

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çankaya Mah. Çankaya Cad. No:15/A/1 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 447 55 00 Faks: 0312 447 55 01
Hizmet V. No: 095 010 2875 Sicil No: 153707
Mersis No: 0835010287500000

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzahname

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

Ortaklığımızın ödenmiş sermayesinin 231.000.000 TL'den 263.340.000 TL'ye artırılması nedeniyle çıkarılacak 32.340.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

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

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

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çankaya / Ankara
Çankaya Cad. No: 195 / Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 271124 / Mersis No: 08330031244785000001
Hiz. No: 095 010 287 / Tel. No: 0312 257 75 75
Faks No: 0312 257 75 75
Mersis No: 00950103124478500018

TACIRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER

Bölüm No	Bölüm Adı	Sayfa No
1	İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	5 - 6
2	Özet	7 - 17
3	Bağımsız Denetçiler	18 - 19
4	Seçilmiş Finansal Bilgiler	19 - 28
5	Risk Faktörleri	28 - 30
6	İhraççı Hakkında Bilgiler	30 - 31
7	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	31 - 37
8	Grup Hakkında Bilgiler	37
9	Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler	38 - 47
10	Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	48 - 55
11	İhraççının Fon Kaynakları	55
12	Araştırma ve Geliştirme, Patent ve Lisanslar	56
13	Eğilim Bilgileri	56
14	Kar Tahminleri ve Beklentileri	56 - 57
15	İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	57 - 66
16	Ücret ve Benzeri Menfaatler	66
17	Yönetim Kurulu Uygulamaları	67 - 68
18	Personel Hakkında Bilgiler	68-69
19	Ana Pay Sahipleri	69 - 71
20	İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	71 - 72
21	Diğer Bilgiler	62 - 80
22	Önemli Sözleşmeler	80
23	İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	80 - 82
24	İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	82 - 88
25	Halka Arza İlişkin Hususlar	88 - 95
26	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	95 - 96
27	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	96
28	Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	96 - 97
29	Sulanma Etkisi	97
30	Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	99 - 100
31	Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları	100 - 103
32	İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	103
33	İncelemeye Açık Belgeler	103
34	Eklere	

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

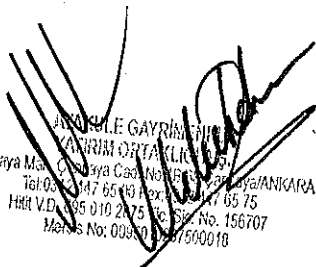
İhraççı Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
Murat TARMAN Yönetim Kurulu Başkan Vekili Yönetim Kurulu Üyesi YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Çankaya Mah. Çankaya No:18/68 Çankaya/ANKARA Tel:0312 412 11 65 Hbt V.D. 093 015 16 57 Mehmet ARPAÇCI Yönetim Kurulu Üyesi 22.03.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Suavi Reşit Buğra BABAN Genel Müdür TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Düştün SAPER Grup Müdürü 22.03.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Selim ALYANAK Sorumlu Denetçi	31.12.2018 Tarihli BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi Mehmet Can Altıntaş Sorumlu Denetçi	31.12.2019 Tarihli BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI
Eren Bağımsız Denetim A.Ş. Yaşar Emin Taylan Sorumlu Denetçi	31.12.2020 Tarihli BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI
Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Esra DEMİRHAN Genel Müdür Yard.- Lisans No:406633	2018 Gayrimenkul Değerleme Raporları
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Berrin Kurtuluş SEVER Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 401732	2019 ve 2020 Gayrimenkul Değerleme Raporları


ANKARA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Mah. Çankaya Cad. No: 156707 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 47 65 49 Fax: 0312 47 65 75
HRH V.D. 135 010 2075 Tic. Sic. No: 156707
Mersis No: 08300015000018


TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<p>Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</p> <p>İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.</p> <p>Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıtıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</p>
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	<p>İhraççı tarafından izahnamenin payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışı için kullanılmasına dair verilen herhangi bir izin bulunmamaktadır.</p>

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket")
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Anonim Şirket statüsündeki Şirket Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına tabi olarak Türkiye'de kurulmuştur. Merkez adresi, Çankaya Mah. Çankaya Caddesi No:1B/68 Çankaya/Ankara'dır.
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Gayrimenkul yatırım ortaklığı, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48 inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile GYO Tebliğinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.

