



**ATAKULE  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.  
1 OCAK – 31 ARALIK 2020  
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 artırım ile 63.000.000 TL'ye, 2008 yılında yine iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırım suretiyle 75.000.000 TL'ye ve aynı yıl içinde 84.000.000 TL'ye yükseltmiştir. 2017 yılında tamamı nakit sermaye artırım olmak üzere, ödenmiş sermaye 154.000.000 TL'ye ve son olarak ise 2019 yılında % 50 bedelli artırım ile 231.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

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

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

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir.**

Hissedarlar	31.12.2020	
	Pay (%)	Tutar (TL)
İsmail TARMAN	51,00	117.810.000
Halka Açık Kısım	49,00	113.190.000
<b>Toplam:</b>	<b>100,00</b>	<b>231.000.000</b>

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

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

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

**3- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ**

**a- Yönetim Kurulu Üyeleri:**

Şirketimizin 31 Mart 2020 tarihinde yapılan 2019 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

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

**Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü**

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

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

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

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

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

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

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

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

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

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

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

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

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

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

**Münire Barçın KAYAMAN**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

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

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

06.03.2015 – 31.03.2020 tarihleri arasında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır.

**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

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

menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

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

**5- EKONOMİDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER**

Dünya genelinde devam eden aşı uygulamaları önümüzdeki döneme ilişkin beklentileri olumlu etkilerken, aşı tedarikine yönelik endişeler ile yeni tip koronavirüsün yayılımını engellemek amacıyla birçok ülkenin ek kısıtlayıcı önlemler alması iyimser beklentileri sınırlandırdı.

Alınan önlemlere karşın dünya genelinde koronavirüs vaka sayısında gözlenen artış devam ediyor. Küresel çapta hızla sürdürülen aşı uygulamaları önümüzdeki döneme ilişkin beklentileri pozitif etkiliyor. Türkiye'de de Ocak ayı ortasından itibaren başlayan kitlesel aşılama süreci hızla devam ediyor.

IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ocak ayı güncellemesinde 2020 yılı için küresel daralma tahminini %4,4'ten %3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. 2021 büyüme tahminini 0,3 puan artırarak %5,5'e çıkaran IMF, 2022 yılı için %4,2'lik büyüme tahminini korudu. Ayrıca, küresel ticaret hacminin 2020'de %9,6 daraldıktan sonra, 2021 yılında %8,1 büyümesinin beklendiği ifade edildi.

IMF Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF dünya genelinde salgının seyrine ilişkin belirsizliklerin sürdüğünü vurgularken, ekonomik toparlanma ve aşılama sürecinin ülkeden ülkeye farklılık göstermekte olduğunu belirtti.

ABD'de geçtiğimiz ay yoğun bir politik gündem takip edildi. ABD'de Georgia eyaletinde Senato seçimlerinin tekrarlanması ve sonrasında yaşanan olaylar yakından takip edilirken, 20 Ocak'ta Joe Biden Başkanlık görevini resmi olarak devraldı. Salgın, iklim değişikliği, ekonomi, ırkçılık ve göç politikalarına yönelik sorunlarla mücadeleye ilişkin kararnamele imzalayan ABD Başkanı Biden, salgınla mücadele ve ekonomik toparlanma için önerdiği 1,9 trilyon USD'lik kurtarma paketinin detaylarını açıkladı. Paket kapsamında, belirli bir gelir seviyesinin altındaki hane halkına 1.400 USD nakit yardımı hedeflenirken, salgınla mücadele ve aşı dağıtımı için 400 milyar USD, yerel yönetimlerin bütçe açıkları için 350 milyar USD yardım ayrılacak. Şubat ayının ilk haftalarında Kongre'nin onayına sunulması beklenen paketin detaylarına ilişkin müzakere süreci yakından izlenecek.

İlk gelen verilere göre ABD ekonomisi 2020 yılının son çeyreğinde yıllık bazda %4 oranında büyüdü. ABD ekonomisi koronavirüs salgınının etkisinde geçen 2020 yılının tamamında ise %3,5 düzeyinde daraldı. Böylece, ülke ekonomisi 1946 yılından bu yana en kötü performansını kaydetmiş oldu. ABD'de Ocak ayına ilişkin açıklanan PMI verileri olumlu bir tablo çizdi. Aralık ayında 57,1 düzeyinde gerçekleşen imalat PMI verisi Ocak ayında 59,2 ile 13 yılı aşkın süreden bu yana en yüksek seviyesine ulaştı. Benzer şekilde hizmetler PMI da Aralık ayındaki 54,8 düzeyinden Ocak ayında 57,5'e çıktı. Ülkede sanayi üretimi Aralık'ta aylık bazda %1,6 ile beklentilerin üzerinde artarken, uygulanan tedbirlerin etkisiyle baskı altında kalan perakende satışlar %0,7 daraldı. Öte yandan, istihdam piyasasına ilişkin veriler zayıf bir tablo çizmeye devam etti. Aralık ayında tarım dışı istihdam artış beklentilerine karşın 140 bin kişi gerilerken, 23 Ocak itibarıyla haftalık işsizlik maaşı başvurularının 4 haftalık hareketli ortalaması Kasım ortasından bu yana izlediği yukarı yönlü seyrini korudu. Diğer taraftan, ülkede Aralık ayında enflasyon göstergelerinde artış gözlemlendi. Bu dönemde kişisel tüketim harcamaları fiyat endeksi aylık bazda %0,3, yıllık bazda %1,5 arttı.

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

Fed 27 Ocak'ta sona eren yılın ilk toplantısında politika faizini değiştirmeyerek %0-0,25 aralığında tuttu. Kararda istihdam ve enflasyon hedefleri sağlanana kadar varlık alımlarının devam edeceği yönündeki sözlü yönlendirme yineleni. Toplantı sonrasında açıklamalarda bulunan Fed Başkanı Powell, ülkede son aylarda artan vaka sayılarının ekonomik faaliyet ve istihdam üzerinde baskı yarattığını, ancak aşı uygulamalarının ekonomik faaliyete ilişkin beklentileri desteklediğini belirtti. Ayrıca Powell, ekonomide kalıcı toparlanma sağlanana kadar genişleyici para politikalarının devam edeceğini ifade etti.

Euro Alanı'nda artan vaka sayıları ve kısıtlamalar nedeniyle hizmetler sektöründeki daralma son 5 aydır sürüyor. Ocak ayında hizmetler PMI verisi 45,4'e gerilerken, imalat PMI verisi 54,8 ile olumlu bir tablo çizdi. Söz konusu iki endeks Aralık ayında sırasıyla 46,4 ve 55,2 düzeyinde gerçekleşmişti. Euro Alanı'nda TÜFE Ocak ayında enerji fiyatlarındaki yükselişin etkisiyle %0,9 ile Temmuz 2020'den bu yana yıllık bazda ilk kez artış kaydetti. Bölgede, Sentix iş dünyası güveni endeksi Ocak ayında 1,3 ile Şubat 2020'den bu yana en yüksek değerini alırken, bu dönemde tüketici güven endeksi aylık bazda düşüş sergileyerek -15,5 oldu. Öncü verilere göre Euro Alanı ekonomisi 2020'nin son çeyreğinde yıllık bazda % 5,1, 2020 yılı genelinde %6,8 oranında daraldı.

ECB Ocak ayı toplantısında politika faizini değiştirmeyerek %0'da, mevduat kolaylığı faizini de -%0,5'te tuttu. ECB, enflasyon oranının %2'ye yakınsamadığı müddetçe faizlerin mevcut seviyede tutulacağını belirtti. Toplantı sonrası yaptığı değerlendirmede, euronun diğer para birimleri karşısında değer kazanmasının enflasyon üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturduğunu ifade eden ECB Başkanı Lagarde, ilerleyen aylarda enflasyonda artış beklediklerini açıkladı. Lagarde ayrıca, 1,85 trilyon EUR tutarındaki Pandemi Acil Varlık Programı için ayrılan fonun finansal koşulların seyri dikkate alınarak esnek olarak kullanılabileceğini belirtti.

