

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na;

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ile Bağlı Ortaklığı'nın ("Grup") 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 19 Ağustos 2022 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International

Emir Taşar, SMMM
Sorumlu Denetçi

Ankara, 19 Ağustos 2022



**ATAKULE
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2022
DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU

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

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

2- ORTAKLIK YAPISI

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

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2022 tarihi itibarı ile hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	30.06.2022	
	Pay (%)	Tutar (TL)
İsmail TARMAN	51,00	134.303.420
Halka Açık Kısım	49,00	129.036.580
Toplam:	100,00	263.340.000

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

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

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

3- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

a- Yönetim Kurulu Üyeleri:

Şirketimizin 29 Mart 2022 tarihinde yapılan 2021 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
Münire Barçın KAYAMAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Burak SOYLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

**İsmail TARMAN
Yönetim Kurulu Başkanı**

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, aynı gün gerçekleşen yönetim kurulu toplantısında üyeler arasında yapılan görev dağılımında Yönetim Kurulu Başkanlığı'na seçilmiştir. 2021 yılı Genel Kurul Toplantısında da aynı göreve seçilmiştir.

**Murat TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi**

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir. 29.03.2022 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.

Münire Barçın KAYAMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

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

Burak SOYLU
Yönetim Kurulu Üyesi

29.03.2022 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

4- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE YÖNETİCİLERİN YETKİ ve SORUMLULUKLARI

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

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

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

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

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

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

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

5- EKONOMİDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Fed, Haziran ayında yaptığı toplantısında son 28 yılın en yüksek faiz artışını gerçekleştirerek politika faizini 75 baz puan arttırdı. Böylece, ülkede politika faizi %1,5-1,75 aralığına yükseldi. Toplantının ardından yayımlanan metinde, uzun vadede tam istihdam ve %2 düzeyindeki enflasyon hedefine ulaşılması amacıyla faiz artırımlarına yılın geri kalanında da devam edilmesinin uygun olacağı belirtildi. Ayrıca, Mayıs ayında açıklanan bilanço küçültme planı doğrultusunda Fed'in elinde bulundurduğu Hazine tahvilleri ve ipotège dayalı menkul kıymetlerin azaltılmaya devam edileceği ifade edildi. Toplantının ardından konuşan Fed Başkanı Powell, enflasyonu kontrol altına almak amacıyla temmuz ayı toplantısında 50 ya da 75 baz puanlık faiz artışına gidilebileceğinin sinyalini verdi.

Mart ayında yayımlanan tahminlerinde revizyona giden Fed üyeleri, politika faizinin 2022 sonunda %3,4 düzeyinde gerçekleşmesini öngörüyor. Söz konusu seviye, Fed'in önümüzdeki 4 toplantısında politika faizini 1,75 puan daha artırabileceğine işaret ediyor. Üyelerin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini ise, Mart ayı tahminlerine göre 1,1 puan azalarak %1,7 düzeyine geriledi. Fed üyeleri, 2022 yılında kişisel tüketim harcamaları (PCE) endeksindeki artışın %5,2, çekirdek PCE artışının %4,3 seviyesinde olacağını öngörüyor.

Haziran ayı içinde Fed toplantısının yanı sıra diğer başlıca merkez bankalarının politika kararları da yakından izlendi. İngiltere Merkez Bankası (BoE) politika faizini piyasa beklentilerine paralel olarak 25 baz puan artırdı. Böylece ülkedeki politika faizi %1,25 ile 2009 yılından bu yana en yüksek seviyeye çıktı. Enflasyondaki artışa vurgu yapan BoE yetkilileri, ilerleyen dönemde de faiz artırımlarına devam edilebileceğinin sinyalini verdi. Haziran ayı içinde sürpriz biçimde faiz artıran İsviçre Merkez Bankası da 50 baz puan ile 2007 yılından bu yana ilk kez bu yönde adım atmış oldu. Haziran ayı toplantısında piyasa beklentisi paralelinde faiz oranlarını değiştirmeyen ECB, daha önce sonbahar aylarından itibaren olması beklenen faiz artırımlarına temmuz ayından itibaren başlayacağını açıkladı. ECB Başkanı Christine Lagarde ay içinde yaptığı açıklamalarda, ECB'nin politika faizinde temmuz için planladığı 25 baz puanlık artırımın ardından Eylül'de tekrar artırıma gitmeyi planladığını belirtti. Euro Alanı ekonomisine ilişkin tahminlerinde revizyona giden ECB 2022 yılı enflasyon tahminini %5,1'ten %6,8'e, 2023 tahminini de %2,1'den %3,5'e yükseltirken, büyüme tahminlerini bu yıl için %3,7'den %2,8'e, 2023 yılı için %2,8'den %2,1'e çekti. ECB ayrıca, haziran ayı ortasında olağanüstü bir toplantı düzenleyerek Pandemi Acil Varlık Alım Programı (PEPP) çerçevesinde alınmış varlıkların vadesi gelen anapara ödemelerinin yeniden yatırıma yönlendirmesinde esneklik uygulanacağını ve AB ülkelerinin tahvil getirilerindeki ayrışma risklerine karşılık yeni bir araç geliştirileceğini açıkladı.

2022'nin ilk çeyreğini çeyreklik bazda yıllıklandırılmış olarak %1,6 küçülmeye tamamlayan ABD'de enflasyon göstergelerindeki bozulma sürüyor. Ülkede tüketici fiyatları Mayıs'ta aylık bazda %1 ile beklentilerin üzerinde yükseldi. Böylece, yıllık TÜFE enflasyonu %8,6 seviyesine ulaşarak Aralık 1981'den bu yana en yüksek seviyesine ulaştı. Bu dönemde benzin ve akaryakıt fiyatları rekor düzeyde artarken, gıda maliyetindeki çift haneli yükseliş dikkat çekti. ABD'de Haziran ayına ilişkin açıklanan veriler ekonomik aktivitenin genişlemeye devam etmekle birlikte bir miktar ivme kaybettiğini gösteriyor. Ülkede yükselen enflasyon ve tüketici güvenindeki azalış nedeniyle yeni siparişlerin yaklaşık iki yıldır ilk kez daralmasının etkisiyle imalat PMI Haziran'da 52,4 değerini alarak Temmuz 2020'den bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti. Hizmetler PMI da 51,6 ile son beş ayın en kötü performansını sergiledi. Haziran ayında ABD ekonomisine ilişkin değerlendirme notu yayımlayan IMF, ülkede ekonomik aktivitede yavaşlama öngörüldüğünü ancak resesyon yaşanmasının beklenmediğini vurguladı. Kuruluş, 2022 yılı için büyüme beklentisini %3,7'den % 2,9'a indirirken, 2023 yılına ilişkin büyüme öngörüsünü de %1,7 seviyesine çekti.

Euro Alanı'nda 2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin daha önce çeyreklik bazda %0,3 düzeyinde açıklanan büyüme oranı %0,6'ya, yıllık büyüme oranı da %5,1'den %5,4'e revize edildi. Bu dönemde, kamu ve tüketim harcamalarındaki düşüşe karşılık, ihracattaki artışın büyümeyi olumlu yönde etkilediği gözlemlendi. Bölgede enflasyon görünümündeki olumsuz tablo Mayıs ayında devam etti. TÜFE Nisan ayına kıyasla 0,7

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

puanlık artışla Mayıs'ta %8,1 ile tarihi yüksek seviyeye ulaştı. Öte yandan, aynı dönemde yıllık ÜFE enflasyonu iki yıldan bu yana ilk defa bir önceki aya kıyasla azalarak %36,3 oldu. Hatırlanacağı üzere Euro Alanı'nda ÜFE enflasyonu Nisan ayında %37,2 ile tarihi yüksek seviyeye çıkmıştı. PMI verileri Euro Alanı'nda iktisadi faaliyetteki büyümenin ivme kaybettiğine işaret etti. Bölgede hizmetler PMI Haziran'da 53 ile Ocak ayından bu yana en düşük seviyesine indi. İmalat sanayii PMI da 52 ile 53,9'luk piyasa beklentisinin altında kaldı. Haziran'da tüketici güveninin beklentilerin üzerinde gerileyerek pandemi koşullarının etkili olduğu Nisan 2020'deki tarihi düşük seviyesine yakın gerçekleştiği görüldü. Rusya-Ukrayna savaşının da etkisiyle bölgede artan enflasyonist baskıların tüketici güveni üzerinde olumsuz etkiye bulunduğu izleniyor.

