksız fiilden dolayı yıl içinde herhangi bir tazminat ödenmemiştir.

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

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

Dönem içinde yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

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

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

**21- 31 MART 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|                                                |        | Bağımsız<br>İncelemeden<br>Geçmemiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Varlıklar                                      | Notlar | 31 Mart 2019                        | 31 Aralık 2018                   |
| <b>Dönen varlıklar</b>                         |        | <b>10.774.560</b>                   | <b>11.922.465</b>                |
| Nakit ve nakit benzerleri                      | 3      | 2.834.278                           | 1.075.722                        |
| Ticari alacaklar:                              |        |                                     |                                  |
| -İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 5      | 1.559.448                           | 2.333.424                        |
| Diğer alacaklar:                               |        |                                     |                                  |
| -İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 8      | 225.850                             | 57.567                           |
| Peşin ödenmiş giderler                         | 9      | 3.039.577                           | 3.963.348                        |
| Diğer dönen varlıklar                          | 8      | 3.115.407                           | 4.492.404                        |
| <b>Duran varlıklar</b>                         |        | <b>477.961.701</b>                  | <b>475.401.844</b>               |
| Diğer alacaklar:                               |        |                                     |                                  |
| -İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 8      | 116.558                             | 124.883                          |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                  | 6      | 425.450.194                         | 424.770.000                      |
| Maddi duran varlıklar                          | 7      | 7.564.597                           | 7.768.864                        |
| Maddi olmayan duran varlıklar:                 |        |                                     |                                  |
| -Diğer maddi olmayan duran varlıklar           |        | 336.394                             | 365.798                          |
| Peşin ödenmiş giderler                         | 9      | 14.198.807                          | 13.776.760                       |
| Diğer duran varlıklar                          | 8      | 30.295.151                          | 28.595.539                       |
| <b>Toplam varlıklar</b>                        |        | <b>488.736.261</b>                  | <b>487.324.309</b>               |

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

|                                                                                                  |                        | Bağımsız<br>İncelemeden<br>Geçmemiş | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Yükümlülükler                                                                                    | Dipnot<br>Referansları | 31 Mart 2019                        | 31 Aralık 2018                   |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                                 |                        | <b>12.043.748</b>                   | <b>91.734.520</b>                |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                                 | 4                      | 6.350.121                           | 6.235.294                        |
| Ticari borçlar:                                                                                  |                        |                                     |                                  |
| -İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                       | 5b                     | 4.453.197                           | 17.070.553                       |
| Diğer borçlar:                                                                                   |                        |                                     |                                  |
| -İlişkili taraflara diğer borçlar                                                                |                        | -                                   | 67.000.000                       |
| -İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                        | 8d                     | 28.195                              | 21.795                           |
| Ertelenmiş gelirler                                                                              |                        | 87.913                              | -                                |
| Kısa vadeli karşılıklar:                                                                         |                        |                                     |                                  |
| -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                                              |                        | 286.937                             | 348.277                          |
| -Diğer kısa vadeli karşılıklar                                                                   | 10a                    | 131.661                             | 12.251                           |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                                  | 8e                     | 705.724                             | 1.046.350                        |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                                 |                        | <b>18.901.411</b>                   | <b>12.239.124</b>                |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                         | 4                      | 5.051.583                           | 6.105.961                        |
| Diğer borçlar:                                                                                   |                        |                                     |                                  |
| - İlişkili taraflar                                                                              |                        | 10.601.693                          | -                                |
| Ertelenmiş gelirler                                                                              |                        | 4.550                               | 79.411                           |
| Uzun vadeli karşılıklar:                                                                         |                        |                                     |                                  |
| -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                                              |                        | 212.200                             | 236.596                          |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler                                                                  | 8f                     | 3.031.385                           | 5.817.156                        |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                               |                        | <b>457.791.102</b>                  | <b>383.350.665</b>               |
| Ödenmiş sermaye                                                                                  | 11                     | 231.000.000                         | 154.000.000                      |
| Sermaye düzeltmesi farkları                                                                      |                        | 34.771.919                          | 34.771.919                       |
| Hisse senetleri ihraç primleri                                                                   |                        | 80.674                              | 52.286                           |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak<br>birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler: |                        |                                     |                                  |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden<br>ölçüm kayıpları                                           |                        | (14.365)                            | (102.215)                        |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                              | 11                     | 7.427.280                           | 7.427.280                        |
| Geçmiş yıllar karları                                                                            |                        | 187.201.395                         | 166.852.191                      |
| Net dönem (zararı)/ karı                                                                         |                        | (2.675.801)                         | 20.349.204                       |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>                                                             |                        | <b>457.791.102</b>                  | <b>383.350.665</b>               |
| <b>Toplam özkaynaklar</b>                                                                        |                        | <b>457.791.102</b>                  | <b>383.350.665</b>               |
| <b>Toplam özkaynaklar ve yükümlülükler</b>                                                       |                        | <b>488.736.261</b>                  | <b>487.324.309</b>               |