Koronavirüs salgınının olumsuz etkisiyle 2020 yılının ilk çeyreğinde %6,8 oranında daralan Çin ekonomisi 2020 yılında alt yapı ve inşaat yatırımlarını hızlandıran mali ve parasal teşviklerin yanı sıra ihracat artışının desteğiyle % 2,3 büyüdü. Ülkede ihracat Aralık'ta yıllık bazda %18,1 artarken, ithalat %6,5 yükseldi. Böylece, bu dönemde yıllık bazda %67,1 yükselerek 78,2 milyar USD seviyesine ulaşan dış ticaret fazlası, rekor yüksek seviyede gerçekleşti. Öte yandan Çin'de Kasım ayında -%0,5 olan yıllık TÜFE enflasyonu Aralık'ta bir miktar toparlanma kaydederek %0,2 oldu.

Petrol fiyatları, OPEC+ ülkelerinin Ocak ayı toplantısının ardından Suudi Arabistan'ın gönüllü üretim kesintisi kararı almasının arz fazlasına dair endişeleri azaltması ve ABD'de seçim sonuçlarının kesinleşmesiyle 2020 yılının ilk haftasında 56 USD'ye çıkarak Şubat 2020'den bu yana en yüksek seviyesine ulaştı. İzleyen günlerde ise Çin'deki salgın kaynaklı yeni kısıtlamaların küresel petrol talebini düşürebileceğine yönelik endişelerle petrol fiyatları bir miktar baskı altında kaldı. Bu çerçevede, Brent türü petrolün varil fiyatı yılın ilk ayını %7,9 artışla 55,9 USD düzeyinden tamamladı. Altın fiyatları Ocak ayında dalgalı bir seyir sergiledi. ABD dolarının teşvik paketi beklentileriyle küresel ölçekte değer kaybetmesinin etkisiyle artan altın fiyatları ABD hazine tahvil faizlerinin yükselmesiyle yönüne aşağı çevirdi. Böylece altının ons fiyatı Ocak ayını %2,7 azalışla 1.846 USD düzeyinde tamamladı.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre işsizlik oranı, Ekim 2020'de yıllık bazda 0,7 puan gerilerken aylık bazda yatay seyrederek %12,7 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı ise Ekim'de bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,9 puan düşüşle %14,8 düzeyine geriledi. Ekim döneminde istihdam oranı yıllık bazda 2,3 puan azalarak %43,6'ya inerken, işgücüne katılım oranı %50 oldu. Bu dönemde istihdamdaki en yüksek düşüş 684 bin kişi ile salgından en olumsuz etkilenen hizmetler sektöründe gerçekleşirken, en yüksek ikinci daralma 242 bin kişi ile tarım sektöründe gerçekleşti. Mevsimlik çalışanlar ile çalışmaya hazır olduğu halde son 4 haftadır iş başvurusu yapmadığı için işgücünde yer almayanların işgücüne dâhil edilmesi ile hesaplanan "geniş tanımlı işsizlik oranı" Ekim döneminde bir önceki döneme göre 0,6 puan artarak %23,5 oldu.

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

Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi Kasım'da yıllık bazda %11 oranında yükselerek Ocak 2018'den bu yana en hızlı yıllık artışını kaydetti. İmalat sanayii sektöründeki %11,6'lık yükselişin bu dönemde sanayi üretimi endeksindeki artışa 10,4 puan ile en yüksek katkıyı sağladığı gözlenirken, ara malı üretimindeki yıllık artışın hız kazanması dikkat çekti. Kasım ayında mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi aylık bazda %1,3 yükseldi. Böylece sanayi üretimi artışında Haziran ayından itibaren gözlenen ivme kaybının Kasım'da son bulduğu görüldü. Bu dönemde sanayi üretimindeki aylık yükselişe ara malı ve sermaye malı üretimindeki artış öncülük etti. Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla perakende satışlar Kasım'da yıllık bazda %11,9 artarken, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre de aylık bazda %2,2 oranında yükseldi. Bu dönemde en yüksek artış otomotiv yakıtı hariç gıda dışı satışlarda gerçekleşti.

İmalat PMI verisi Ocak ayında 54,4 seviyesine çıkarak faaliyet koşullarında Temmuz 2020'den bu yana en güçlü iyileşmeye işaret etti. Endeksin alt kalemlerinden yeni siparişler son üç aydır ilk kez artış kaydederken, sektör istihdamında üç yıldan uzun bir sürenin en hızlı artışı gözlemlendi. Ocak ayında Türk lirasının görece istikrar kazanması ham madde ve fabrika çıkış fiyatlarındaki keskin artışları bir miktar sınırlandırdı. Öte yandan, salgın nedeniyle uygulanan kısıtlamaların etkisiyle tedarik zincirinde meydana gelen aksamaların devam ettiği gözlemlendi.

Mevsim etkilerinden arındırılmış reel kesim güven endeksi Ocak'ta bir önceki aya göre 1,4 puan düşerek 109 düzeyine geriledi. Ocak ayında mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ve perakende ticaret sektörü güven endeksleri aylık bazda gerileyerek sırasıyla 84,2 ve 108,5 seviyelerinde gerçekleşti. Hizmet sektörü güven endeksi ise bir önceki aya göre 2,9 puan artışla 101,9 düzeyine yükseldi. Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi aylık bazda %4 artarak Aralık'taki 80,1 seviyesinden Ocak'ta 83,3'e yükseldi. Ocak ayında aylık bazda %3,6 oranında gerileyen "mevcut dönemde hanenin maddi durumu endeksinin bu dönemde düşüş kaydeden tek alt endeks olduğu görüldü.

Faiz oranlarının yükselmesiyle birlikte Eylül 2020'den itibaren gerilemeye başlayan konut satışları Aralık'ta yıllık bazda %47,6 ile hızlı daraldı. Bu dönemde ipotekli satışlar yıllık bazda %70,9 azalarak 14.631 adet oldu. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,1 düşerken, ikinci el konut satışları da %45,4 oranında azaldı. Öte yandan, 2020 yılı genelinde ipotekli konut satışlarında kaydedilen %72,4'lük yükselişin desteğiyle toplam konut satışlarının 2019'a kıyasla %11,2 artarak yaklaşık 1,5 milyon adet düzeyinde gerçekleştiği görüldü.

Türkiye Beyaz Eşya Sanayicileri Derneği (TÜRKBESD) tarafından açıklanan verilere göre 6 ana beyaz eşya ürün grubunda iç satışlar Aralık 2020'de bir önceki yılın aynı ayına göre %30 yükselirken ihracat %37 artış kaydetti. 2020 yılı genelinde ihracat %4 oranında genişlerken, iç satışlar ve üretim sırasıyla %16 ve %3 oranında arttı. Otomotiv sektöründe 2020 yılında toplam üretim %11 oranında gerilerken, toplam otomotiv ihracatı da adet bazında %27 azaldı. Öte yandan, yurt içi otomotiv pazarı 2020'de %61 genişleyerek 773 bin adet düzeyinde gerçekleşti.

TÜİK verilerine göre 2020 yılının Aralık ayında ihracat hacmi bir önceki yılın aynı ayına göre %16 oranında artarak 17,9 milyar USD olurken, ithalat hacmi %11,6 artışla 22,4 milyar USD'ye yükseldi. Böylece, bu dönemde dış ticaret açığı yıllık bazda %3 oranında daralarak 4,5 milyar USD seviyesinde gerçekleşti. 2020 yılı genelinde ise ihracat 2019 yılına göre %6,3 düşerken, ithalat %4,3 artış kaydetti. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2019'daki %86 seviyesinden 2020'de %77,2'ye geriledi.

Kasım 2019'da 15 milyar USD açık veren cari denge 2020 yılının aynı ayında 4,1 milyar USD açık verdi. Bu gelişmede, altın ithalatındaki artışa bağlı olarak dış ticaret açığında kaydedilen hızlı genişlemenin yanı sıra taşımacılık ve turizm gelirindeki gerileme paralelinde net hizmet gelirlerinin yıllık bazda 1,5 milyar USD azalması etkili oldu. Böylece, Kasım ayında küresel ölçekte salgına karşı alınan sınırlayıcı tedbirlerin yeniden yaygınlaşmasının da etkisiyle cari açık aylık bazda 10 kattan fazla artış kaydetti. Cari açık Ocak-Kasım 2020 döneminde de 35,2 milyar USD'ye ulaştı.