Haziran 2022 Ekonomik Görünüm Raporu'nu yayımlayan OECD, merkez bankalarının attığı sıkılaştırma adımlarının yanı sıra Rusya-Ukrayna savaşının küresel ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerine işaret ederken, küresel büyüme tahminini 2022 yılı için %4,5'ten %3'e, 2023 yılı için de %3,2'den %2,8'e indirdi. Kuruluş üye ülkeler için yıllık enflasyonun 2022'de %8,5 seviyesine ulaşmasının ardından 2023 yılında %6 düzeyine gerileyeceğini öngördü. Türkiye için 2022 yılı büyüme tahminini %3,3'ten %3,7'ye yükselten OECD, yılsonu TÜFE enflasyonu beklentisini de önemli ölçüde artırarak %23,9'dan %72'ye revize etti. Dünya Bankası da yayımladığı Haziran 2022 Küresel Ekonomik Beklentiler raporunda, küresel ekonomiye ilişkin büyüme tahminini 2022 yılı için Nisan ayında açıkladığı %3,2 seviyesinden %2,9'a indirirken, 2023 ve 2024 yılları için %3 olarak belirledi. Kuruluş, ABD ve Euro Alanı ekonomilerine ilişkin 2022 yılı büyüme tahminlerini sırasıyla 1,3 ve 1,7 puan aşağı yönlü revize etti ve %2,5 olarak güncelledi. Aynı dönemde Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 için %2,3'e, 2023 için %3,2'ye yükseltildi. Diğer taraftan, savaşın etkisiyle Ukrayna ekonomisinin bu yıl %45,1, Rusya ekonomisinin %8,9 oranında daralacağı öngörüldü. Rusya-Ukrayna savaşının emtia piyasaları, tedarik zincirleri, enflasyon ve finansal koşullar üzerinde olumsuz etkiler oluşturduğu belirtilen raporda, küresel ölçekte 1970'leri anımsatan bir stagflasyon riskinin bulunduğu dikkat çekildi.

Küresel ekonomideki ivme kaybına bağlı olarak baskı altında kalan petrol fiyatları, 2022 yılında ilk defa Haziran'da aylık bazda düşüş kaydetti. OPEC+ ülkelerinin Haziran ayı başında yaptıkları toplantıda Temmuz ve Ağustos ayları için daha önce 432 bin varil olmasını planladıkları günlük petrol arzı artışını 648 bin varile çıkarmaları da fiyatlar üzerindeki baskıyı pekiştirdi. Diğer taraftan, Rusya'ya Ukrayna savaşı nedeniyle yaptırımlarını artırmayı amaçlayan G-7 ülkelerinin, Rusya'nın petrol ihracatına tavan fiyat getirilmesi üzerinde çalışmaya karar verdiği ifade edildi. Bu çerçevede, Brent türü petrolün varil fiyatı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,6 oranında gerileyerek 119,78 USD/varil oldu. Petrol fiyatları üzerindeki baskının Temmuz ayının ilk haftasında da devam ettiği izleniyor. Merkez bankalarının sıkılaştırma adımlarıyla baskı altında kalan altın fiyatları da Haziran ayını %1,6 kayıpla 1.807,5 USD/ons düzeyinden tamamladı.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, Nisan ayında mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı aylık bazda 0,1 puan artarak %11,3 düzeyine yükseldi. Bu dönemde, istihdam oranı aylık bazda 0,6 puan artarak %47,1 ile Eylül 2018'den bu yana en yüksek seviyesine ulaşırken, işgücüne katılım oranının yaklaşık son 3 yılın en yüksek seviyesine ulaşması işsizlik oranındaki artışta etkili oldu. Zamana bağlı eksik istihdam, işsizler ve potansiyel işgücü toplamının işgücü ve potansiyel işgücünün toplamına oranını ifade eden atıl işgücü oranı Nisan ayında bir önceki aya göre 0,7 puan azalarak %21,7 düzeyine indi.

Nisan ayında takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış sanayi üretim endeksi aylık bazda değişim kaydetmedi. Bu dönemde sanayi üretimindeki yıllık artış ise %10,8 ile piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşti. Alt sektörler itibarıyla bakıldığında, yıllık büyüme imalat sanayii ile madencilik ve taşocakçılığı sektörlerinde sırasıyla %11,9 ve %7,4 olurken, elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü yıllık bazda %0,4 daraldı.

Mart ayından bu yana eşik değerinin altında seyreden imalat sanayii PMI, Haziran'da 48,1 ile sektördeki daralmanın belirginleştiğine işaret etti. Bu dönemde sektördeki yavaşlama Covid-19 salgınının ekonomi

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

üzerindeki etkilerinin en yoğun yaşandığı 2020 yılının ikinci çeyreğinden bu yana en belirgin düzeyde gerçekleşti. Alt endekslere göre incelendiğinde; yeni siparişler, üretim ve satın alma faaliyetlerinin yavaşladığı, girdi maliyetleri ve nihai ürün fiyatlarındaki enflasyonist baskıların hafiflemekle birlikte sürdüğü görüldü. Bununla birlikte, istihdamdaki artış PMI'daki düşüşü sınırlandırdı.

Mevsim etkilerinden arındırılmış reel kesim güven endeksi Haziran ayında aylık bazda 2,4 puan azalarak 104,6 düzeyine geriledi. Bu dönemde güven endeksleri hizmet ve perakende ticaret sektörlerinde aylık bazda sırasıyla %1,7 ve %2,3 azalırken, inşaat sektöründe %1,7 arttı. Haziran'da tüketici güven endeksi bir önceki aya göre %6,2 oranında gerileyerek 63,4 ile tarihi düşük seviyede gerçekleşti. Böylece, ekonomik güven endeksi Haziran'da aylık bazda %3,3 azalarak 93,6 ile Mayıs 2021'den bu yana en düşük değerini aldı.

Yurt içinde konut satışları Mayıs ayında yıllık bazda %107,5 artış kaydederek 122,8 bin adet ile verinin açıklanmaya başladığı 2013 yılından bu yana en yüksek Mayıs ayı performansını sergiledi. Bu dönemde ipotekli satışlar yaklaşık 3 katına yükselirken, konut satışlarının %76'sını oluşturan diğer satışlar %92,2 oranında arttı. Mayıs'ta yıllık bazda %235,7 ile hızlı artış kaydeden yabancılara konut satışlarının toplam konut satışları içindeki payı %4,9 düzeyinde gerçekleşti.

Türkiye Beyaz Eşya Sanayicileri Derneği (TÜRKBESED) verilerine göre; Mayıs ayında buzdolabı, çamaşır makinesi, bulaşık makinesi, fırın, derin dondurucu ve kurutucudan oluşan altı ana ürün grubunda iç satışlar yıllık bazda %6 yükselirken, üretim %9 azaldı. Aynı dönemde ihracat da %6 geriledi. Yurt içi beyaz eşya satışları Ocak- Mayıs döneminde yıllık bazda %5 daraldı. Otomotiv Distribütörleri Derneği (ODD) verilerine göre otomobil ve hafif ticari araç pazarı Haziran ayında geçen yılın aynı dönemine göre %1 artışla 80.652 adet oldu. Bu dönemde otomobil pazarı yıllık bazda %2,9 genişlerken, hafif ticari araç satışları %5,5 azaldı. Böylece, yılın ilk 6 ayında otomotiv pazarı yıllık bazda %9,3 daraldı.

TÜİK verilerine göre Mayıs ayında ihracat yıllık bazda %15,3 artarak 19 milyar USD, ithalat %43,5 yükselerek 29,6 milyar USD oldu. Böylece, bu dönemde dış ticaret açığı %155,2 genişleyerek 10,6 milyar USD seviyesinde gerçekleşti. Jeopolitik gelişmelerin etkisiyle yükselişini sürdüren enerji ve emtia fiyatları dış ticaret açığındaki genişlemede rol oynamaya devam etti. Mayıs 2021'de %79,8 düzeyinde bulunan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022 yılının aynı ayında %64,2'ye geriledi.