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU22- 31 MART 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP  
DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

|                                                                    | Dipnot<br>Referansları | Bağımsız<br>İncelemeden<br>Geçmemiş<br>31 Mart 2019 | Bağımsız<br>İncelemeden<br>Geçmemiş<br>31 Mart 2018 |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Hasılat                                                            | 12                     | 6.302.110                                           | 1.936.362                                           |
| Satışların maliyeti (-)                                            | 12                     | (4.816.634)                                         | (639.761)                                           |
| <b>Brüt kar</b>                                                    |                        | <b>1.485.476</b>                                    | <b>1.296.601</b>                                    |
| Genel yönetim giderleri (-)                                        | 13                     | (2.340.552)                                         | (2.436.771)                                         |
| Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)                              |                        | (1.119.599)                                         | (414.744)                                           |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                 | 14                     | 185.982                                             | 140.182                                             |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                             | 14                     | (406.908)                                           | (238.155)                                           |
| <b>Esas faaliyet zararı</b>                                        |                        | <b>(2.195.601)</b>                                  | <b>(1.652.887)</b>                                  |
| Finansal gelirler                                                  | 16                     | 244.696                                             | 841.106                                             |
| Finansal giderler (-)                                              | 17                     | (724.896)                                           | (1.189.673)                                         |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı</b>                  |                        | <b>(2.675.801)</b>                                  | <b>(2.001.454)</b>                                  |
| - Dönem vergi gideri                                               |                        | -                                                   | -                                                   |
| - Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)                                 |                        | -                                                   | -                                                   |
| <b>Sürdürülen faaliyetler dönem zararı</b>                         |                        | <b>(2.675.801)</b>                                  | <b>(2.001.454)</b>                                  |
| <b>Dönem karının dağılımı:</b>                                     |                        |                                                     |                                                     |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                        |                        | -                                                   | -                                                   |
| Ana ortaklık payları                                               | 18                     | (2.675.801)                                         | (2.001.454)                                         |
| <b>Pay başına kazanç:</b>                                          |                        |                                                     |                                                     |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına zarar                         | 18                     | (0,00012)                                           | (0,00013)                                           |
| <b>Diğer kapsamlı gelir</b>                                        |                        | <b>87.850</b>                                       | <b>(47.123)</b>                                     |
| <b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>            |                        |                                                     |                                                     |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları ve (kayıpları) |                        | 87.850                                              | (47.123)                                            |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                                       |                        | <b>(2.587.951)</b>                                  | <b>(2.048.577)</b>                                  |
| <b>Toplam kapsamlı giderinde dağılımı</b>                          |                        |                                                     |                                                     |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                        |                        | -                                                   | -                                                   |
| Ana ortaklık payları                                               |                        | (2.587.951)                                         | (2.048.577)                                         |