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

Kasım ayında doğrudan yatırımlar kaleminde 299 milyon USD net sermaye girişi kaydedildi. İmalat sektörüne yönelik 139 milyon USD'lik doğrudan yatırım girişinin 68 milyon USD'si kimyasal ürünlerin ve temel eczacılık ürünleri ile malzemelerinin imalatı sektörüne yönelik olarak gerçekleşti. Yılın on bir ayında doğrudan yatırımlar kaleminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %36'lık düşüşle toplam 3,5 milyar USD'lik giriş kaydedildi.

Portföy yatırımlarında Ekim ayındaki 2,9 milyar USD'lik girişin ardından Kasım'da da 1,3 milyar USD tutarında giriş gözlemlendi. Kasım'da yurt dışı yerleşikler hisse senedi piyasalarında 1,3 milyar USD, DİBS piyasasında 607 milyon USD tutarında net alış gerçekleştirdi. Ekim ayında 27 milyon USD net çıkış kaydedilen diğer yatırımlar kaleminde Kasım'da da 692 milyon USD net çıkış oldu. Bu dönemde yurt içi bankaların yurt dışı muhabirlerindeki efektif ve mevduat varlıkları 1,1 milyar USD artarken, yurt dışı bankaların yurt içindeki mevduatında 2,2 milyar USD'lik artış gözlemlendi. Kasım ayında bankacılık sektörü yurt dışından sağlanan kredilerde 629 milyon USD net ödeme yaptı. Bu dönemde diğer sektörler ise 191 milyon USD net geri ödeme gerçekleştirdi. Böylece, Kasım ayı itibarıyla 12 aylık kümülatif bazda uzun vadeli borç çevirme oranı bankacılık sektöründe %80, diğer sektörlerde %65 oldu.

Aralık 2019'da 31,8 milyar TL açık veren bütçe dengesi Aralık 2020'de 40,7 milyar TL açık verdi. Bu dönemde bütçe gelirleri yıllık bazda %34 artışla 97,6 milyar TL olurken, bütçe harcamaları %32,2 artarak 138,3 milyar TL'ye yükseldi. Aralık 2019'da 27,6 milyar TL olan faiz dışı açık da 2020'nin aynı döneminde 35,8 milyar TL açık vererek yıllık bazda %29,5 artış kaydetti. 2019 yılında 124,7 milyar TL olan bütçe açığı 2020 yılında %38,5 artışla 172,7 milyar TL'ye çıktı. Bu dönemde bütçe gelirleri %17,6, bütçe harcamaları %20,2 arttı. 2019 yılında 24,8 milyar TL açık veren faiz dışı denge, 2020 yılında da 38,8 milyar TL açık verdi.

Vergi gelirleri Aralık ayında %29,4 ile hızlı artış kaydetti. Bu dönemde dahilde alınan katma değer vergisi ve özel tüketim vergisindeki (ÖTV) artış öne çıktı. Aralık'ta yıllık bazda artan yurt içi otomobil satışlarının ve Eylül ayından itibaren uygulamaya alınan yeni ÖTV oranlarının da etkisiyle motorlu taşıtlardan alınan ÖTV yıllık bazda %171 ile hızlı artış sergiledi. Öte yandan, bu dönemde alınan bağışlar ve yardımlar ile özel gelirler kaleminde gözlenen %115'lik azalış dikkat çekti. Yıllık gelişmelere bakıldığında da vergi gelirlerinin 2019'a kıyasla %23,6 ile hızlı artış kaydettiği görülüyor. Diğer taraftan bu dönemde salgına bağlı gelişmelerin de etkisiyle teşebbüs ve mülkiyet gelirleri %36,6, alacaklardan tahsilat da %23,4 oranında azalarak bütçe gelirlerindeki artışı sınırlayan kalemler oldu.

Cari transferler kalemi Aralık'ta hanehalkına yapılan transferler ile hazine desteklerinin etkisiyle bütçe harcamalarındaki artışta etkili olmayı sürdürdü. Bu dönemde sermaye transferlerinde ve sermaye giderlerindeki yıllık sırasıyla 100,2'lik ve %48,2'lik artışlar dikkat çekti. Aralık ayında yıllık bazda yüksek oranlı artış kaydeden bir diğer kalem de borç verme giderleri oldu. Yıllık gelişmelere bakıldığında 2020 yılında faiz harcamalarının 2020 yılında %34 artışla 139 milyar TL'ye ulaştığı izlendi. Bu tutarın %71'i iç borç faiz ödemelerinden, %19,8'i dış borç faiz ödemelerinden oluştu. Bu dönemde faiz dışı harcamalar arasında cari transferler ile mal ve hizmet alım giderlerindeki artışlar öne çıktı.

Ocak ayında TÜFE bir önceki aya göre %1,68 ile beklentilerin üzerinde artış kaydetti. Piyasa beklentisi TÜFE'nin bu dönemde aylık bazda %1,4 yükseleceği yönündeydi. Ocak ayında yurt içi ÜFE (Yİ-ÜFE) artışı da %2,66 düzeyinde gerçekleşti. Aralık ayında %14,60 düzeyinde olan yıllık TÜFE enflasyonu Ocak ayında %14,97 seviyesine yükseldi. Bu dönemde on iki aylık ortalamalara göre TÜFE artışı ise %12,53 düzeyinde gerçekleşti. Yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu Ocak'ta yükselmeye devam ederek % 26,16 ile Mayıs 2019'dan bu yana en yüksek seviyesine çıktı.

Ocak ayında 12 ana harcama grubundan 10'unda fiyatlar bir önceki aya kıyasla yükseldi. Fiyatların aylık bazda %4,25 ile en hızlı arttığı grup olan sağlık aylık TÜFE enflasyonunu 14 baz puan yukarı çekti. Fiyatların aylık bazda %2,48 artış kaydettiği gıda ve alkolsüz içecekler grubu ise 64 baz puan ile aylık TÜFE enflasyonuna en fazla katkıda bulunan harcama grubu oldu. Son dönemde konut ve ev eşyası



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

fiyatlarında gözlenen artışlar da Ocak'ta aylık TÜFE enflasyonunun sırasıyla 46 baz puan ve 25 baz puan yükselmesine neden oldu. Bu dönemde ulaştırma grubu TÜFE enflasyonunu 17 baz puan yukarı çekerken, bu grupta otomobil fiyatları ile köprü geçiş ücretlerindeki artışlar dikkat çekti. Ocak ayında giyim ve ayakkabı ile eğitim grubunda fiyatların gerilediği, giyim ve ayakkabı grubunun aylık TÜFE enflasyonundaki artışı 26 baz puan sınırladığı görüldü. TÜİK Ocak ayında enflasyon sepeti içerisindeki ana harcama gruplarının ağırlıklarını güncelledi. Gıda ve alkolsüz içeceklerin ağırlığı %22,77'den %25,94'e yükselirken lokanta ve otellerin ağırlığının %8,67'den %5,91'e indiği görüldü.

2021 yılının ilk Enflasyon Raporu'nu yayımlayan TCMB enflasyon tahminlerini değiştirmeyerek 2021 ve 2022 yılsonu için sırasıyla %9,4 ve %7 düzeyinde, 2023 yılsonu için enflasyon hedefini de %5 seviyesinde tuttu. TCMB Başkanı Naci Ağbal yaptığı sunumda TCMB'nin %5 enflasyon hedefine ulaşmak için elindeki tüm araçları kullanmaya devam edeceği vurgusunu yinelerken, orta vadeli enflasyon hedefinde sapma olması durumunda ilave sıkılaştırma adımlarının kararlılıkla atılacağını belirtti. Ağbal, faiz indirimi beklentilerine ilişkin olarak bu konunun tartışılması için henüz çok erken olduğunu ifade ederken, enflasyon hedefine ulaşmak açısından fiyatlama davranışlarının ve enflasyon beklentilerinin önemine de işaret etti. Türkiye'nin önemli iş örgütlerinden TOBB, TESK, TUSİAD ve MÜSİAD 26 Ocak'ta yayımladıkları ortak açıklamada Türkiye'nin ekonomik reform gündemini yakından takip ettiklerini ve enflasyonla mücadelenin öncelikli hedef olmasını desteklediklerini belirtmişlerdi.