Cari açık Nisan ayında yıllık bazda %80,7 oranında genişleyerek 2,7 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. Geçtiğimiz yılın Nisan ayında 2,7 milyar USD olan net enerji ithalatı, bu yılın aynı ayında 6,3 milyar USD'ye ulaşarak cari denge görünümünün bozulmasında rol oynamaya devam etti. Parasal olmayan altın ithalatının Mart aya kıyasla azalmış olmakla birlikte Nisan'da yıllık bazda genişlemeye devam etmesi de cari açığın genişlemesinde etkili oldu. Diğer taraftan, taşımacılık ve seyahat gelirlerindeki toparlanmanın sürmesi cari işlemler dengesindeki bozulmayı sınırlandırmayı sürdürdü. 12 aylık kümülatif cari açık da 25,7 milyar USD ile Temmuz 2021'den bu yana en yüksek seviyesine ulaştı. Net enerji ithalatı hariç 12 aylık kümülatif cari fazla ise 35,2 milyar USD ile Şubat 2020'den bu yana en yüksek düzeyine çıktı.

Net doğrudan yatırımlar kaleminde Nisan ayında 323 milyon USD tutarında giriş kaydedildi. Bu dönemde yurt dışı yerleşiklerin yurt içine yönelik sermaye yatırımlarında nette 124 milyon USD tutarında tasfiyeye gitmesi dikkat çekti. Yurt dışı yerleşiklerin yurt içine yönelik doğrudan yatırımlarının çoğunluğu gayrimenkul yatırımı olarak gerçekleşti.

Portföy yatırımlarında Ekim 2021'den bu yana yaşanan sermaye çıkışı Nisan ayında 606 milyon USD tutarındaki çıkışla sürdü. Nisan ayında yurt dışı yerleşikler hisse senedi piyasasında 139 milyon USD tutarında alış, DİBS piyasasında 136 milyon USD'lik satış gerçekleştirdi. Bu dönemde, bankaların yurt dışında ihraç ettikleri tahvillere ilişkin yaptıkları 606 milyon USD tutarındaki geri ödeme portföy yatırımlarında kaydedilen çıkışta belirleyici oldu.

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

Nisan ayında diğer yatırımlar aracılığıyla 1,7 milyar USD’lik sermaye girişi yaşandı. Bu dönemde, yurt içi bankaların yurt dışındaki muhabirlerinde tuttukları efektif ve mevduat 1,5 milyar USD azalırken, yurt dışı bankaların yurt içindeki muhabirlerinde tuttukları efektif ve mevduatlar toplamda 1,1 milyar USD yükseliş kaydetti. Nisan ayında bankalar ve diğer sektörler yurt dışından sırasıyla 280 ve 248 milyon USD tutarında kredi kullanımı gerçekleştirdi. Böylece, Nisan ayı itibarıyla 12 aylık kümülatif bazda uzun vadeli borç çevirme oranı bankacılık sektöründe %92, diğer sektörlerde %147 oldu.

Aralık 2021’den bu yana gerilemekte olan rezerv varlıklar Nisan ayında 3,2 milyar USD artış kaydetti. Böylece, yılın ilk 4 ayında rezerv varlıklardaki toplam düşüş 4,4 milyar USD oldu. Nisan ayında net hata noksan kalemi ise 4,5 milyar USD tutarında sermaye girişiyle cari açığın finansmanında önemli rol oynadı. İlgili kalemden Ocak-Nisan 2022 döneminde 11,8 milyar USD’lik sermaye girişi yaşandı.

Geçtiğimiz yılın Mayıs ayında 13,4 milyar TL açık veren merkezi yönetim bütçesi, bu yılın aynı döneminde 144 milyar TL fazla verdi. Bütçe gelirleri yıllık bazda üç katına yükselerek 317,8 milyar TL olurken, harcamalar %47,3 artışla 173,8 milyar TL düzeyine ulaştı. Mayıs’ta 161,9 milyar TL tutarında faiz dışı fazla verildi. Ocak-Mayıs döneminde de, bütçe gelirleri yıllık bazda iki katına yükselirken, bütçe harcamaları %74,5 oranında arttı. Böylece, yılın ilk beş ayında merkezi yönetim bütçesi 124,6 milyar TL fazla verdi. Mayıs ayında vergi gelirleri yıllık bazda %213,9 oranında genişleyerek 289,7 milyar TL seviyesine ulaştı. Vergi gelirlerindeki artışa en fazla katkıyı yıllık bazda altı katına çıkarak 152 milyar TL’ye ulaşan kurumlar vergisi sağladı. Ayrıca, ithalde ve dâhilde alınan katma değer vergileri bütçe gelirlerine toplamda 60,9 milyar TL katkı sağladı.

Mayıs ayında bütçe giderleri ılımlı bir artış kaydetti. Cari transferler yıllık bazda %27,4 artış kaydederek 64,4 milyar TL seviyesine ulaştı. Mal ve hizmet alım giderleri, enerji ve milli savunmaya yönelik giderlerdeki yükselişin etkisiyle yıllık bazda %169,4 oranında arttı. Bu dönemde faiz dışı harcamalardaki yıllık artış %49,9 ile enflasyonun altında gerçekleşti. Hazine yardımları altında sınıflandırılan faturalı ödemeler kalemindeki 11,2 milyar TL’lik azalış ise, bütçe performansını olumlu yönde destekledi. Mayıs’ta KİT’lere iç borç aktarımları kapsamında yapılan 10,3 milyar TL tutarındaki ödeme dikkat çekti. Söz konusu giderde doğal gaz fiyatlarındaki artış nedeniyle BOTAŞ’a aktarılan 8,2 milyar TL tutarındaki ödeme belirleyici oldu. Böylece, Ocak-Mayıs döneminde söz konusu kuruma yapılan ödeme tutarı görevlendirme giderleri dâhil olmak üzere 71,4 milyar TL’ye ulaştı. Ayrıca, Mart-Mayıs döneminde KKM hesaplarının kur artışlarına karşı korunmasına ilişkin giderler toplamda 21,1 milyar TL düzeyine ulaştı.

Mayıs’ta yavaşlayan TÜFE artış hızı, Haziran’da yeniden hız kazanarak aylık bazda %4,95 düzeyinde gerçekleşti. Piyasa beklentisi TÜFE’nin aylık bazda %5,4 artacağı yönündeydi. Yurt içi ÜFE’deki aylık artış ise Haziran’da %6,77 ile son 8 ayın en yavaş artışına işaret etti.

2022’nin ilk yarısında TÜFE artışı %42,35’e ulaşırken, yıllık TÜFE enflasyonundaki yükseliş Haziran ayında devam ederek %78,62 düzeyinde gerçekleşti. Yılın ilk 6 ayında fiyatlar genel seviyesindeki yükselişin %61,68’e ulaştığı Yİ-ÜFE enflasyonu da yıllık bazda Haziran ayında %138,31 düzeyine ulaştı. Böylece, TÜFE ile Yİ-ÜFE arasındaki makas 59,7 puan düzeyine çıktı ve TÜFE üzerindeki maliyet baskısının devam ettiğine işaret etti.

Haziran ayında B (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE) ve C (enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ve altın hariç TÜFE) çekirdek enflasyon göstergelerindeki yıllık artışlar sırasıyla %64,42 ve %57,26 ile manşet enflasyonun altında gerçekleşse de yükseliş eğilimini korudu. Mevsimlik ürünlerin TÜFE’yi sınırlandırıcı etkisinin Haziran ayında sürdüğü izlendi. Mevsimlik ürünler hariç TÜFE’deki yıllık artış oranı Haziran’da %82,37 oldu.