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

**23- GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ**

**1. ATA KULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE KULE**



**Tapu Bilgileri**

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Pafta No           | 71530 A                               |
| Ada No             | 13583                                 |
| Parsel No          | 2                                     |
| Arsa Alanı         | 6.730 m <sup>2</sup>                  |
| Kıralanabilir Alan | 15.514 m <sup>2</sup>                 |
| Arsa Payı          | Tamamı                                |
| Adres              | Cinnah Caddesi No:1<br>Çankaya Ankara |

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

2018 yılı değerleme raporu şirketimizin 30.01.2018 tarihli talebine istinaden Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından 19.12.2018 tarihinde, P180386 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada 2 parsel no'lu, 6.730,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulun 19.12.2018 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerleme raporudur.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Rekşen AKDERELİ GÜÇLÜ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:403951)  
Doruk YAĞIBASAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402152)  
Cüneyt KARATEPE - Sorumlu Değerleme Uzmanı (400440)

**1.4. Değerleme Tarihi**

Saha araştırmaları 10.12.2018 – 14.12.2018 tarihinde arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 14.12.2018 tarihidir.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

**1.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için değerlendirme raporları 2014, 2015, 2016 yıllarında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından, 2017 yılına ilişkin değerlendirme raporu ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tanzim edilmiştir.

**1.9. Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. Şirket Bilgileri**

- 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

**1.10. 2018 Yılı Sonu İtibarı ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)**

270.000.000.-TL (İki yüz yetmiş milyon.- Türk Lirası)

**1.11. 2018 Yılı Sonu İtibarı ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)**

Atakule AVM için değerlendirme raporunda öngörülen kira bedeli 23-25 Euro aralığında olacağı öngörülmüştür.

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

Toplam 15.514 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. Dönemde doluluk oranı %82,57 olarak gerçekleşmiştir.

Mart dönemi faturalandırılan kira ve ciro tutarı 1.083.385- TL'dir.

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

## 2. OBAKÖY İŞ MERKEZİ



### Tapu Bilgileri

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

### 2.1. Rapor Tarih ve Numarası

2018 yılı değerleme raporu şirketimizin 30.01.2018 tarihli talebine istinaden Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 28.12.2018 tarihinde, P180389 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 2.2. Rapor Türü

Değerleme raporu İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, Topkapı Maltepe Sokağı, 487 pafta, 2937 ada, 46 ve 46 parsel no'lu "Kargir Bina ve İşyerleri" nitelikli 14.104 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Şirketimiz mülkiyetindeki gayrimenkullerin 28.12.2018 tarihli piyasa değerinin ve aylık kira bedelinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

### 2.3. Raporu Hazırlayanlar

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| Ece DOĞAN       | - Değerleme Uzmanı (Lisans No:400382) |
| Doruk YAĞIBASAN | - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402152) |
| Cüneyt KARATEPE | - Sorumlu Değerleme Uzmanı (400440)   |

### 2.4. Değerleme Tarihi

Saha araştırmaları 16.11.2018 – 24.12.2018 tarihinde arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 24.12.2018 tarihidir.

### 2.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 2.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

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

**2.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Değerleme Raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için değerleme raporları 2014, 2015, 2016 yıllarında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından, 2017 yılına ilişkin değerleme raporu ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tanzim edilmiştir.

**2.9. Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. Şirket Bilgileri**

- 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

**2.10. 2018 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)**

43.755.000.-TL

**2.11. 2018 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)**

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri.  
364.899.-TL

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

Bağımsız bölüm sayısı 217 olan Obaköy İM toplam 25.225 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. Obaköy İM'de dönemde doluluk oranı %95,62 olarak gerçekleşmiştir.

Mart dönemi faturalandırılan kira tutarı 382.567- TL'dir.

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

### 3. HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ



Tapu Bilgileri

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

#### 3.1. Rapor Tarih ve Numarası

2018 yılı değerleme raporu şirketimizin 30.01.2018 tarihli talebine istinaden Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 26.12.2018 tarihinde, P180392 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 3.2. Rapor Türü

Değerleme raporu, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no'lu, 2.012,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Betonarme Bina" vasıflı, "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerin 26.12.2018 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

#### 3.3. Raporu Hazırlayanlar

Cemal Bahadır SAYGILI - Değerleme Uzmanı (Lisans No:407848)  
Doruk YAĞIBASAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402152)  
Cüneyt KARATEPE - Sorumlu Değerleme Uzmanı (400440)

#### 3.4. Değerleme Tarihi

Saha araştırmaları 11.12.2018 – 21.12.2018 tarihinde arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 21.12.2018 tarihidir.