Kasım ve Aralık ayı toplantılarında politika faizini toplamda 675 baz puan arttıran TCMB, 21 Ocak'ta gerçekleştirdiği toplantısında piyasa beklentileri paralelinde politika faizini değiştirmeyerek %17 düzeyinde tuttu. Toplantının ardından yapılan açıklamada, emtia fiyatlarında küresel ölçekte yaşanan gelişmelerin yanı sıra bazı sektörlerde belirginleşen arz kesintileri ve yönetilen fiyat ayarlamalarının orta vadeli enflasyon görünümü üzerinde etkili olduğu ifade edildi. Bu doğrultuda, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar sıkı para politikası duruşunun uzun bir süre daha sürdürülmesine karar verildiği, gerekli görülmesi halinde ilave parasal sıkılaşmaya gidilebileceği belirtildi. Açıklamada, salgının ilk döneminde olduğu gibi seyahat, yemek ve eğlence sektörlerinin kısıtlamalardan en çok etkilenen sektörler olduğu, oluşan koşullar çerçevesinde ortaya çıkan sektörel ayrışmaların enflasyon üzerindeki etkilerinin ve gelecek döneme dair içerdiği risklerin takip edilmesi gerektiği ifade edildi.

Ocak ayı Beklenti Anketi sonuçlarına göre, piyasaların GSYH büyüme beklentisi 2021 yılı için %3,8'den %3,9'a yükselirken, yılsonu TÜFE beklentisi %11,15 düzeyinde bulunuyor. 2021 yılsonu için USD/TL kurunun 8,09 düzeyinde gerçekleşmesini bekleyen anket katılımcıları TCMB'nin bu yıl içinde faiz indirimine gitmesini bekliyor. Piyasaların politika faizi olan 1 hafta vadeli repo ihale faiz oranı için 12 ay sonrasına ilişkin beklentisi %13,28 düzeyinde bulunuyor. TCMB tarafından açıklanan menkul kıymet istatistiklerine göre, 22 Ocak itibarıyla yurt dışı yerleşiklerin hisse senedi portföyü fiyat ve kur hareketlerinden arındırılmış olarak 2020 sonuna kıyasla net 201,4 milyon USD artarken, DİBS portföyü de aynı dönemde net 506,8 milyon USD genişledi.

Bankacılık sektöründe mevduat hacim artışı hız kesmesine karşın devam ediyor. Kasım 2020'de yıllık bazda %50'ye ulaşan mevduat hacmi artışı 22 Ocak itibarıyla %33,3 düzeyinde gerçekleşirken, toplam mevduat hacmi 3.453 milyar TL oldu. Mevduat hacmindeki kur etkisinden arındırılmış yıllık artış ise %18,7 seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde TP mevduat hacmindeki genişleme %21,4 olurken, USD bazında YP mevduat %16,2 artışla 259 milyar USD'ye ulaştı. Kasım 2020'de %57,5 ile son 17 yılın zirvesine çıkan YP mevduatın toplam mevduat içindeki payı 22 Ocak itibarıyla %55,3 düzeyinde gerçekleşti.

BDDK tarafından yayımlanan Haftalık Bülten verilerine göre, 2020'nin son aylarında kredi genişlemesinde gözlenmeye başlanan ivme kaybı genel olarak Ocak ayında da devam etti. Bankacılık sektörünün toplam kredi hacmi 22 Ocak itibarıyla yıllık bazda %33,5 artarak 3.550 milyar TL oldu. Kredi hacmindeki kur etkisinden arındırılmış artış ise bu dönemde yıllık bazda %24,4 düzeyinde gerçekleşti. Yıllık TP kredi büyümesi %40,8 olurken, USD bazında YP krediler aynı dönemde %2,6 gerileyerek 165 milyar USD seviyesine indi.

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

**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUATTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**

09.10.2020 tarih ve 31269 sayılı resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.e); 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nin 11/A maddesinin sekizinci fıkrası değiştirilmiş, 21 inci maddesinin birinci fıkrası yürürlükten kaldırılmış, ikinci fıkrası ile 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (a), (f), (l), (p) ve (r) bentleri, 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi, 24 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin ilk cümlesi ile (b) bendinin ilk cümlesi, 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesi ile ikinci fıkrası, değiştirilmiş, 32 nci maddesine hüküm eklenmiş, 37 nci maddesi, 40 ıncı maddesinin birinci fıkrası ile üçüncü fıkrasının (a) ve (d) bentleri değiştirilmiş, aynı maddenin üçüncü fıkrasının (c) bendi yürürlükten kaldırılmış, geçici 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan "31/12/2019" ibaresi "31/12/2023" olarak değiştirilmiş ve Tebliğ EK'inde yer alan "Ek Dipnot değiştirilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03/12/2020 tarih ve 75/1482 sayılı kararı; Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının bağlı ortaklık ilişkisi kurarak, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında ortak olabilecekleri şirketlere dair karardır. (2020/74 sayılı SPK Haftalık Bülteni'nde yayımlanmıştır.)

**6- TEMETTÜ POLİTİKASI**

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

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

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.

**7- RİSK YÖNETİM POLİTİKASI**

Şirketimizin portföyündeki gayrimenkuller Türkiye'nin en fazla nüfusa sahip ve en hızlı büyüyen illeri olan İstanbul, Ankara ve Antalya'da yer almaktadır. Şirketimizin bir alışveriş merkezi projesi , iki iş merkezi ve iki ofis binası ile çeşitli arsalardan oluşan dengeli bir portföye sahip olması dolayısıyla yüksek miktarda ve istikrarlı biçimde kira geliri elde edilmektedir. Portföyde bulunan gayrimenkullerin dağılımı Şirketimizin yatırım riskini azaltmaktadır. 2020 yılında Tüm Dünya ile birlikte ülkemizi de olumsuz şekilde etkileyen Covid 19 pandemisi nedeniyle kiracılarımızın yaşadıkları ciro kayıpları göz önüne alınarak destek sağlanmış, pandemi döneminde kiracıların işyerlerini kapatma riskine karşı azami ölçüde duyarlı politika izlenmiştir.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Genel Kurul gündemine madde eklenmesi konusunda bir talep gelmemiştir.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.					X	Genel kurula katılım için medyadan katılım talebi gelmemiştir.
<b>1.4. OY HAKKI</b>						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Şirketimiz ile karşılıklı iştirak içinde olunan şirket bulunmamaktadır.
<b>1.5. AZLIK HAKLARI</b>						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.					X	Azlık payları, yönetimde temsil edilmemektedir ve uygulanması ihtiyari olan birikimli oy kullanma yöntemine Şirket Ana Sözleşmesi'nde yer verilmemiştir.
<b>1.6. KAR PAYI HAKKI</b>						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					

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

1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
<b>1.7. PAYLARIN DEVRİ</b>						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
<b>2.1. KURUMSAL İNTERNETSİTESİ</b>						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Başlıklar Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmıştır.
<b>2.2. FAALİYET RAPORU</b>						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
<b>3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI</b>						
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					

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	X					
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X				Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda en önemli araç Genel Kurul olup, menfaat sahipleri Genel Kurul'a katılarak bu haklarını kullanmaktadırlar.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Görev tanımları çalışanlara bildirilmiştir. Bu konuyla ilgili sendikalardan görüş alınmamıştır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
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						

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

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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası			X			Yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenen hedef oran ve hedef zaman ile bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturulmamıştır. Kadın adaylar olduğu taktirde Genel Kurul'un takdiri ile seçime engel bir husus bulunmamaktadır.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	X					
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
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						



## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	24 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	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/825483">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/825483</a>

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/820941">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/820941</a>
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler / Bağış ve Yardımlar
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/833555">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/833555</a>
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur.
Genel Kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Olağan Genel Kurul toplantısına pay sahipleri dışında katılım olmamıştır. Menfaat sahiplerinin Genel Kurul'a katılımını kısıtlayacak bir durum bulunmamaktadır.
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.	-
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler / Kar Dağıtım Politikası