Haziran ayında ana sanayi gruplarından enerji, fiyatların gerek aylık gerekse yıllık bazda en hızlı arttığı sektör oldu. Enerji grubunda fiyatlar aylık bazda %12 yükselirken, dayanıklı tüketim mallarındaki aylık artış %4 oldu. Alt sektörler itibarıyla bakıldığında Yİ-ÜFE’nin tüm alt sektörlerinde maliyet artışlarının

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

sürdüğü izleniyor. Haziran'da, aylık bazda fiyatların %9,5 yükseldiği elektrik, gaz üretim ve dağıtım grubu aylık Yİ-ÜFE artışına 1,21 puan ile en fazla katkı sağlayan sektör oldu. Bu dönemde, fiyatların %5,5 arttığı gıda grubu da üretici enflasyonunu Haziran'da aylık bazda 1,14 puan yukarı çekti. Yİ-ÜFE'de en hızlı yıllık artış %369,20 ile elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme alt grubunda kaydedilirken, enerji kapsamındaki tüm gruplarda yıllık artış %250'nin üzerinde gerçekleşti. Gıda ve elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektörleri yıllık bazda Yİ-ÜFE'deki %138,31'lik artışa yaptıkları toplam 52,53 puanlık katkıyla üretici fiyatlarındaki artışta önemli rol oynadı.

Haziran ayında küresel risk iştahı başlıca merkez bankalarının enflasyonla mücadele amacıyla hızlı faiz artırımlarına gitmelerinin resesyona neden olacağı endişesiyle baskı altında kaldı. MSCI Dünya Borsaları endeksi 17 Haziran'da yaklaşık 20 ayın en düşük seviyesini gördükten sonra resesyon endişelerinin hafiflemesiyle bir miktar toparlandı. Petrol fiyatları, resesyon endişelerinin yanı sıra G7 ülkelerinin belli bir fiyatın üzerinde satılan Rus petrolünün ithalatına yasak getirme konusunda çalışmaya karar vermesi ve ABD'de akaryakıt fiyatlarıyla mücadele için geçici vergi muafiyeti sağlanabileceğine ilişkin açıklamaların etkisiyle ay genelinde dalgalı bir seyir izledi. Haziran ayında yurt içi piyasalar da küresel piyasalara paralel olarak olumsuz bir performans sergiledi. BIST-100 endeksi Haziran'da %5,6 azalarak 2.405 düzeyine geriledi. Türkiye'nin 5 yıl vadeli CDS primi ay içinde 800 baz puanının altına gerilese de Haziran ayını 839 baz puan seviyesinde tamamladı. USD/TL kuru ayın ilk yarısında DXY endeksindeki yükselişin de etkisiyle artış kaydederek 17,5 düzeyine yaklaşırken, açıklanan makroihtiyati tedbirlerin ardından bir miktar geriledi. 2 yıllık gösterge tahvilin faizi Haziran'da aylık bazda 108 baz puan gerileyerek %24,48 oldu.

TCMB 23 Haziran'da gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek % 14 seviyesinde bıraktı. Toplantı tutanaklarında büyümenin kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin payının arttığı belirtilirken, cari işlemler dengesinde turizm kaynaklı iyileşmelere rağmen enerji fiyatlarından kaynaklanan risklerin devam etmekte olduğu vurgulandı. Enflasyonda gözlenen yükselişte, jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışları ile gıda ve tarımsal emtia fiyatlarındaki artışların etkili olmaya devam ettiği belirtildi. Bu süreçte, politika araçlarının Türk lirası mevduat gelişimini desteklemesine, API fonlmasının teminat yapısında Türk lirası cinsi varlıkların artırılmasına, swap miktarının kademeli şekilde azaltılmasına ve döviz rezervlerinin güçlendirilmesine odaklanılacağına altı çizildi. TCMB Haziran ayı boyunca TP varlıklara yönelik talebi arttırmak için yeni makro ihtiyati tedbirler açıkladı. YP mevduat için tesis edilen zorunlu karşılıklara uygulanan %1,5 seviyesindeki komisyon oranının %5'e yükseltilmesine karar verilirken, bankaların YP yükümlülüklerine karşılık TCMB nezdinde bulunduracağı TL cinsinden menkul kıymet tesisinde menkul kıymetlerin değerinin TCMB tarafından hesaplanacağı bildirildi. TCMB ayrıca, TÜFE'ye endeksli varlıkların iskonto oranını %30'dan %50'ye çıkarırken, bankalararası para piyasası işlemleri için %45 olan DİBS teminat bulundurma koşulunu da %50 olarak güncelledi.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) konut kredilerinde kredi değer oranının tutar bazlı farklılaştırılması yönünde düzenlemeye gitti. BDDK ayrıca, yerleşik kişilerin yurtdışı yerleşiklerle türev işlem gerçekleştirmesi halinde bu kişilere kullanılacak olan TL ve yabancı para ticari kredilere %500 risk ağırlığı uygulanmasına karar verdi. Yapılan bir diğer düzenlemeyle, bağımsız denetime tabi şirketlerin TL cinsi kredi kullanımları için yabancı para varlık sınırı getirildi. Resmi Gazete'de yayımlanan karar ile vadeli ve vadesiz mevduat faizlerinden sağlanan gelir ve kazançlara indirimli uygulanan stopaj oranlarının süresi, 31 Aralık tarihine kadar açılan veya vadesi yenilenen hesaplara uygulanmak üzere uzatıldı.

24 Haziran itibarıyla tüketici kredilerindeki yıllık artış %28,6 düzeyinde gerçekleşirken, bireysel kredi kartlarındaki yıllık yükseliş %69,5 ile yüksek seyrinisürdü. Konut kredileri yıllık bazda %24,6 artarken, tüketici kredilerinde en büyük paya sahip olan ihtiyaç kredileri %30,2 artış kaydetti. Taşıt kredilerindeki yıllık yükseliş hız kazanmaya devam ederek 24 Haziran itibarıyla %58'e ulaştı. Aynı dönemde ticari kredi hacmindeki yıllık yükseliş de ivme kazanarak kur etkisinden arındırılmış bazda %29,2 düzeyinde gerçekleşti. Bankacılık sektöründe takipteki alacaklar oranı 24 Haziran itibarıyla %2,47 ile son 20 yılın en

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

düşük seviyesinde gerçekleşti. Söz konusu oran bireysel kredilerde %2,28 olurken, ticari kredilerde %2,51 ile yaklaşık son 7 yılın en düşük seviyesine geriledi.

Enflasyon küresel ekonominin en önemli gündem maddelerinden biri olmayı sürdürürken, başlıca merkez bankalarının para politikalarında beklenenden hızlı sıkılaşmaya gitmeleri ekonomik aktivitenin seyrine ilişkin endişeleri artırıyor. Merkez bankalarının sıkılaştırma adımlarının yanı sıra tedarik zincirlerinde gözlenen aksaklıkların Rusya-Ukrayna savaşıyla birlikte derinleşmesi küresel ekonomi üzerindeki riskleri artırıyor. Bu çerçevede, uluslararası kuruluşlar 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin büyüme beklentilerinde aşağı yönlü revizyona giderken, talebin zayıflayacağı beklentisi petrol fiyatlarının baskı altında kalmasına neden oluyor.

Yurt içinde Haziran ayında TBMM ek bütçeyi onaylarken, TCMB ve BDDK'nın uygulamaya geçirdiği çeşitli makroihtiyati önlemler yakından takip edildi. Enflasyon beklentilerindeki bozulmanın yanı sıra finansal piyasalarda gözlenen volatilité enflasyonist baskıların devam etmesine neden olurken, Temmuz ayı başında asgari ücret artırıldı. Dış ticaret açığının yüksek seyreden enerji fiyatlarına bağlı olarak genişlemeye devam etmesi cari dengenin seyri açısından yakından izleniyor. Öte yandan, öncü göstergelerden tüketici güveninin tarihi düşük seviyeye gerilemesinin yanı sıra imalat PMI endeksinin Haziran ayında son 2 yılın en düşük düzeyine inerek sektördeki daralmaya işaret etmesi yurt içinde iktisadi faaliyetin seyrine ilişkin belirsizlik yaratıyor.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUATTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

15.04.2022 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7394 sayılı Kanun'un 22'nci maddesi ile 13.06.2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin (3) ve (4) numaralı alt bentlerinde yer alan "kâr payları" ibareleri "kâr payları ile katılma paylarının fona iadesinden doğan gelirler" şeklinde değiştirilmiş, aynı bende aşağıdaki alt bent eklenmiş, (d) bendinin (4) numaralı alt bendine "(Esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç)" ibaresi eklenmiş ve (e) bendinin birinci paragrafında yer alan "ve rüçhan haklarının" ibaresi ", rüçhan hakları ve bu fıkranın (a) bendi kapsamında istisna kazançlarına kaynak oluşturan yatırım fonlarının katılma paylarının" şeklinde değiştirilmiştir.