#### 3.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

**3.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için değerlendirme raporları 2014, 2015, 2016 yıllarında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından, 2017 yılına ilişkin değerlendirme raporu ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tanzim edilmiştir.

**3.9. Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. Şirket Bilgileri**

- 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

**3.10. 2018 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)**

19.000.000.-TL

**3.11. 2018 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)**

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 113.650.-TL

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

Haşim İşcan İş Merkezinde toplam 6.496m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Mart 2019 ayında doluluk oranı % 100,00 , kira gelirimiz 137.253- TL gerçekleşmiştir.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### 4. KULELİ CADDESİ NO:3 G.O.P ANKARA



#### Tapu Bilgileri

|                    |                                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------|
| Ada No             | 5441                                                  |
| Parsel No          | 12                                                    |
| Arsa Alanı         | 391 m <sup>2</sup>                                    |
| Kiralanabilir Alan | 906,97 m <sup>2</sup>                                 |
| Arsa Payı          | Tamamı                                                |
| Adres              | 100.Yıl Mah.<br>Kuleli Cad.<br>No:3 Çankaya<br>Ankara |

#### 4.1. Rapor Tarih ve Numarası

2018 yılı değerlendirme raporu şirketimizin 30.01.2018 tarihli talebine istinaden Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 24.12.2018 tarihinde, P180384 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 4.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 no'lu parsel, 391,00 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan “Kargir Apartmanı” vasıflı “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı, “İki Katlı Dükkan” niteliğindeki 3. bodrum + 2. bodrum katta bulunan 1 no'lu (187/782 Arsa Paylı); “Konut” niteliğindeki 1. bodrum katta bulunan 2 no'lu (107/782 Arsa Paylı) ve zemin katta bulunan 3 no'lu (107/782 Arsa Paylı); “Dubleks Çatı Aralı Konut” niteliğindeki 1. ve 2. normal katta bulunan 4 no'lu (381/782 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 24.12.2018 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### 4.3. Raporu Hazırlayanlar

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Cemal Bahadır SAYGILI | - Değerleme Uzmanı (Lisans No:407848) |
| Doruk YAĞIBASAN       | - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402152) |
| Cüneyt KARATEPE       | - Sorumlu Değerleme Uzmanı (400440)   |

#### 4.4. Değerleme Tarihi

Saha araştırmaları 27.11.2018 – 20.12.2018 tarihinde arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 20.12.2018 tarihidir.

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

**4.5. Dayanak Sözleşmesi**

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

**4.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

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

**4.8. Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. Şirket Bilgileri**

- 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için değerlendirme raporları 2014, 2015, 2016 yıllarında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından, 2017 yılına ilişkin değerlendirme raporu ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tanzim edilmiştir.

**4.10. 2018 Yılı Sonu İtibarı ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)**

3.682.000.-TL

**4.11. 2018 Yılı Sonu İtibarı ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)**

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 21.250.-TL

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

1 dükkan ve 3 konut için brüt 906,97 m2 kiralanabilir alana sahiptir. 31.03.2019 tarihli doluluk oranı % 100,00, kira bedeli 31.000,00 TL'dir.