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 2019 Yılı Kar Dağıtım Önerisi hakkındaki 09.03.2020 tarih ve 882/1141 sayılı kararı okundu, müzakere edildi, söz alan olmadı. Yönetim Kurulu'nun Kar Dağıtım Önerisi doğrultusunda kar dağıtımı yapılmamasına 800.100 red oyuna karşılık 18.869.498.818 kabul oyu ileoy çokluğu ile Kabul edilmiştir.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/833555">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/833555</a>

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
31/03/2020	0	% 81,69	%0,03	% 81,686	Yatırımcı Köşesi/Olağan Genel Kurul	Yatırımcı Köşesi/Olağan Genel Kurul	-	11	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/833555">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/833555</a>

## 2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

### 3. MENFAAT SAHIPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Yoktur.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	-
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Genel Müdür Yardımcısı
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	gyo@atakulegyo.com.tr – 0312 447 65 00
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	-
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	-
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	-
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Kariyer
Payedindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme)

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

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

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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	-
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır (No)
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet (Yes)
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	-
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	6
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Yönetim kurulu başkanının adı	İsmail TARMAN
İcra başkanı / genel müdürün adı	İcra Kurulu Başkanı: Murat TARMAN, Genel Müdür: Mehmet ARPACI
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Aynı kişi değil.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin yönetici sorumluluk sigortası mevcut olup sermayenin %25'ini aşmamaktadır.



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
İSMAİL TARMAN	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	24/11/2009		Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
MURAT TARMAN	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	24/11/2009		Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
MUSTAFA TARMAN	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	24/11/2009		Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
FUNDA TACİR	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	30/03/2018		Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
MEHMET ARPACI	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	30/03/2018		Değerlendirilmedi (Not considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Münire Barçın KAYAMAN	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	31/03/2020	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/825545">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/825545</a>	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)

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

RAMAZAN ONUR ERİM	İcrada Görevli Değil ( ) Non-executive Independent director)	Bağımsız üye ( ) Independent director)	https://www.kap 30/03/.org.tr/tr/Bildirim 2017/825545	Değerlendirildi ( ) Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
-------------------------	--	---	---	------------------------------------	------------	------------

**4. YÖNETİM KURULU-II**

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	20 toplantı, 32 karar
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet (Yes)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	3-5 Gün
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler bulunmakta olup, kurumsal internet sitesinde yer almamaktadır.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	-
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	-

## Yönetim Kurulu Komiteleri-I

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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		MUSTAFATARMAN	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		SALDIRAYSÖKMEN	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Münire Barçın KAYAMAN	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi		FUNDATACİR	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Münire Barçın KAYAMAN	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		RAMAZAN ONUR ERİM	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

#### 4. YÖNETİM KURULU-III

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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin 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
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	İcra Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitelerde Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi (Audit Committee)		% 100	% 100	4	4
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		% 33	% 33	1	1

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi ( Committee of Early Detection of Risk)		% 50	% 50	6	6
--	--	------	------	---	---

### 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 değerlendirilecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirketlerden ekspertiz raporu hazırlanmaktadır. Mevzuat çerçevesinde uygun görülen projeler yönetime sunulmakta ve yönetimin onayı ile yatırım yapılmaktadır.

2020 hesap döneminde portföyümüze dahil ettiğimiz gayrimenkul bulunmamaktadır.

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

Dönem içerisinde esas sözleşmede değişiklik yapılmamıştır.

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

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

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren Şirketimizin 31 Aralık 2020 sonu itibariyle piyasa değeri 582.120.000 TL , net aktif değeri 528.413.783 TL' dir.

**Piyasa Değeri;**

31 Aralık 2020 sonu itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 33 adet GYO'nun Piyasa Değerleri toplamı 54.098.774.561 TL'dir.

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

- 29 Ekim 2018 tarihi itibariyle faaliyete başlayan Atakule AVM'nin Kule kısmı dekorasyon işi 31.12.2020 tarihi itibariyle devam etmektedir.
- Dönemde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

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

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

31 Aralık 2020 dönem sonu itibarı ile portföyde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin doluluk oranları aşağıdadır.

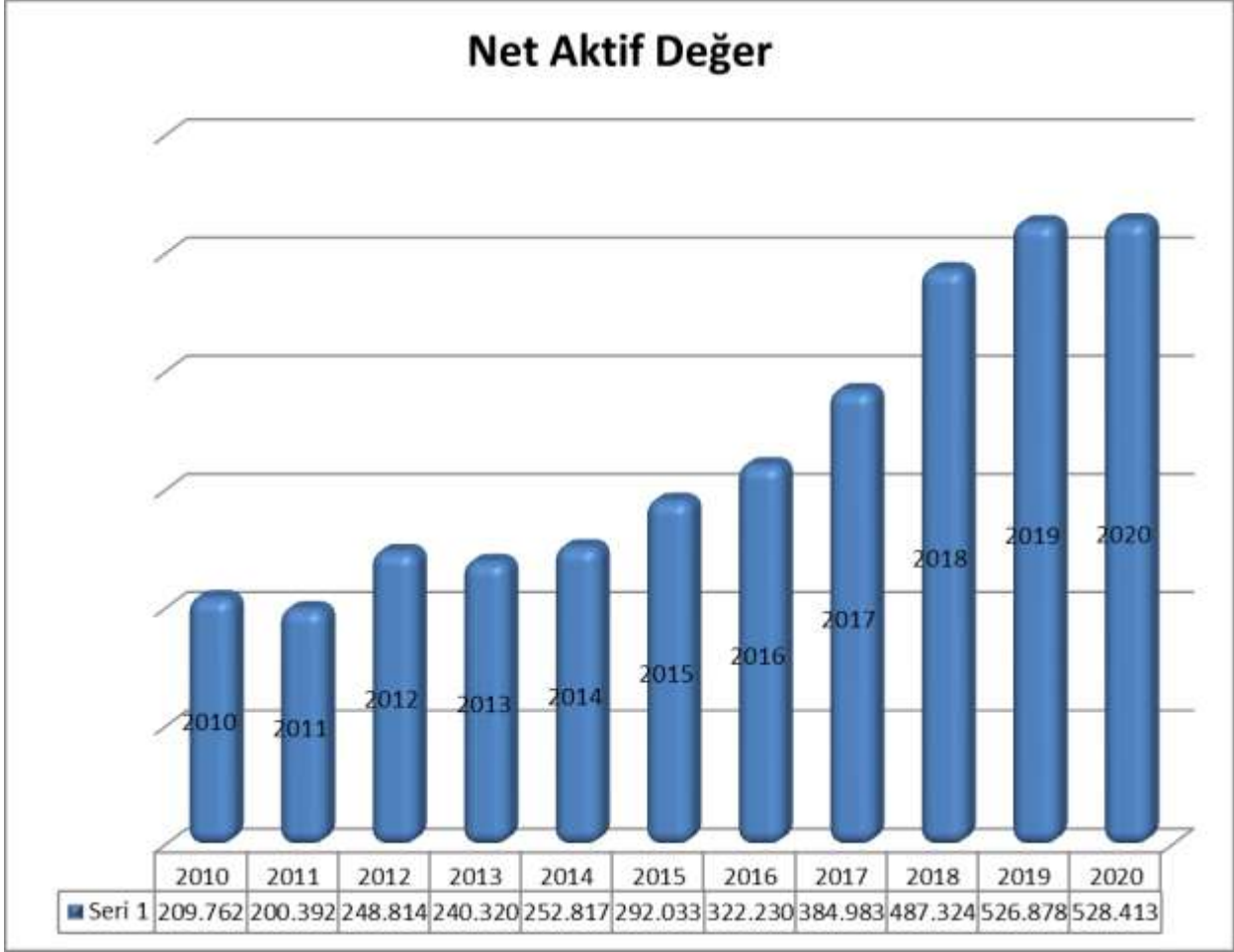
Gayrimenkulün Cinsi	31.12.2020			30.09.2020		
	Toplam Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Boş Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Doluluk Oranı (%)	Toplam Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Boş Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Doluluk Oranı (%)
Atakule Alışveriş Merkezi	14.256	2.253	84,20	14.256	2.115	85,16
-Kule	1.258	1.258	0,00	1.258	1.258	0,00
Obaköy İş Merkezi	25.225	408	98,38	25.225	643	97,45
Haşim İşcan İş Merkezi	6.496	0	100,00	6.496	0	100,00
Kuleli Caddesi No:3 /Ankara	907	0	100,00	907	0	100,00
Farabi Sok No:27 Ankara	907	907	0,00	907	907	0,00
Arjantin Caddesi No:28	359	0	100,00	359	0	100,00
Borazan Sokak No:7	999	978	2,10	999	978	2,10
<b>Toplam</b>	<b>50.407</b>	<b>5.804</b>	<b>88,49</b>	<b>50.407</b>	<b>5.901</b>	<b>88,29</b>

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

Başlıca finansal göstergeler:

Yıllar İtibarı ile Net Aktif Değerler:

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



2020 yılı son çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 2,2875 TL, hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 2,52 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2020 1.Çeyrek	2020 2.Çeyrek	2020 3.Çeyrek	2020 4.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	2,2770	2,2680	2,777	2,2875
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	1,205	2,125	2,425	2,474

31.12.2020 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı %93,22, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı %6,78'dir.