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 2022 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, iki iş merkezi ve iki ofis binası ile çeşitli arsalarından oluşan dengeli bir portföye sahip olması dolayısıyla yüksek miktarda ve istikrarlı biçimde kira geliri elde edilmektedir. Portföyde bulunan gayrimenkullerin dağılımı Şirketimizin yatırım riskini azaltmaktadır. 2020 ve 2021 yıllarında Tüm Dünya ile birlikte ülkemizi de olumsuz şekilde etkileyen Covid 19 pandemisi nedeniyle kiracılarımızın yaşadıkları ciro kayıpları göz önüne alınarak özellikle 2020 yılında destek sağlanmış, pandemi döneminde kiracıların işyerlerini kapatma riskine karşı azami ölçüde duyarlı politika izlenmiştir.

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

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

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

9- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

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

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştıracı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan 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.
1.4. OY HAKKI						
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.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta 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 olabilecek zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası			X			Yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenen hedef oran ve hedef zaman ile bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturulmamıştır. Kadın adaylar olduğu takdirde Genel Kurul'un takdiri ile seçime engel
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya 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.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim kurulu üye sayısı nedeniyle her bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görev almaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.			X			Bedelli danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Performans değerlemesi yapılmamıştır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Toplu olarak paylaşılmış olup, kişi bazında açıklanmamıştır.

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

1-PAY SAHİPLERİ

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
--	--

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

Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	17 Adet
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1007218
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Hayır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yıl içerisinde böyle bir işlem olmamıştır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1020129
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler / Bağış ve Yardımlar
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1020056
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur.
Genel Kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Olağan Genel Kurul toplantısına pay sahipleri dışında katılım olmamıştır. Menfaat sahiplerinin Genel Kurul'a katılımını kısıtlayacak bir durum bulunmamaktadır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır (No)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	-

En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 51
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler / Kar Dağıtım Politikası
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Yönetim Kurulu'nun 2021 Yılı Kar Dağıtım Önerisi hakkındaki 04/03/2022 tarih 918/1196 sayılı kararı okundu, müzakere edildi, söz alan olmadı. Yönetim Kurulu'nun Kar Dağıtım Önerisi doğrultusunda kar dağıtımı yapılmamasına katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1020056

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
29/03/2022	0	% 81,69	%0,00	% 81,69	Yatırımcı Köşesi/Olağan Genel Kurul	Yatırımcı Köşesi/Olağan Genel Kurul	-	11	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1007218

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

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

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

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	Genel Müdür
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	gyo@atakulegyo.com.tr – 0312 447 65 00
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	-
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	-
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	-
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Kariyer
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 için uygun ortamı yaratmak, bireysel farklılıkları doğru biçimde değerlendirecek sistemleri kurmak ve işletmek, Performansı objektif kriterlerle ölçümleyerek değerlendirmek, Yüksek performansı ödüllendirmek ve beklenenin altında kalan performansın gelişmesine destek olmak suretiyle en verimli şekilde yönetmektedir.

İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı

Yoktur

3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı

Kurumsal/Etik Kurallar

Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi

-

Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı

Hayır

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	-
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	3
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Yönetim kurulu başkanının adı	İsmail TARMAN
İcra başkanı / genel müdürün adı	İcra Kurulu Başkanı: Murat TARMAN, Genel Müdür: Saldıray SÖKMEN
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. Son gerçekleşen Genel Kurul'da Yönetim Kurulu'na seçilen kadın sayısı 2'dir.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	2, %29,

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
İSMAİL TARMAN	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	24/11/2009		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet

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

MURAT TARMAN	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	24/11/ 2009		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
MUSTAFA TARMAN	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	24/11/ 2009		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
FUNDA TACİR	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	30/03/ 2018		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
MEHMET ARPACI	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	30/03/ 2018		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Münire Barçın KAYAMAN	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye	31/03/ 2020	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/914461	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
BURAK SOYLU	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye	30/03/ 2017	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1007244	Değerlendirildi	Hayır	Evet

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	10 toplantı, 17 karar
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	3-5 Gün

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağını belirlediği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağını belirlediği şirket içi düzenlemeler bulunmakta olup, kurumsal internet sitesinde yer almamaktadır.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	-
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun baantısı	-

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Burak SOYLU	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Mustafa TARMAN	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		SaldıraySÖKMEN	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Münire Barçın KAYAMAN	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi		FundaTACİR	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Münire Barçın KAYAMAN	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Burak SOYLU	Hayır	Yönetim kurulu üyesi

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4. YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler,e iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler,
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler,
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	-
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 gerçekleştirme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu,
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı Köşesi/ Ücretlendirme Politikası
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	-
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı Köşesi/ Ücretlendirme Politikası

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı

Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

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

10- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM POLİTİKASI

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

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

11- YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

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

Hesap döneminde portföyümüze dahil ettiğimiz gayrimenkul bulunmamaktadır.

12- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Hesap dönem içerisinde Esas sözleşmede herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

13- ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ ve TUTARI

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren Şirketimizin 30 Haziran 2022 sonu itibariyle piyasa değeri 961.191.400,00 TL, net aktif değeri 622.336.001 TL' dir.

2022 yılının ilk çeyrek verileri yılı 771 puanla zirvede kapatan GYO endeksinin %26,4'lük bir artışla 912 puanla rekorunu yenilediğini göstermekte. Aynı dönemde rekor kıran BIST 100 endeks getirisi %20,22 olmuştur. 2022 yılı Mart sonu itibariyle ufak bir yükselişle halka açıklık oranı %45, fiili dolaşım oranı %28 seviyelerine yükselmiş ve 44,2 milyon USD yabancı girişi olmuştur. Piyasa değerinin 117 milyar TL'ye yükseldiği 37 adet GYO'nun yerli yatırımcı oranı %88, yabancı yatırımcı oranı da 2 puan yükselişle %12 olarak gerçekleşmiştir. Kurumsal yatırımcı oranı (%50,3) bireysel yatırımcı oranının (%49,7) neredeyse eşitlendiği ilk çeyrekte dağıtılan temettü oranı 174 milyon TL olarak hesaplanmıştır. 30 Haziran 2022 sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 37 adet GYO'nun Piyasa Değerleri toplamı 119.545.917.712 TL'dir.

15- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

01.01.2022-30.06.2022 döneminde yararlanılan veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

16- DOLULUK ORANLARI VE DÖNEMSEL GELİRLERİNİN GEÇMİŞ DÖNEMLERLE KARŞILAŞTIRILMASI

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

30 Haziran 2022 dönem sonu itibarı ile portföyde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin doluluk oranları aşağıdadır.