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

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



Tapu Bilgileri

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

**5.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

2018 yılı değerleme raporu şirketimizin 30.01.2018 tarihli talebine istinaden Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 24.12.2018 tarihinde, P180383 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**5.2. Rapor Türü**

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 no'lu parsel, 514,00 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan “6 Katlı Apartman Beton” vasıflı “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı, “Mağaza” niteliğindeki zemin katta bulunan 1 no'lu (20/116 Arsa Paylı); “Mesken” niteliğindeki 1. normal katta bulunan 2 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 2. normal katta bulunan 3 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 3. normal katta bulunan 4 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 4. normal katta bulunan 5 no'lu (24/116 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 24.12.2018 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

**5.3. Raporu Hazırlayanlar**

Rekşen AKDERELİ GÜÇLÜ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:403951)  
Doruk YAĞIBASAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402152)  
Cüneyt KARATEPE - Sorumlu Değerleme Uzmanı (400440)

**5.4. Değerleme Tarihi**

Saha araştırmaları 27.11.2018 – 20.12.2018 tarihinde arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 20.12.2018 tarihidir.

**5.5. Dayanak Sözleşmesi**

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

**5.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

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

**5.8. Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. Şirket Bilgileri**

- 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için değerlendirme raporları 2014, 2015, 2016 yıllarında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından, 2017 yılına ilişkin değerlendirme raporu ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tanzim edilmiştir.

**5.10. 2018 Yılı Sonu İtibarı ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)**

4.675.000.-TL

**5.11. 2018 Yılı Sonu İtibarı ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)**

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 24.100.-TL

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

31.03.2019 tarihli doluluk oranı % 100,00, kira bedeli 95.058- TL'dir.

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

**6. Gaziosmanpaşa 4431 Ada 31 Parsel**



**Tapu Bilgileri**

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

**6.1. Rapor Tarih ve Numarası**

2018 yılı değerleme raporu şirketimizin 30.01.2018 tarihli talebine istinaden Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından 26.12.2018 tarihinde, P180382 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**6.2. Rapor Türü**

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, 4431 Ada, 31 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 584,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 26.12.2018 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

**6.3. Raporu Hazırlayanlar**

Rekşen AKDERELİ GÜÇLÜ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:403951)  
Doruk YAĞIBASAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402152)  
Cüneyt KARATEPE - Sorumlu Değerleme Uzmanı (400440)

**6.4. Değerleme Tarihi**

Saha araştırmaları 27.11.2018 – 21.12.2018 tarihinde arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 21.12.2018 tarihidir.

**6.5. Dayanak Sözleşmesi**

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

#### **6.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için değerlendirme raporları 2014, 2015, 2016 yıllarında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından, 2017 yılına ilişkin değerlendirme raporu ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tanzim edilmiştir.

#### **6.9. Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. Şirket Bilgileri**

- 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

#### **6.10. 2018 Yılı Sonu İtibarı ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)**

8.245.000.-TL

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

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 44.400.-TL

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

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

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

**7. Gaziosmanpaşa 4431 Ada 38 Parsel**



Tapu Bilgileri

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

**7.1. Rapor Tarih ve Numarası**

2018 yılı değerleme raporu şirketimizin 30.01.2018 tarihli talebine istinaden Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 24.12.2018 tarihinde, P180381 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**7.2. Rapor Türü**

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 Ada, 38 parsel no'lu ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 bağımsız bölümün 24.12.2018 tarihli Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

**7.3. Raporu Hazırlayanlar**

Rekşen AKDERELİ GÜÇLÜ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:403951)  
Doruk YAĞIBASAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402152)  
Cüneyt KARATEPE - Sorumlu Değerleme Uzmanı (400440)

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

---

**7.4. Değerleme Tarihi**

Saha araştırmaları 27.11.2018 – 19.12.2018 tarihinde arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 19.12.2018 tarihidir.

**7.5. Dayanak Sözleşmesi ve Numarası**

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

**7.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için değerlendirme raporları 2014, 2015, 2016 yıllarında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından, 2017 yılına ilişkin değerlendirme raporu ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tanzim edilmiştir.