**31.12.2020 itibarıyla net dönem karı 1.273.350 TL gerçekleşmiştir.**

LİKİDİTE ORANLARI		31.12.2020	30.09.2020	30.06.2020	31.03.2020
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	0,3092	1,2561	0,6955	0,7669
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,1074	0,1430	0,1946	0,3781

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

<b>MALİ YAPI ORANLARI</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.03.2020</b>
Kaldıraç Oranı	<b>(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı</b>	0,0678	0,0710	0,0677	0,0682
	<b>Öz kaynaklar / Aktif Oranı</b>	0,9322	0,9290	0,9323	0,9318
Finansman Oranı	<b>Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)</b>	13,7521	13,0921	13,7718	13,6538

<b>VERİMLİLİK ORANLARI</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.03.2020</b>
Özkaynak Devir Hızı	<b>Net Satışlar / Öz kaynaklar</b>	0,0524	0,0383	0,0236	0,0151
Aktif Devir Hızı	<b>Net Satışlar / Aktif Toplamı</b>	0,0488	0,0356	0,0220	0,0141

<b>KARLILIK ORANLARI</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.03.2020</b>
Aktif Karlılığı	<b>Dönem Net Karı / Aktif Toplamı</b>	0,0024	-0,0048	-0,0055	-0,0022
Özkaynak Karlılığı	<b>Dönem Net Karı / Öz kaynaklar</b>	0,0026	-0,0052	-0,0059	-0,0023

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

<b><u>Ad Soyad</u></b>	<b><u>Ünvan</u></b>	<b><u>Başlama Tarihi</u></b>	<b><u>Bitiş Tarihi</u></b>	<b><u>Tecrübesi</u></b>
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2018	–	İşletme, Finans,Enerji
	Genel Müdür	31.03.2010		
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür Yard.	22.03.2011	–	İşletme, Finans,Denetim
	(Mali ve İdari İşler)			

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un personel sayısı 28'dir (31 Aralık 2019: 19).

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu – İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:

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

S.P.K. mevzuatına göre ayrılan kıdem tazminatları karşılığı 386.353 TL'dir. Haksız fiilden dolayı yıl içinde herhangi bir tazminat ödenmemiştir.

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

Dönem içinde T.C. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı koordinasyonunda yürütülen "Bir Aradayız, İdlib'in Yanındayız" İnsani Yardım Kampanyası kapsamında Ankara Valiliği tarafından yaptırılacak briket evler için 6.000 TL, Tohumluk Sosyal Yardımlaşma Eğitim Kültür ve Sanat Vakfı tarafından şehir ve köy arasındaki ekonomik ve kültürel uçurumun ortadan kaldırılması amacıyla yapılan çalışmalara 41.000 TL ve 30 Ekim 2020 tarihinde İzmir'de meydana gelen deprem sonrası bölgeye gönderilmek üzere 300 adet battaniye bedeli 21.060 TL olmak üzere toplam 66.500 TL tutarında bağış ve yardımda bulunulmuştur.



## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### 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

#### 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
		31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>9.786.597</b>	11.335.391
Nakit ve nakit benzerleri	3	<b>338.947</b>	604.818
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	<b>2.762.202</b>	2.777.325
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	<b>194.894</b>	137.466
Peşin ödenmiş giderler	10	<b>4.193.441</b>	4.068.738
Diğer dönen varlıklar	9	<b>2.297.113</b>	3.747.044
<b>Duran varlıklar</b>		<b>518.640.821</b>	515.543.132
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	<b>156.624</b>	167.506
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	2	<b>75.000</b>	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	<b>474.462.000</b>	466.563.500
Maddi duran varlıklar	7	<b>4.464.064</b>	7.774.129
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar		<b>185.937</b>	300.937
Kullanım hakkı varlıkları	8	<b>1.247.754</b>	658.583
Peşin ödenmiş giderler	10	<b>7.503.497</b>	10.684.359
Diğer duran varlıklar	9	<b>30.545.945</b>	29.394.118
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>528.427.418</b>	526.878.523

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>31.848.912</b>	<b>12.739.787</b>
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	4	43.607	380.000
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	1.561.476	7.338.907
Ticari borçlar:			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	5, 19	57.038	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	3.199.077	3.830.684
Diğer borçlar:			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	19	26.304.063	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		921	49.290
Ertelenmiş gelirler	9	141.735	382.050
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	306.715	346.723
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	234.280	412.133
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>3.891.047</b>	<b>22.811.828</b>
Uzun vadeli borçlanmalar			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	681.845	416.894
Diğer borçlar:			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	19	-	19.601.693
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	430.448	315.380
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	9	2.778.754	2.477.861
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>492.687.459</b>	<b>491.326.908</b>
Ödenmiş sermaye	13	231.000.000	231.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Hisse senetleri ihraç primleri		80.674	80.674
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(258.862)	(252.738)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	7.427.280	7.427.280
Geçmiş yıllar karları		218.299.773	187.201.395
Net dönem karı		1.366.675	31.098.378
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>492.687.459</b>	<b>491.326.908</b>
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>492.687.459</b>	<b>491.326.908</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>528.427.418</b>	<b>526.878.523</b>

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU1 OCAK 2020 - 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL  
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2019
Hasılat	14	25.790.617	31.251.184
Satışların maliyeti (-)	14	(14.484.474)	(18.103.793)
<b>Brüt kar</b>		<b>11.306.143</b>	13.147.391
Genel yönetim giderleri (-)	15.1	(5.995.397)	(7.193.470)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	15.2	(4.444.328)	(5.231.774)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	4.771.628	32.969.878
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(2.119.828)	(1.508.150)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>3.518.218</b>	32.183.875
Finansal gelirler	17	854.528	1.740.787
Finansal giderler (-)	17	(3.006.071)	(2.826.284)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>1.366.675</b>	31.098.378
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi		-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>		<b>1.366.675</b>	31.098.378
<b>Dönem karının dağılımı:</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları	18	1.366.675	31.098.378
<b>Pay başına kazanç:</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar	18	0,00006	0,00140
<b>Diğer kapsamlı gider</b>		<b>(6.124)</b>	(150.523)
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(6.124)	(150.523)
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>1.360.551</b>	30.947.855
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		1.360.551	30.947.855

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**B-KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR**

**31 ATALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>9.845.002</b>	<b>11.335.391</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	340.406	604.818
Ticari alacaklar:			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	2.762.202	2.777.325
Diğer alacaklar:			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	242.927	137.466
Peşin ödenmiş giderler	10	4.200.441	4.068.738
Diğer dönen varlıklar	9	2.299.026	3.747.044
<b>Duran varlıklar</b>		<b>518.568.781</b>	<b>515.543.132</b>
Diğer alacaklar:			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	156.624	167.506
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	474.462.000	466.563.500
Maddi duran varlıklar	7	4.467.024	7.774.129
Maddi olmayan duran varlıklar:			
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>		185.937	300.937
Kullanım hakkı varlıkları	8	1.247.754	658.583
Peşin ödenmiş giderler	10	7.503.497	10.684.359
Diğer duran varlıklar	9	30.545.945	29.394.118
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>528.413.783</b>	<b>526.878.523</b>