Şirket, amacını gerçekleştirmek için;

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

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

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

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

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

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

g) Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde şirketler şirkete ederek ortak olabilir.

		<p>Şirketin faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Şirket, portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.</p> <p>SPK internet sitesinde GYO sektörüne ilişkin yer alan bilgilere göre, 1997 yılında 2 adet ve 2010 yılında 21 adet olan halka açık GYO sayısı, 2018 yılında 33 adete yükselmiştir. 1997 yılında 42,7 milyon ABD Doları olan sektörün aktif büyüklüğü, 30.09.2020 itibari ile 5.99 milyar ABD Dolarına ulaşmıştır. Söz konusu veriler tek başına sektörel sağlık ölçüsü olmasa da, yine de dikkat çekici bir gelişmenin habercisi olarak görülebilir.</p> <p>Şirket portföyünde kira geliri elde edilen Atakule Alışveriş Merkezi, İstanbul'da Obaköy İş Merkezi, Antalya'da Haşim İşcan İş Merkezi, Kuleli Caddesi No:3 adresinde bina ve Arjantin Caddesi No:28 adresinde bina bulunmaktadır. Bunların yanında kiralama çalışmaları devam eden Borazan Sokak No:7 ofis binası ve Ankara Farabi Sokak No:27 adresinde bina ile İstanbul Riva ve Ankara Mühye köyünde proje geliştirilmeye uygun arsalarımız bulunmaktadır. Şirketimizin 2020 yılı aktif toplamı 528.413.783TL ve piyasa değeri 582.120.000 TL'dir .</p>
B.4	<p>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</p>	<p>2019 yılı Aralık ayında, Çin'in Wuhan kentinde yeni bir koronavirüs türü bildirilmiş, Dünya Sağlık Örgütü, salgının "Uluslararası Halk Sağlığı İçin Acil Durum" oluşturduğunu açıklamıştır. Türkiye'de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur.</p> <p>Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19'un, Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumlarına olan etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. COVID-19 salgınından dolayı gerek Şirketin içinde bulunduğu gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan düşüşle birlikte, şirketimizin aktif değerleri ile</p>

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya/Ankara
Tic. Sic. No: 27090
Mersis No: 083300287500018

TÜRKİYE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		<p>paralel olarak Şirketin özellikle sokaa çıkma yasaklarının uygulandığı dönemlerde faaliyetleri geçici olarak duraklatılmıştır.. Bu esnada Şirket tarafından, yatırım harcamaları ve operasyonel giderlerin minimize edilmesi için aksiyonlar alınmış litidite pozisyonunu güçlendirmek adına nakit yönetim stratejisi gözden geçirilmiştir. Aşılama çalışmalarına başlanması ile birlikte Salgının yayılmasını önlemeye yönelik kısıtlamaların azalması ile birlikte özellikle talepte meydana gelen toparlanmanın Şirket'in faaliyetlerine olumlu etkisi olmuştur.</p> <p>Koronavirüs (Covid-19) küresel salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Grup portföyünde yer alan Atakule AVM'nin market hizmetleri hariç olmak üzere diğer ticaret alanları 19 Mart 2020 tarihi itibarıyla geçici süreyle hizmete kapatılmış ve söz konusu taşınmazların hizmete kapatıldığı tarihten itibaren 31 Mayıs 2020 tarihine kadar kapalı olan mağaza kiracılarından kira bedeli alınmamıştır.</p> <p>Kapatılan taşınmazlar 1 Haziran 2020 tarihinden itibaren faaliyete açılmıştır. Ancak değişen tüketici alışkanlıkları, şirketlerin uzaktan çalışmaya devam etmeleri, yaz döneminde düşen ziyaretçi sayıları vb. sebeplerden dolayı perakende sektöründeki toparlanmanın zaman alacağı tahmin edilmektedir. Bu nedenle bahsi geçen AVM kiracılarına güncel ziyaretçi sayısı ve iş hacmi dikkate alınarak; Aralık ayı sonuna kadar değişen oranlarda asgari kira üzerinden indirim uygulanmıştır.</p> <p>Şirketimiz portföyünde bulunan Atakule Alışveriş Merkezi, Türk Standartları Enstitüsü (TSE) tarafından belirlenen kriterleri sağlayarak "TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi" almaya hak kazanmıştır.</p>
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	İhraççının dahil olduğu bir grup bulunmamaktadır.
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	<p>31 Mart 2020 tarihinde yapılan 2019 yılı olağan genel kurul toplantısı itibari ile İsmail TARMAN'nın halka kapalı ortaklık oranı (%51,00) olup, sermaye içindeki tutarı 117.810.000 TL'dir. 2019 yılı Genel Kurulu'na ilişkin hazırlanan cetveline göre İsmail Tarman'ın Şirket sermayesi içindeki toplam payı ise %51,00'dür.</p>