**7.9. Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. Şirket Bilgileri**

- 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

**7.10. 2018 Yılı Sonu İtibarı ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)**

3.665.000.-TL

**7.11 2018 Yılı Sonu İtibarı ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)**

Gayrimenkulün mevcut durumu için takdir edilen kira değeri. 18.650.-TL

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

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

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

**8. Tarla,DİLOVASI /KOCAELİ**



Tapu Bilgileri

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

**8.1. Rapor Tarih ve Numarası**

2018 yılı değerleme raporu şirketimizin 30.01.2018 tarihli talebine istinaden Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından 24.12.2018 tarihinde, P180387 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**8.2. Rapor Türü**

Değerleme raporu Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köseler köyü, 224 Ada, 16 parsel “Tarla” vasıflı, 15.850,63 m2 yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 24.12.2018 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

**8.3. Raporu Hazırlayanlar**

Ece DOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:400382)  
Doruk YAĞIBASAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402152)  
Cüneyt KARATEPE - Sorumlu Değerleme Uzmanı (400440)

**8.4. Değerleme Tarihi**

Saha araştırmaları 20.11.2018 – 19.12.2018 tarihinde arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 19.12.2018 tarihidir.

**8.5. Dayanak Sözleşmesi**

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

**8.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için değerlendirme raporları 2014, 2015, 2016 yıllarında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından, 2017 yılına ilişkin değerlendirme raporu ise TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından tanzim edilmiştir.

**8.9. Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. Şirket Bilgileri**

- 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.
- 

**8.10. 2018 Yılı Sonu İtibarı ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)**

2.060.000.-TL

**9. ARSALAR**

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

**Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.** tarafından **26.12.2018** tarihinde **P180390** rapor numarası ile hazırlattırılan değerlendirme raporunda 1978 ve 1979 numaralı parsellerin ekspertiz değeri 10.093.000,00 TL belirlenmiştir.

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



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 1672 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 23.620 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 06.12.2012 tarihinde 7.440.300,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 8.267.000,00 USD'dır. Söz konusu 1672 no'lu parsel, 22.10.1998 onay tarihli 1/5000 ölçekli İstanbul Beykoz Riva (Çayağzı) Beylik Mandıra Mevkii Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na göre "Ticaret Alanı" içerisinde kalmaktadır.

**Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.** tarafından **25.12.2018** tarihinde **P180388** rapor numarası ile hazırlattırılan değerleme raporunda 1672 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 25.980.000,00 TL belirlenmiştir.

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



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

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

**Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 25.12.2018 tarihinde P180400 rapor numarası ile hazırlattırılan değerleme raporunda 2037 ve 2038 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 3.340.000,00 TL belirlenmiştir.**

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



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

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. tarafından 25.12.2018 tarihinde P180391 rapor numarası ile hazırlatılan değerleme raporunda 14 pafta ve 13 paftada yer alan 25 adet parsellerin ekspertiz değeri 25.650.000,00 TL belirlenmiştir.



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

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



Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 809 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 2.470 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 03.04.2015 tarihinde 1.235.000,00 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Tarla için belirlenen tutar 1.250.000,00 TL'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 808 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 700 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 21.04.2015 tarihinde 350.000,00 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Tarla için belirlenen tutar 350.000,00 TL'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 711 parsel no'lu, "Bahçe" vasıflı, 3.333,33 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 12.05.2015 tarihinde 1.666.500,00 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Bahçe için belirlenen tutar 1.667.000,00 TL'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 519 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 11.200 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 22.05.2015 tarihinde 5.768.000,00 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Tarla için belirlenen tutar 5.880.000,00 TL'dir.

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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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



Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. tarafından 25.12.2018 tarihinde P180385 rapor numarası ile hazırlattırılan değerleme raporunda parsellerin ekspertiz değeri 8.280.000,00 TL belirlenmiştir.

#### 24-DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

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

#### BAĞIMSIZ DIŞ DENETİM ŞİRKETİ

Şirketimizin 01.01.2019 - 31.12.2019 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatı'na tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.

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

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

Şirketimizin 2019 yılı kurumlar vergisi beyannamesinin ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin denetim ve tasdik işlerinin yaptırılması hususunda, PwC Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Kurumlar Vergisi Beyannamesi Tasdik Sözleşmesi imzalanmıştır.