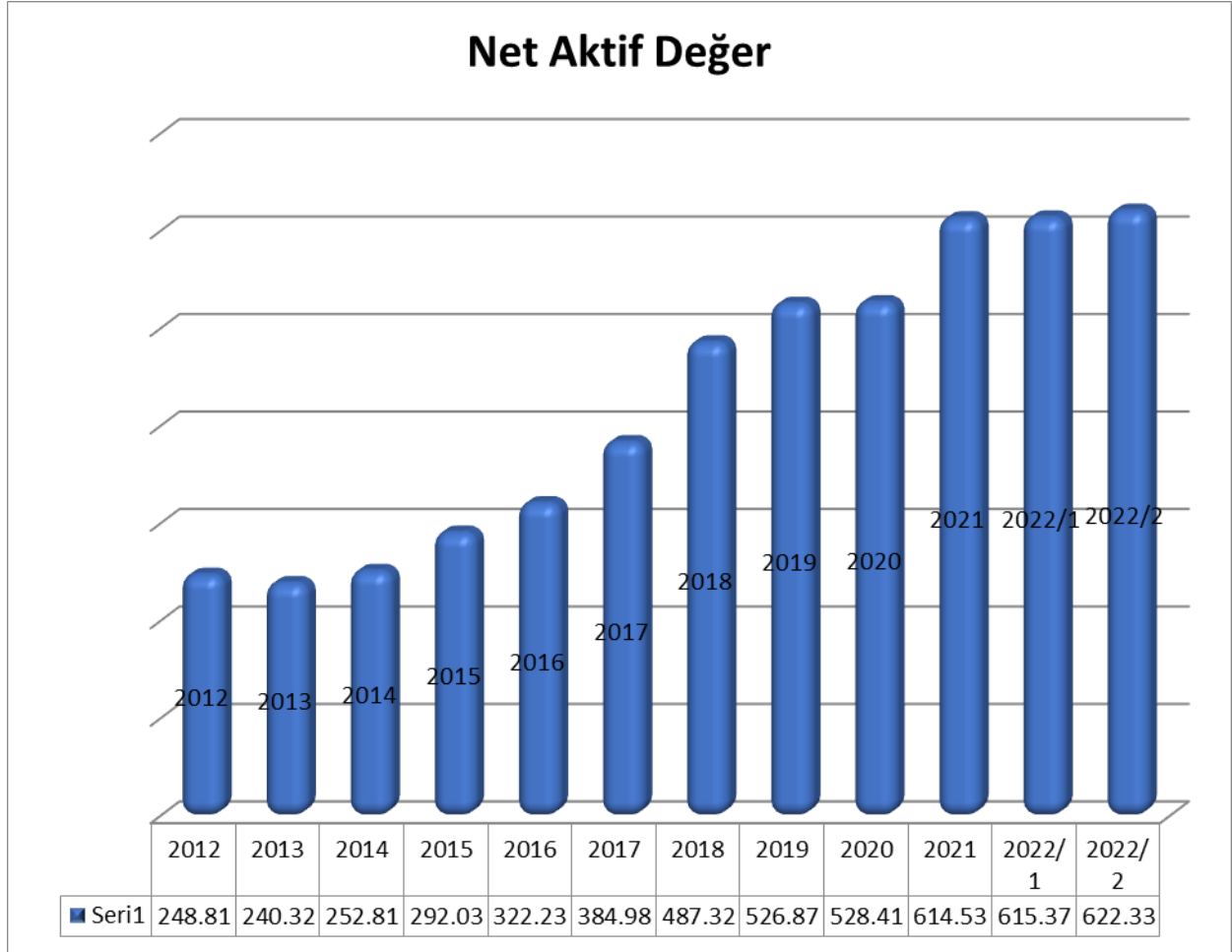
Gayrimenkulün Cinsi	30.06.2022			31.12.2021		
	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Boş Kiralanabilir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Boş Kiralanabilir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)
Atakule Alışveriş Merkezi	14.256	2.106	85,23	14.256	2.775	80,53
-Kule	1.258	0	100,00	1.258	1.258	0,00
Obaköy İş Merkezi	25.225	0	100,00	25.225	0	100,00
Haşim İscan İş Merkezi	6.496	0	100,00	6.496	0	100,00
Kuleli Caddesi No:3 /Ankara	907	0	100,00	907	0	100,00
Farabi Sok No:27 Ankara	907	907	0,00	907	907	0,00
Arjantin Caddesi No:28	359	0	100,00	359	0	100,00
Borazan Sokak No:7	999	978	2,10	999	978	2,10
Toplam	50.407	3.991	92,08	50.407	5.918	88,26

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

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

Başlıca finansal göstergeler:

Yıllar İtibarı ile Net Aktif Değerler:



2022 yılı ikinci çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 2,3632 TL, hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 3,65 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2021 3.Çeyrek	2021 4.Çeyrek	2022 1.Çeyrek	2022 2.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	2,0295	2,3336	2,3368	2,3632
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	2,601	2,61	2,599	3,65

30.06.2022 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı % 97,60, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı % 2,40'dır.

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

30.06.2022 itibariyle net dönem karı 2.074.720 TL gerçekleşmiştir.

LİKİDİTE ORANLARI		30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021	30.09.2021
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	2,8590	5,4333	5,8110	5,1180
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,1566	0,2782	0,1100	0,1504

MALİ YAPI ORANLARI		30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021	30.09.2021
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,0239	0,0153	0,0147	0,0139
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,9761	0,9847	0,9853	0,9861
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	40,7936	64,1669	67,0671	70,9568

VERİMLİLİK ORANLARI		30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021	30.09.2021
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0475	0,0212	0,0573	0,0453
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0463	0,0209	0,0564	0,0446

KARLILIK ORANLARI		30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021	30.09.2021
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı / Aktif Toplamı	0,0033	0,0005	0,1311	0,0037
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Öz kaynaklar	0,0034	0,0005	0,1331	0,0038

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

<u>Ad Soyad</u>	<u>Ünvan</u>	<u>Başlama Tarihi</u>	<u>Bitiş Tarihi</u>	<u>Tecrübesi</u>
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2018	--	İşletme,
	İcra Kurulu Bşk. Yrd.	01.01.2022	--	Finans,Enerji
	Genel Müdür	31.03.2010	31.12.2021	
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür	01.01.2022	--	İşletme,
	Genel Müdür Yardımcısı	22.03.2011	31.12.2021	Finans,Denetim

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

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 14'tür (31 Aralık 2021: 14).

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu – İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:

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

S.P.K. mevzuatına göre ayrılan kıdem tazminatları karşılığı 959.549 TL'dir. Haksız fiilden dolayı yıl içinde herhangi bir tazminat ödenmemiştir.

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

20- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

Yıl içinde bağış ve yardımda bulunulmamıştır.

21- MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİNİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

22- FİNANSAL TABLOLAR**A-KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL RAPORLAR****30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Notlar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		24.962.662	21.738.248
Nakit ve nakit benzerleri	3	11.760.993	8.801.209
Ticari alacaklar:			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	19	175.910	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	6.092.595	4.780.306
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	249.787	184.358
Peşin ödenmiş giderler	10	4.015.780	4.237.966
Diğer dönen varlıklar	9	2.667.597	3.734.409
Duran varlıklar		597.373.339	592.599.934
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	154.668	148.557
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	1	100.000	100.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	563.503.561	556.322.000
Maddi duran varlıklar	7	2.816.628	3.587.458
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar		15.309	70.937
Kullanım hakkı varlıkları	8	352.462	668.658
Peşin ödenmiş giderler	10	1.823.195	3.627.328
Diğer duran varlıklar	9	28.607.516	28.074.996
TOPLAM VARLIKLAR		622.336.001	614.338.182

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		8.731.298	3.648.566
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	4	25.829	47.640
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	599.382	690.024
Ticari borçlar:			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	19	-	63.142
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	6.196.327	1.751.258
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		171	339
Ertelenmiş gelirler	9	560.069	48.581
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	822.030	470.396
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	527.490	577.186
Uzun vadeli yükümlülükler		6.159.419	5.103.732
Uzun vadeli borçlanmalar:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	36.240	115.073
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	959.549	673.260
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	9	5.163.630	4.315.399
ÖZKAYNAKLAR		607.445.284	605.585.884
Ödenmiş sermaye	13	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Hisse senetleri ihraç primleri		195.249	195.249
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(590.745)	(375.425)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	7.427.280	7.427.280
Geçmiş yıllar karları		300.226.861	219.666.448
Net dönem karı		2.074.720	80.560.413
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		607.445.284	605.585.884
Toplam özkaynaklar		607.445.284	605.585.884
TOPLAM KAYNAKLAR		622.336.001	614.338.182