	<p>İhraçının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraçının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>Şirketin hisse senetleri nama yazılı olan (A) ve (B) grubu ve hamiline yazılı olan (B) grubu olmak üzere 3 türdedir. (A) Grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Şirket esas sözleşmesine göre toplam 7 (yedi) kişi olan Yönetim Kurulu Üyelerinin 5'i (beş) (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.</p> <p>Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından aday gösterilen kişiler arasından belirlenir.</p>
B.7	<p>Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraçının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler</p>	<p>Şirketin konsolide ve konsolide olmayan finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız Denetim raporları www.atakulegyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır.</p> <p>2018, 2019 ve 2020 itibariyle sırayla Şirket'in Aktif Toplamı 487.324.309 TL, 526.878.523 TL, 528.413.783 TL gerçekleşmiştir.</p> <p>2018, 2019, 2020 itibariyle Özkaynak toplamaları 487.324.309 TL, 491.326.908 TL ve 492.594.134 TL'dir.</p> <p>2018 yılında Net Kar 20.349.204 TL, 2019 yılında Net Kar 31.098.378 TL, 2020 itibariyle Net Kar 1.273.350 TL'dir.</p> <p>Özkaynakların aktif toplamına oranı 2018 yılında %94,29, 2019 yılında %93,25, 2017 yılında %93,22 olmuştur.</p>
B.8	<p>Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler</p>	<p>Yoktur.</p>
B.9	<p>Kar tahmini ve beklentileri</p>	<p>Yoktur.</p>
B.10	<p>İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği</p>	<p>Yoktur.</p>
B.11	<p>İhraçının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması</p>	<p>Yoktur.</p>

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

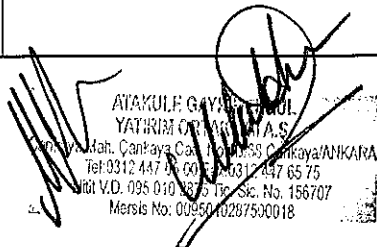
C.1	İhraç edilecek yer/veya	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın
-----	--------------------------------	---

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çankaya/Ankara Çankaya Cad. No: 136 Çankaya/ANKARA
Tic. Sic. No: 270120/017476575
M.D. 0950/0287500018 Tic. Sic. No: 156707
Mersis No: 09500287500018

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	<p>borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi</p>	<p>300.000.000 Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 231.000.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %14,00 oranında arttırılarak 263.340.000 Türk Lirası'na çıkarılacaktır.</p> <p>Arttırılan 32.340.000 Türk Lirası tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) Kuruş nominal değerli 3.234.000.000 adet payın, 1.293.600.000 adedi A grubu nama yazılı (ISIN: TREATKG00013), 223.849.393,60 adedi B grubu nama yazılı (ISIN: TRAAGYOW91Q2) ve 1.716.550.606,40 adedi B grubu hamiline yazılı (ISIN: TRAAGYOW91Q2) olarak ihraç edilecek olup, ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmayacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar da Borsa'da satılacaktır.</p>
C.2	<p>Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi</p>	<p>Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.</p>
C.3	<p>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</p> <p>Her bir payın nominal değeri</p>	<p>İhraç edilmiş ve tamamı peşin ödenmiş 231.000.000 TL ve pay sayısı 23.100.000.000 adettir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.</p> <p>Her bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir.</p>
C.4	<p>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</p>	<p>Satışı yapılacak paylar için ilgili Mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir;</p> <p>Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği Seri-No II-19.1)</p> <p>Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye sistemi Tebliği Seri No II-18.1)</p> <p>Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, Pay Tebliği Seri-No VII-128.1)</p> <p>Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)</p> <p>Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414,415,419,425,1527, SPKn madde 29,30, Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği Seri-No II-30.1)</p> <p>Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407,409,417)</p> <p>Oy Hakkı (TTK madde 432, 433, 434, 435, 436, SPKn madde 30)</p> <p>Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Seri-No II-14.1)</p> <p>İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar İçin SPKn</p>