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
		31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>31.844.279</b>	<b>12.739.787</b>
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	4	43.607	380.000
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	1.561.476	7.338.907
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	3.199.077	3.830.684
Diğer borçlar:			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	19	26.304.063	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		921	49.290
Ertelenmiş gelirler	9	141.735	382.050
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	306.715	346.723
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	286.685	412.133
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>3.975.370</b>	<b>22.811.828</b>
Uzun vadeli borçlanmalar			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	4	681.845	416.894
Diğer borçlar:			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	19	-	19.601.693
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	500.717	315.380
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20	14.054	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	9	2.778.754	2.477.861
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>492.594.134</b>	<b>491.326.908</b>
Ödenmiş sermaye	13	231.000.000	231.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Hisse senetleri ihraç primleri		80.674	80.674
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(258.862)	(252.738)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	7.427.280	7.427.280
Geçmiş yıllar karları		218.299.773	187.201.395
Net dönem karı		1.273.350	31.098.378
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>492.594.134</b>	<b>491.326.908</b>
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>492.594.134</b>	<b>491.326.908</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>528.413.783</b>	<b>526.878.523</b>

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE  
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2019
	Notlar		
Hasılat	14	25.795.085	31.251.184
Satışların maliyeti (-)	14	(14.484.474)	(18.103.793)
<b>Brüt kar</b>		<b>11.310.611</b>	13.147.391
Genel yönetim giderleri (-)	15.1	(6.080.265)	(7.193.470)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	15.2	(4.444.328)	(5.231.774)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	4.771.628	32.969.878
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(2.119.828)	(1.508.150)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>3.437.818</b>	32.183.875
Finansal gelirler	17	855.657	1.740.787
Finansal giderler (-)	17	(3.006.071)	(2.826.284)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>1.287.404</b>	31.098.378
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi gideri	20	(14.054)	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>		<b>1.273.350</b>	31.098.378
<b>Dönem karının dağılımı:</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları	18	1.273.350	31.098.378
<b>Pay başına kazanç:</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar	18	0,00006	0,00140
<b>Diğer kapsamlı gider</b>		<b>(6.124)</b>	(150.523)
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(6.124)	(150.523)
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>1.267.226</b>	30.947.855
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		1.267.226	30.947.855

## 23- GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

### 1. ATAKULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE KULE



#### Tapu Bilgileri

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

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

Rapor Tarihi : 30.12.2020  
Rapor Numarası: ATA-2010030

#### 1.2. Rapor Türü

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

#### 1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

#### 1.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 11.11.2020  
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2020

#### 1.5. Dayanak Sözleşmesi

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

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

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

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

**1.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

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

**İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;**

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

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

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

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

**1.9.Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri**

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



## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

Kule kısmı hariç toplam 14.256 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. Dönemde doluluk oranı % 84,20 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık dönemi faturalandırılan kira ve ciro tutarı 1.177.761 TL'dir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karar uyarınca; Atakule Alışveriş Merkezi'nin Şirketimiz ve/veya idari merciler tarafından aksi yönde bir karar alınmadığı sürece her gün 12.00 – 20.00 saatleri arasında hizmet vermeye devam etmesine ve salgın süresince kiracılarımıza verdiğimiz desteği devam ettirmek ve normalleşme sürecinde kiracılarımızın yaşaması muhtemel sıkıntıları ortadan kaldırmak amacıyla;

- 19/03/2020 tarihinden itibaren faaliyetini durdurmuş olan tüm kiracılarımıza, 19/03/2020 - 30/04/2020 tarihleri arası dönemin yanı sıra, 30/04/2020 – 31/05/2020 tarihleri arası için de kirasız dönem tanınmasına ve bu kiracılarımızdan 19/03/2020 - 31/05/2020 tarihleri arası dönem için ortak gider alınmamasına;
- 19/03/2020 tarihinden önceki döneme ait ödenmemiş borcu bulunmayan tüm kiracılarımıza, sözleşme ve ek protokoller ile belirlenmiş aylık asgari kira bedelleri üzerinden 2020 yılı Haziran ayında %45 (Yüzde Kırk Beş), 2020 yılı Temmuz ayında ise %40 (Yüzde Kırk) oranında indirim uygulanmasına;
- 19/03/2020 tarihinden önceki döneme ait ödenmemiş borçları bulunan kiracılarımızın, söz konusu borçlarını en geç 15/06/2020 tarihine kadar ödemeleri koşuluyla aylık asgari kira bedeli indiriminden faydalandırılmalarına;

19/03/2020 tarihinden önceki döneme ait ödenmemiş borcu bulunan kiracılarımızın asgari kira bedeli faturalarının 01/06/2020 tarihi itibarıyla indirimli olarak düzenlenmesine, geçmiş döneme ait borçların 15/06/2020 tarihine kadar ödenmemesi halinde, uygulanan indirim tutarının ayrıca fatura edilmesine;

- Kiracılarımızın kira sözleşmeleri ve ek protokoller ile belirlenmiş olan sair tüm yükümlülüklerinin 01/09/2020 tarihinden itibaren sözleşme ve ek protokol hükümleri uyarınca tahakkuk ettirilmesine;

Karar verilmiştir.

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

**2. OBAKÖY İŞ MERKEZİ**



Tapu Bilgileri

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

**2.1. Rapor Tarih ve Numarası**

Rapor Tarihi : 30.12.2020  
Rapor Numarası: ATA-2010032

**2.2. Rapor Türü**

Değerleme raporu İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, Topkapı Maltepe Sokağı, 487 pafta, 2937 ada, 46 ve 46 parsel no'lu "Kargir Bina ve İşyerleri" nitelikli 14.104 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Şirketimiz mülkiyetindeki gayrimenkullerin 30.12.2019 tarihli piyasa değerinin ve aylık kira bedelinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

**2.3. Raporu Hazırlayanlar**

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

**2.4. Değerleme Tarihi**

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2020  
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2020

**2.5. Dayanak Sözleşmesi**

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

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

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

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

**2.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Değerleme Raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

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

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

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

**2.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri**

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde 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.

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

2020 yılı Piyasa Değeri 51.962.000 TL (EllibirmilyondokuzyüztümüşikiTL)

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

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

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

Bağımsız bölüm sayısı 217 olan Obaköy İM toplam 25.225 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. Obaköy İM'de dönemde doluluk oranı %98,38 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık dönemi faturalandırılan kira tutarı 450.904 TL'dir.

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

**3. HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ**



Tapu Bilgileri

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

**3.1. Rapor Tarih ve Numarası**

Rapor Tarihi : 30.12.2020  
Rapor Numarası: ATA-2010033

**3.2. Rapor Türü**

Değerleme raporu, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no'lu, 2.012,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Betonarme Bina" vasıflı, "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerin 30.12.2019 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

**3.3. Raporu Hazırlayanlar**

A.Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487)  
Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617)  
Berrin KURTULUĞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732 )

**3.4. Değerleme Tarihi**

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2020  
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2020

**3.5. Dayanak Sözleşmesi**

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

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

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

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

**3.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Değerleme raporu, Haşimişcan İş Merkezi için Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul 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**

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

**3.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri**

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

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

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

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

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

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

Haşim İşcan İş Merkezinde toplam 6.496m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Aralık 2020 ayında doluluk oranı % 100, kira gelirimiz 129.024 TL gerçekleşmiştir.