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR
VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Notlar	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2021
Hasılat	14	28.839.668	16.001.957	14.137.026	6.648.849
Satışların maliyeti (-)	14	(17.810.360)	(9.581.418)	(7.758.485)	(4.254.850)
Brüt kar		11.029.308	6.420.539	6.378.541	2.393.999
Genel yönetim giderleri (-)	15	(5.727.241)	(2.832.847)	(4.044.033)	(2.188.677)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(2.671.186)	(1.567.753)	(1.979.402)	(952.963)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	572.061	302.253	1.556.534	1.222.889
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(1.786.015)	(806.431)	(2.038.898)	(995.294)
Esas faaliyet karı/ (zararı)		1.416.927	1.515.761	(127.258)	(520.046)
Finansal gelirler	17	1.017.745	559.439	358.570	284.858
Finansal giderler (-)	17	(359.952)	(281.965)	(547.673)	(168.991)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		2.074.720	1.793.235	(316.361)	(404.179)
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/ (zararı)		2.074.720	1.793.235	(316.361)	(404.179)
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları	18	2.074.720	1.793.235	(316.361)	(404.179)
Pay başına kazanç/ (kayıp):					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/ (zarar)	18	0,000079	0,000011	(0,000014)	(0,000017)
Diğer kapsamlı gider		(215.320)	(276.008)	(17.921)	(84.446)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(215.320)	(276.008)	(17.921)	(84.446)
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)		1.859.400	1.517.227	(334.282)	(488.625)
Toplam kapsamlı gelirin/ (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		1.859.400	1.517.227	(334.282)	(488.625)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

B-KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR

30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	Notlar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		25.902.573	21.994.774
Nakit ve nakit benzerleri	3	11.767.048	8.879.776
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	7.127.753	4.863.378
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	298.748	250.593
Peşin ödenmiş giderler	10	4.041.430	4.255.466
Diğer dönen varlıklar	9	2.667.594	3.745.561
Duran varlıklar		597.461.801	592.544.409
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	154.668	148.557
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	563.503.561	556.322.000
Maddi duran varlıklar	7	2.898.584	3.604.004
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar		39.830	70.937
Kullanım hakkı varlıkları	8	352.462	668.658
Peşin ödenmiş giderler	10	1.823.195	3.627.328
Ertelenmiş vergi varlığı		81.985	27.929
Diğer duran varlıklar	9	28.607.516	28.074.996
TOPLAM VARLIKLAR		623.364.374	614.539.183

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		9.338.377	3.785.055
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	4	25.829	47.640
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	599.382	690.024
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	6.479.210	1.751.897
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		171	339
Ertelenmiş gelirler	9	560.069	53.581
Dönem karı vergi yükümlülüğü		86.454	-
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	822.030	470.396
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	765.232	771.178
Uzun vadeli yükümlülükler		6.429.699	5.243.377
Uzun vadeli borçlanmalar:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	36.240	115.073
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	1.229.829	812.905
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	9	5.163.630	4.315.399
ÖZKAYNAKLAR		607.596.298	605.510.751
Ödenmiş sermaye	13	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Hisse senetleri ihraç primleri		195.249	195.249
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(590.745)	(375.425)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	7.427.280	7.427.280
Geçmiş yıllar karları		300.151.728	219.573.123
Net dönem karı		2.300.867	80.578.605
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		607.596.298	605.510.751
Toplam özkaynaklar		607.596.298	605.510.751
TOPLAM KAYNAKLAR		623.364.374	614.539.183

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR
VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2021
Notlar					
Hasılat	14	30.383.232	17.445.529	14.137.026	6.648.849
Satışların maliyeti (-)	14	(17.300.857)	(9.783.574)	(6.849.825)	(3.762.848)
Brüt kar		13.082.375	7.661.955	7.287.201	2.886.001
Genel yönetim giderleri (-)	15	(7.529.314)	(3.755.303)	(4.976.528)	(2.663.516)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(2.671.186)	(1.567.753)	(1.979.402)	(952.963)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	588.334	318.174	1.557.939	1.222.889
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(1.787.523)	(807.939)	(2.038.898)	(995.294)
Esas faaliyet karı/ (zararı)		1.682.686	1.849.134	(149.688)	(502.883)
Finansal gelirler	17	1.025.543	563.887	361.724	286.710
Finansal giderler (-)	17	(374.964)	(289.471)	(552.329)	(165.566)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		2.333.265	2.123.550	(340.293)	(381.739)
- Dönem vergi gideri		(86.454)	(86.454)	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		54.056	23.438	36.317	6.113
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/ (zararı)		2.300.867	2.060.534	(303.976)	(375.626)
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları	18	2.300.867	2.060.534	(303.976)	(375.626)
Pay başına kazanç/ (kayıp):					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/ (zarar)	18	0,000087	0,000078	(0,000013)	(0,000016)
Diğer kapsamlı gider		(215.320)	(276.008)	(17.921)	(125.458)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(215.320)	(276.008)	(17.921)	(125.458)
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)		2.085.547	1.784.526	(321.897)	(501.084)
Toplam kapsamlı gelirin/ (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		2.085.547	1.784.526	(321.897)	(501.084)

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

23- GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

1. ATAKULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE KULE



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

1.1. Değerleme Raporu Tarih ve Numarası:

Rapor Tarihi : 24.12.2021
Rapor Numarası: ATA-2110036

1.2. Rapor Türü

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

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.11.2021
Değerleme Bitiş Tarihi : 23.12.2021

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2021 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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

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

	2018	2019	2020
Firma	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	270.000.000 TL	301.012.000 TL	282.869.000 TL

1.9.Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

1.10. 2021 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

316.102.000 TL (Üçyüzonaltı milyonyüzikibin Türk Lirası)

1.11. 2021 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Taşınmazın Kiralanan Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri (2022 yılı için)	Potansiyel Yıllık Kira Değeri (2022 yılı için)
15.514,45 m ²	130 TL/m ²	2.016.879 TL	24.202.548 TL

1.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Kule kısmı hariç toplam 14.256 m² kiralanan alana sahiptir. Dönemde doluluk oranı % 83 olarak gerçekleşmiştir

Aralık dönemi faturalandırılan sabit ve ciro kirası toplam tutarı 2.112.405 TL'dir.

2. OBAKÖY İŞ MERKEZİ



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

2.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 24.12.2021

Rapor Numarası: ATA-2110038

2.2. Rapor Türü

Değerleme raporu İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, Topkapı Maltepe Sokağı, 487 pafta, 2937 ada, 46 ve 46 parsel no'lu "Kargir Bina ve İşyerleri" nitelikli 14.104 m² yüzölçümlü Şirketimiz mülkiyetindeki gayrimenkullerin 30.12.2021 tarihli piyasa değerinin ve aylık kira bedelinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

2.3. Raporu Hazırlayanlar

Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409)
Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

2.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.11.2021
Değerleme Bitiş Tarihi : 23.12.2021

2.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

2.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme Raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

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

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

	2018	2019	2020
Firma	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	43.755.000TL	47.190.500TL	51.962.000TL

2.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

2.10. 2021 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2021 yılı Piyasa Değeri 62.354.000 TL (AltmışikimilyonüçyüzellidörtTL)

2.11. 2021 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2022 yılı için takdir edilen aylık kira geliri; 385.656 TL (Üçyüzseksenbeşbinaltıyüzellialtı)

2.12 Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

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

Aralık dönemi faturalandırılan kira tutarı 520.251 TL’dir.

3. HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ



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

3.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 24.12.2021
Rapor Numarası: ATA-2110039

3.2. Rapor Türü

Değerleme raporu, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no’lu, 2.012,00 m² yüzölçümüne sahip, “Betonarme Bina” vasıflı, “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetindeki gayrimenkullerin 30.12.2021 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

3.3. Raporu Hazırlayanlar

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

3.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.11.2021
Değerleme Bitiş Tarihi : 23.12.2021

3.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

3.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlandıran 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

	2018	2019	2020
Firma	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	19.000.000TL	20.080.000TL	22.200.000TL

3.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

3.10. 2021 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2021 yıl sonu piyasa değeri 29.329.000 TL'dir. (YirmidokuzmilyonüçyüzirmidokuzbinTL)

3.11. 2021 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2022 yılı için takdir edilen aylık kira geliri; 147.022 TL'dir. (YüzkırkyedibinyirmiikiTL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

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

4. KULELİ CADDESİ NO:3 G.O.P ANKARA



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

4.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 24.12.2021
Rapor Numarası: ATA-2110032

4.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 no'lu parsel, 391,00 m² arsa üzerinde yer alan “Kargir Apartmanı” vasıflı “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı, “İki Katlı Dükkan” niteliğindeki 3. bodrum + 2. bodrum katta bulunan 1 no'lu (187/782 Arsa Paylı); “Konut” niteliğindeki 1. bodrum katta bulunan 2 no'lu (107/782 Arsa Paylı) ve zemin katta bulunan 3 no'lu (107/782 Arsa Paylı); “Dubleks Çatı Aralı Konut” niteliğindeki 1. ve 2. normal katta bulunan 4 no'lu (381/782 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 30.12.2021 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

4.3. Raporu Hazırlayanlar

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

4.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.11.2021
Değerleme Bitiş Tarihi : 23.12.2021

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

4.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2021 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. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

	2018	2019	2020
Firma	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	3.682.000TL	3.928.000TL	4.520.000TL

4.10. 2021 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2021 yıl sonu için takdir edilen piyasa değeri 5.589.000 TL (BeşmilyonbeşyüzseksendokuzbinTL)

4.11. 2021 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2022 yılı sonu için takdir edilen aylık kira geliri; 31.033 TL (OtuzbirbinotuzüçTL)

4.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

1 dükkan ve 3 konut için brüt 906,97 m2 kiralanabilir alana sahiptir. 31.12.2021 tarihli doluluk oranı % 100 ve kira geliri 44.820 TL'dir.