		<p>madde 18/16,20/2)</p> <p>Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559)</p> <p>Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439)</p> <p>Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği Seri-No II-23.1)</p> <p>Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği Seri-No II-27.1)</p>
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	İşlem Payları BIST Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma haklarının kullanılmasına başladığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemleri yapılmasını müteakip BIST'te işlem görmeye başlayacaktır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum çalışmaları çerçevesinde, halka açık şirketlerin kar dağıtım konusundaki yükümlülüklerini dikkate alarak, izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikasını belirlemiştir.</p> <p>Şirket, kar dağıtım politikasının uygulanmasında, yatırımcılarının hisse senedinin sermaye kazancı yanında kar paylarından da gelir elde etmelerini teminen, Şirketin yatırım faaliyetleri ve mevcut finansman yapısını da göz önünde bulundurmaktadır.</p> <p>Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kâr dağıtım politikası, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve esas sözleşmemiz hükümleri dikkate alınarak hesaplanan dağıtılabilir kârın %20'sini geçmemek üzere ödenmiş sermayenin %10'u oranında nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde kâr payı dağıtılması esasına dayanır. Bu politikanın uygulaması, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin orta ve uzun vadeli yatırım stratejileri ile ulusal ve küresel ekonomik şartlar doğrultusunda Genel Kurul tarafından belirlenir.</p> <p>Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nde kâr payı avansı dağıtım uygulaması bulunmamaktadır.</p>



AYAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıhhiye Mah. Çankaya Cad. No: 133 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 447 41 00 Faks: 0312 447 65 75

Tic. Sic. No: 156707

Mersis No: 0095010287500018

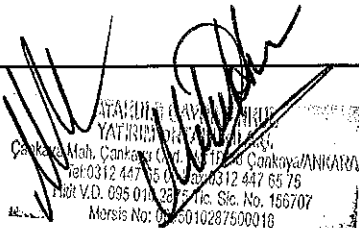


TACİRER

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		<p>Şirketin ortaklarına dağıtacağı kar payı miktarı, mali tablolar esas alınarak dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili hesap dönemi için dağıtılacak kar payı, tabi olunan mevzuat hükümlerine göre belirlenecektir. Kar dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç bir ay içinde yapılması amaçlanmakta olup, Yönetim Kurulu'nun, karın dağıtılıp dağıtılmamasına ve dağıtılacak ise karın miktarı ile dağıtım tarihine ilişkin önerisi, Genel Kurul'da görüşülmekte ve karara bağlanmaktadır. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir.</p> <p>Şirket'in karına katılım konusunda bir imtiyaz yoktur. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılacaktır. Genel Kurul kararı doğrultusunda dönem karı nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılabilir. Karın dağıtımı, tabi olunan Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Vergi Usul Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddeleri çerçevesinde gerçekleştirilir.</p>
--	--	--

D—RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler örneğin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına tanınan vergi istisnasının kaldırılması sektörün en önemli riskidir.</p> <p>Bunun yanında ekonomide yaşanan gelişmelere bağlı olarak kurdaki dalgalanmalar ve perakendecilerin kiralama taleplerinde yaşanacak daralmalar kira gelirlerinde risk yaratabilecektir.</p>
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye'de ise ekonomik, politik, sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay senedi piyasası satış baskısı altında kalabilir.</p> <p>Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket'in pay senetlerinin fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca</p>