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

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



Tapu Bilgileri

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

**4.1. Rapor Tarih ve Numarası**

Rapor Tarihi : 30.12.2020  
Rapor Numarası: ATA-2010027

**4.2. Rapor Türü**

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 no'lu parsel, 391,00 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan “Kargir Apartmanı” vasıflı “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı, “İki Katlı Dükkan” niteliğindeki 3. bodrum + 2. bodrum katta bulunan 1 no'lu (187/782 Arsa Paylı); “Konut” niteliğindeki 1. bodrum katta bulunan 2 no'lu (107/782 Arsa Paylı) ve zemin katta bulunan 3 no'lu (107/782 Arsa Paylı); “Dubleks Çatı Aralı Konut” niteliğindeki 1. ve 2. normal katta bulunan 4 no'lu (381/782 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 30.12.2019 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)  
Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617)  
Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

**4.4. Değerleme Tarihi**

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2020  
Değerleme Bitiş Tarihi : 28.12.2020

**4.5. Dayanak Sözleşmesi**

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

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

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

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

**4.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

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

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

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

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

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

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

2020 yılı takdir edilen piyasa değeri 4.520.000 TL (DörtmilyonbeşyüzyirmibinTL)

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

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

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

1 dükkan ve 3 konut için brüt 906,97 m2 kiralanabilir alana sahiptir. 31.12.2020 tarihli doluluk oranı % 100,00, kira bedeli 39.350 TL'dir.

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

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



Tapu Bilgileri

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

**5.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Rapor Tarihi : 30.12.2020  
Rapor Numarası: ATA-2010026

**5.2. Rapor Türü**

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

**5.3. Raporu Hazırlayanlar**

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

**5.4. Değerleme Tarihi**

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2020  
Değerleme Bitiş Tarihi : 28.12.2020

**5.5. Dayanak Sözleşmesi**

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

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

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 yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. GOP BORAZAN SOKAK NO 7**



Tapu Bilgileri

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

**6.1. Rapor Tarih ve Numarası**

Rapor Tarihi : 30.12.20120  
Rapor Numarası: ATA-2010028

**6.2. Rapor Türü**

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, 4431 Ada, 31 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 584,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 30.12.2020 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

**6.3. Raporu Hazırlayanlar**

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

**6.4. Değerleme Tarihi**

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2020  
Değerleme Bitiş Tarihi : 28.12.2020

**6.5. Dayanak Sözleşmesi**

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

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

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

**6.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

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

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

#### 6.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

2020 yılı tespit edilen piyasa değeri 9.823.000 TL (Dokuzmilyonsekizyüzyirmiç TL)

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

Gayrimenkulün takdir edilen aylık kira değeri; 49.462 TL (Kırkdokuzbindört yüzaltmışiki TL)

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

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

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

**7. GOP ARJANTİN CADDESİ NO 28**



Tapu Bilgileri

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

**7.1. Rapor Tarih ve Numarası**

Rapor Tarihi : 30.12.2020  
Rapor Numarası: ATA-2010029

**7.2. Rapor Türü**

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

**7.3. Raporu Hazırlayanlar**

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

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

**7.4. Değerleme Tarihi**

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2020

Değerleme Bitiş Tarihi : 28.12.2020

**7.5. Dayanak Sözleşmesi ve Numarası**

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

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

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

**7.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

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

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

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

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

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

- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

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

2020 yılı tesbit edilen piyasa değeri; 4.431.000 TL (Dörtmilyondört yüzotuzbir TL)

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

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

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

31.12.2020 tarihli doluluk oranı % 100,00, kira bedeli 50.900 TL'dir

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

**8. Tarla,DİLOVASI /KOCAELİ**



Tapu Bilgileri

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

**8.1. Rapor Tarih ve Numarası**

Rapor Tarihi : 30.12.2020  
Rapor Numarası: ATA-2010034

**8.2. Rapor Türü**

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

**8.3. Raporu Hazırlayanlar**

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

**8.4. Değerleme Tarihi**

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2020  
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2020

**8.5. Dayanak Sözleşmesi**

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

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

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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### 8.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

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

#### 8.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

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

**9. ARSALAR**

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

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



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



## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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



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

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

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

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



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

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



## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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



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

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

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

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

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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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



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

#### 24-DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

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

##### BAĞIMSIZ DIŞ DENETİM ŞİRKETİ

Şirketimizin 01.01.2020 - 31.12.2020 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatı'na tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Eren Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.

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

Şirketimizin 2020 yılı kurumlar vergisi beyannamesinin ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin denetim ve tasdik işlerinin yaptırılması hususunda, ENF Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Kurumlar Vergisi Beyannamesi Tasdik Sözleşmesi imzalanmıştır.

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

**FAALİYET RAPORU DENETİMİ**

Yönetim Kurulunun yıllık faaliyet raporu içerisinde yer alan irdelemelerin finansal tablolarla uyumunun değerlendirilmesi ve bağımsız denetçi raporunda bu değerlendirme sonucunun belirtilmesi için Eren Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile 2020 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, 2020 yılında portföyümüzde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak şirket olarak REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, portföye 2020 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirketler olarak KALME Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin belirlenmesine karar verilmiştir.

**PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ**

Şirketimiz, 01.04.2015 tarihinde Akbank T.A.Ş. ve Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Alım-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**

Grup, 14 Ocak 2021 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu kararı ile Koronavirüs salgını dolayısıyla yaşanan ziyaretçi sayılarındaki düşüş ve buna bağlı ciro kayıpları dolayısıyla, Atakule AVM içerisinde yer alan kiracılardan gelen destek talepleri değerlendirilerek ve restoranlar hakkındaki Cumhurbaşkanlığı kararnamesi gözönünde bulundurularak, tekrar tam faaliyete geçilecek tarihe kadar aylık asgari kira bedellerinin restoran kiracılarından alınmamasına, paket ya da gel al servisi uygulamasına geçildiği takdirde ciro kira faturası düzenlenmesine karar vermiştir.

Grup, gerek dünya gerekse ülkemizi olumsuz biçimde etkileyen Covid-19 pandemisi nedeniyle, Grup'un ihtiyaç duyduğu işletme sermayesini karşılamak ve hakim ortağa olan borcun ödenmesinde kullanılmak üzere 24 Şubat 2021 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Şirket esas sözleşmesinin 7. Maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 231.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden olmak üzere %14 oranında arttırılarak 263.340.000 TL çıkarılmasına karar vermiştir.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### 27- BAĞLI ORTAKLIKLAR, FİNANSAL DURAN VARLIKLAR İLE FİNANSAL YATIRIMLAR

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

#### 28- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 31/12/2020</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31/12/2019</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	338.947	604.818
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No:11, Md. 27/ (a)	474.462.000	466.563.500
C	İştirakler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No:11, Md. 27/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		53.626.471	59.710.205
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Seri VI, No:11, Md. 4/ (i)</b>	<b>528.427.418</b>	<b>526.878.523</b>
E	Finansal Borçlar	Seri VI, No:11, Md. 35	43.607	380.000
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri VI, No:11, Md. 35	-	-
G	Kiralama Borçları	Seri VI, No:11, Md. 35	2.243.321	7.755.801
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri VI, No:11, Md. 24/ (g)	26.304.063	19.601.693
I	Özkaynaklar	Seri VI, No:11, Md. 35	492.687.459	491.326.908
	Diğer Kaynaklar		7.148.968	7.814.121
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>Seri VI, No:11, Md. 4/ (i)</b>	<b>528.427.418</b>	<b>526.878.523</b>

<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 31/12/2020</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31/12/2019</b>
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	138.599	457.643
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri VI, No:11, Md. 27/ (c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri VI, No:11, Md. 27/ (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (d)	81.556.000	70.111.000
C1	Yabancı İştirakler	Seri VI, No:11, Md. 27/ (c)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri VI, No:11, Md. 32/ A	75.000	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri VI, No:11, Md. 35	960.000	1.080.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri VI, No:11, Md. 25/ (n)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Seri VI, No:11, Md. 25/ (n)	194.668	138.472

<b>Portföy Sınırlamaları</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL) 31/12/2020</b>	<b>Önceki Dönem (TL) 31/12/2019</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Seri VI, No:11, Md. 25/ (n)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D	Seri VI, No:11, Md. 27/ (a), (b)	%90	%89	>51%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1)/D	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	%0	%0	<49%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D	Seri VI, No:11, Md. 27/ ©	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D)	Seri VI, No:11, Md. 27/ (d)	%15	%13	<20%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak (C2/D)	Seri VI, No:11, Md. 32/ A	%0	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	Seri VI, No:11, Md. 35	%6	%6	<500%
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1)/D	Seri VI, No:11, Md. 27/ (b)	%0	%0	<10%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0	%0	<10%

# ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### 29- HİSSE SENEDİ PERFORMANSI





# ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