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

5. FARABI SOKAK NO:27 ÇANKAYA /ANKARA



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

5.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor Tarihi : 24.12.2021
Rapor Numarası: ATA-2110031

5.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 no'lu parsel, 514,00 m² arsa üzerinde yer alan “6 Katlı Apartman Beton” vasıflı “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı, “Mağaza” niteliğindeki zemin katta bulunan 1 no'lu (20/116 Arsa Paylı); “Mesken” niteliğindeki 1. normal katta bulunan 2 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 2. normal katta bulunan 3 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 3. normal katta bulunan 4 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 4. normal katta bulunan 5 no'lu (24/116 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 30.12.2021 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

5.3. Raporu Hazırlayanlar

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

5.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.11.2021
Değerleme Bitiş Tarihi : 23.12.2021

5.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

5.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

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

5.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

5.8. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

	2018	2019	2020
Firma	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	4.675.000 TL	4.975.000 TL	5.680.000 TL

5.10. 2021 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2021 yıl sonu için tespit edilen piyasa değeri 7.000.000 TL'dir. (YedimilyonTL)

5.11. 2021 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2022 yılı için takdir edilen kira geliri ; 39.378 TL (OtuzdokuzbinüçyetmişsekizTL)

5.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

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

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

6. GOP BORAZAN SOKAK NO 7



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

6.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 24.12.2021
Rapor Numarası: ATA-2110034

6.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, 4431 Ada, 31 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 584,00 m² yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 30.12.2021 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

6.3. Raporu Hazırlayanlar

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

6.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.11.2021
Değerleme Bitiş Tarihi : 23.12.2021

6.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

6.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

6.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

	2018	2019	2020
Firma	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	8.245.000 TL	8.785.000 TL	9.823.000 TL

6.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

6.10. 2021 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2021 yıl sonu tespit edilen piyasa değeri 12.167.000 TL (OnikimilyonyüzaltmışyedibinTL)

6.11 2021 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

2022 yılı için takdir edilen aylık kira değeri; 60.999 TL (AltmışbindokzyüzdoksandokuzTL)

6.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

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

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

7. GOP ARJANTİN CADDESİ NO 28



Tapu Bilgileri

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

7.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 24.12.2021
Rapor Numarası: ATA-2110035

7.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 Ada, 38 parsel no'lu ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 bağımsız bölümün 30.12.2021 tarihli Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

7.3. Raporu Hazırlayanlar

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

7.4. Değerleme Tarihi

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.11.2021
Değerleme Bitiş Tarihi : 23.12.2021

7.5. Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2021 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

	2018	2019	2020
Firma	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	3.665.000TL	3.893.000TL	4.431.000TL

7.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

7.10. 2021 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2020 yılı tesbit edilen piyasa değeri; 5.455.000 TL (BeşmilyondörtüzellibeşbinTL)

7.11 2021 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2022 yıl sonu için takdir edilen kira geliri; 27.800 TL (YirmiyedibinsekizyüzTL)

7.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

31.12.2021 tarihli doluluk oranı % 100 ve kira geliri 58.301 TL'dir

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

8. Tarla,DİLOVASI /KOCAELİ



Tapu Bilgileri

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

8.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 24.12.2021
Rapor Numarası: ATA-2110040

8.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köseler köyü, 224 Ada, 16 parsel “Tarla nitelikli Arsa” vasıflı, 15.850,63 m2 yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 30.12.2021 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

8.3. Raporu Hazırlayanlar

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

8.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.11.2021
Değerleme Bitiş Tarihi : 23.12.2021

8.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

8.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

	2018	2019	2020
Firma	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	2.060.000 TL	2.380.000 TL	2.580.000 TL

8.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

8.10. 2021 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

Tesbit edilen 2021 yıl sonu piyasa değeri; 3.530.000 TL (ÜçmilyonbeşyüzotuzbinTL)

9. ARSALAR

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

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 24.12.2021 tarihinde ATA-2110041 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporunda 1978 ve 1979 numaralı parsellerin ekspertiz değeri 16.658.000 TL olarak 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.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **24.12.2021** tarihinde **ATA-2110044** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 1672 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 38.265.000 TL olarak 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 m² 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 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 06.12.2012 tarihinde 300.000,00 USD (952.080,00TL) bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 352.000,00 USD'dır.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **24.12.2021** tarihinde **ATA-2110042** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 2037 ve 2038 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 5.520.000,00 TL belirlenmiştir.

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



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

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 24.12.2021 tarihinde ATA-2110043 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 14 pafta ve 13 paftada yer alan 25 adet parsellerin ekspertiz değeri 42.447.000 TL olarak 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 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 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 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Tarla için belirlenen tutar 350.000 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 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 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 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 TL'dir.

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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



Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 24.12.2021 tarihinde ATA-2110037 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda parsellerin ekspertiz değeri 11.906.000 TL olarak 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 01.01.2022 - 31.12.2022 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatı'na tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ŞİRKETİ (KURUMLAR VERGİSİ BEYANNAMESİ TASDİK HİZMETİ)

Şirketimizin 2022 yılı kurumlar vergisi beyannamesinin ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin denetim ve tasdik işlerinin yaptırılması hususunda, ENF Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Kurumlar Vergisi Beyannamesi Tasdik Sözleşmesi imzalanmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

FAALİYET RAPORU DENETİMİ

Yönetim Kurulunun yıllık faaliyet raporu içerisinde yer alan irdelemelerin finansal tablolarla uyumunun değerlendirilmesi ve bağımsız denetçi raporunda bu değerlendirme sonucunun belirtilmesi için Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ile 2022 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, 2022 yılında portföyümüzde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak şirket olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, portföye 2022 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirketler olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin belirlenmesine karar verilmiştir.

PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ

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

MERKEZİ KAYDI SİSTEM SÖZLEŞMESİ

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

26- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

27- BAĞLI ORTAKLIKLAR, FİNANSAL DURAN VARLIKLAR İLE FİNANSAL YATIRIMLAR

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

28- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Haziran 2022 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, 30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 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**

NOT 26 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/06/2022	Önceki Dönem (TL) 31/12/2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	11.760.993	8.801.209
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birincifıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	563.503.561	556.322.000
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	121.366	-
	Diğer Varlıklar		46.950.081	49.214.973
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	622.336.001	614.338.182
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	25.829	47.640
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	635.622	805.097
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	607.445.284	605.585.884
	Diğer Kaynaklar		14.229.266	7.899.561
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	622.336.001	614.338.182

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/06/2022	Önceki Dönem (TL) 31/12/2021
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	10.189.400	7.393.129
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	118.326.000	118.326.000
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	100.000	100.000
J	Gayrinakdi Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	750.000	758.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir Şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	1.563.432	1.403.222

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/06/2022	Önceki Dönem (TL) 31/12/2021	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤%10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birincifıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1)/D (*)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%91	%91	≤%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%2	%1	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	%19	%19	≤%20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%0	%0	≤%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	%2	%1	≤%10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0	%0	≤%10

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