 ÇANKAYA MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Çankaya Mah. Çankaya Cad. No: 112/20 Çankaya/ANKARA
 Tel: 0312 447 65 01 Fax: 0312 447 65 75
 Tic. Sic. No: 156707
 Mersis No: 081010287500016

	<p>finansal kiralama yükümlülüklerinin Euro cinsinden olması nedeniyle döviz kuru hareketleri Şirket'in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Finansal performansın beklentilerin altında kalması nedeniyle de pay fiyatı düşebilir.</p> <p>Dolayısıyla yurtiçi veya yurtdışı, ülke genelini etkileyen veya Sektör/Şirket'e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket'in pay fiyatında düşüş görülmesi ve yatırımcıların zarar etmesi söz konusu olabilir.</p>
--	---

E—HALKA ARZ		
E.1	<p>Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Sermaye artırımından elde edilecek kaynağın 32.340.000 TL olması tahmin edilmektedir.</p> <p>Tahmini ihraç maliyetleri 168.935 TL'dir. Yeni pay alma hakları kullanım fiyatının nominal değerden olması nedeniyle tamamının kullanılacağı tahmin edilmektedir. Ancak, yeni pay alma haklarının kullanılma yüzdesine göre durum değişiklik arz edebilecektir.</p> <p>Tahmini ihraç maliyetleri aşağıdaki gibidir; SPK kayıt ücreti = 64.680 TL BİAŞ Kota alma ücreti = 9.702 TL Rekabeti Koruma Fonu = 12.936 TL MKK İhraççı hizmet Ücreti = 1.617,50 TL Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV dahil) = 68.250 TL Tescil ve İlan Giderleri = 5.000 TL Diğer Masraflar = 10.000 TL</p> <p>TOPLAM 172.185 TL</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.</p>
E.2a	<p>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</p>	<p>Gerek dünya genelini gerekse ülkemizi olumsuz biçimde etkileyen Covid-19 pandemisi nedeniyle, Şirketimizin ihtiyaç duyduğu işletme sermayesini karşılamak ve hakim ortağa olan borcun ödenmesinde kullanılmak amacıyla. Tahmini net gelir 32.340.000 TL -172.185 TL = 32.167.815 TL'dir.</p>

ATAKULE GAYRİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ortağa Mah. Çankaya Cad. No: 19/3 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 447 65 00 Faks: 0312 447 65 75
Tic. Sic. No: 156707
Mersis No: 085010287500018

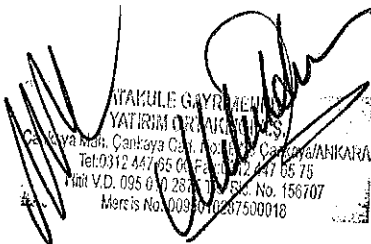
TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arz edilecek payların toplam nominal bedeli 32.340.000 TL olup, sermayeye oranı %14,00'dür. Şirketin Pay Sahipleri, sahip oldukları payların %14,00'ü oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni Pay alma Haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da halka arz edilecektir.</p> <p>Pay sahiplerinin sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatil olması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilecektir.</p> <p>Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri Yatırım Kuruluşları tarafından MKK'nın ilgili hesabına yatırıldıkça hak kullanım işlemleri yapılacaktır ve Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Kızılay Ticari Şubesi nezdindeki IBAN No: TR04 0001 5001 5800 7292 6155 55 no'lu özel hesaba yatırılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar; 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların borsada satışı yapılacak olup, borsa satış süreci sonunda satılmayan paylar iptal edilecektir. Halka arz sırasında satılmayan payların satın alınmasına ilişkin herhangi bir taahhüt bulunmamaktadır.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Aracılık hizmeti veren Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unyanı	İhraççı: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İhraççı ve ana ortak tarafından dolaşımdaki pay miktarının artırılmasına ilişkin bir

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
Cankaya Mah. Çankaya Cad. No: 11
Tet: 0312 447 95 00 Fax: 0312 447 95 75
HBT V.D. 095 010 237 77 E-Posta No: 156707
Mersis No: 0899 0007500018