**FAALİYET RAPORU DENETİMİ**

Yönetim Kurulunun yıllık faaliyet raporu içerisinde yer alan irdelemelerin finansal tablolarla uyumunun değerlendirilmesi ve bağımsız denetçi raporunda bu değerlendirme sonucunun belirtilmesi için Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile 2019 dönemi için sözleşme imzalanmıştır.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ**

Şirketimizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1. Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. maddesi gereği, 2019 yılında portföyümüzde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak şirket olarak REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, portföye 2019 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak şirketler olarak KALME Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin belirlenmesine karar verilmiştir.

**PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ**

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

**26- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

**27- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

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

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

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

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

**26- EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ** (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

| <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>                                               | <b>İlgili Düzenleme</b>          | <b>Cari Dönem</b>  | <b>Önceki Dönem</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|---------------------|
| A Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                  | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)       | 1.075.722          | 25.542.452          |
| B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                           | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)       | 424.770.000        | 332.020.030         |
| C İştirakler                                                                                                         | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)       | -                  | -                   |
| İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                                      | III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)       | -                  | -                   |
| Diğer varlıklar                                                                                                      |                                  | 61.478.587         | 27.420.617          |
| <b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                            | <b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>     | <b>487.324.309</b> | <b>384.983.099</b>  |
| E Finansal Borçlar                                                                                                   | III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)        | -                  | -                   |
| F Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                                       | III-48.1 Tebliğ Md. 31           | -                  | -                   |
| G Finansal Kiralama Borçları                                                                                         | III-48.1 Tebliğ Md. 31           | 12.341.255         | 13.269.176          |
| H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                                        | III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)       | -                  | -                   |
| I Özkaynaklar                                                                                                        | III-48.1 Tebliğ Md. 31           | 383.350.665        | 362.999.472         |
| Diğer kaynaklar                                                                                                      |                                  | 91.632.389         | 8.714.451           |
| <b>D Toplam Kaynaklar</b>                                                                                            | <b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b> | <b>487.324.309</b> | <b>384.983.099</b>  |
| <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>                                                          | <b>İlgili Düzenleme</b>          | <b>Cari Dönem</b>  | <b>Önceki Dönem</b> |
| A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları                        | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)       | -                  | -                   |
| A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)       | 11.012             | 22.338.404          |
| A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                 | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)       | -                  | -                   |
| B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                  | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)       | -                  | -                   |
| B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                        | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)       | -                  | -                   |
| C1 Yabancı İştirakler                                                                                                | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)       | -                  | -                   |
| C2 İşletmeciler Şirkete İştirak                                                                                      | III-48.1 Tebliğ Md. 28           | -                  | -                   |
| J Gayrinakdi Krediler                                                                                                | III-48.1 Tebliğ Md. 31           | 459.000            | 233.000             |
| K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri                                     | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)       | -                  | -                   |
| L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                        | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(l)       | 11.012             | 22.338.404          |

| <b>Portföy Sınırlamaları</b>                                                                                                           | <b>İlgili Düzenleme</b>        | <b>Cari Dönem</b> | <b>Önceki Dönem</b> | <b>Asgari / Azami Oran</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)                              | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)     | -                 | -                   | Azami %10                  |
| 2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar (B+A1)/D                                                    | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b) | %87               | %86                 | Asgari %51                 |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler (A+C-A1)/D                                                                          | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)     | %0                | %7                  | Azami %49                  |
| 4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları (A3+B1+C1)/D | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)     | -                 | -                   | Azami %49                  |
| 5 Atıl tutulan arsa / araziler (B2/D)                                                                                                  | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)     | -                 | -                   | Azami %20                  |
| 6 İşletmeciler şirkete iştirak (C2/D)                                                                                                  | III-48.1 Tebliğ Md. 28         | -                 | -                   | Azami %10                  |
| 7 Borçlanma sınırı (E+F+G+H+J)/I                                                                                                       | III-48.1 Tebliğ Md. 31         | %8                | %4                  | Azami %500                 |
| 8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D              | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)     | %3                | %6                  | Azami %10                  |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)                                                    | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(l)     | %0                | %6                  | Azami %10                  |

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### 28- HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