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	taahhüdü bulunmamaktadır.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda Halka arz öncesi defter değeri: 492.594.134 TL Halka arz öncesi sermaye: 231.000.000 TL Halka arz öncesi pay başına defter değeri: 2,13 TL Halka arz sonrası defter değeri: 524.761.949 TL Halka arz sonrası sermaye: 263.340.000 TL Halka arz öncesi pay başına defter değeri: 1,99 TL Sulanma miktarı: 0,14 TL (%6,55) Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmamaları durumunda Halka arz öncesi defter değeri: 492.594.134 TL Halka arz öncesi sermaye: 231.000.000 TL Halka arz öncesi pay başına defter değeri: 2,13 TL Halka arz sonrası defter değeri: 604.965.149 TL Halka arz sonrası sermaye: 263.340.000 TL Halka arz öncesi pay başına defter değeri: 2,30 TL Mevcut ortaklar için sulanma miktarı: -0,16 TL (%7,73) Yeni ortaklar için sulanma miktarı: 1,18 TL (%33,99)
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Çankaya Mah. Çankaya Cad. No: 12 Çankaya/ANKARA
 Tel: 0312 447 66 00 Fax: 0312 447 66 75
 Tic. Sic. No: 28787 T.C. Sic. No: 158707
 Mersis No: 009010007500018


TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Bağımsız Denetim Kuruluşunun				
Finansal Tablo Dönemi	Ticaret Ünvanı	Adresi	Sorumlu Ortak Denetçinin Ad Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
1 Ocak – 31 Aralık 2020	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Reşit Paşa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi Park Plaza No:14 K:10, 34381 Sarıyer/İstanbul	Yaşar Ermin Taylan	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
1 Ocak – 31 Aralık 2019	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Orijin Plaza, Maslak No:27 Kat: 1-5, Eski Büyükdere Caddesi, 34398 Sarıyer/İstanbul	Mehmet Can Altıntaş	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
1 Ocak – 31 Aralık 2018	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Salim ALYANAK	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERSİ: 0815001022750000
Tic. Sic. No: 270974
Etiler Kat: 9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TACİRLER

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

Yoktur.


4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

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

Bilanço (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Solo 01.01-31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Solo 01.01-31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Solo 01.01-31.12.2018
Dönen varlıklar	9.786.597	11.335.391	11.922.465
Nakit ve nakit benzerleri	338.947	604.818	1.075.722
Finansal yatırımlar		0	3.423.658
Ticari alacaklar	2.762.202	2.777.325	2.333.424
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.762.202	2.777.325	2.333.424
Diğer alacaklar	194.894	137.466	57.567
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	194.894	137.466	57.567
Peşin ödenmiş giderler	4.193.441	4.068.738	3.963.348
Diğer dönen varlıklar	2.297.113	3.747.044	4.492.404
Duran varlıklar	518.640.821	515.543.132	475.401.844
Diğer alacaklar	156.624	167.506	124.883
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	156.624	167.506	124.883
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	75.000	0	0
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	474.462.000	466.563.500	424.770.000
Maddi duran varlıklar	4.464.064	7.774.129	7.768.864
Kullanım Hakkı Varlıkları	1.247.754	658.583	0
Maddi olmayan duran varlıklar	185.937	300.937	365.798
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	185.937	300.937	365.798
Peşin ödenmiş giderler	7.503.497	10.684.359	13.776.760
Diğer duran varlıklar	30.545.945	29.394.118	28.595.539
TOPLAM VARLIKLAR	528.427.418	526.878.523	487.324.309
Kısa vadeli yükümlülükler	31.848.912	12.739.787	91.734.520
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.605.083	7.718.907	6.235.294
-Banka Kredileri	43.607	380.000	0
-Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.561.476	7.338.907	6.235.294

Ticari borçlar	3.256.115	3.830.684	17.070.553
-İlişkili taraflara ticari borçlar	57.038	0	0
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.199.077	3.830.684	17.070.553
Diğer borçlar	26.304.984	49.290	67.021.795
-İlişkili taraflara diğer borçlar	26.304.063	0	67.000.000
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	921	49.290	21.795
Ertelemiş gelirler	141.735	382.050	0
Kısa vadeli karşılıklar	306.715	346.723	360.528
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	306.715	346.723	348.277
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	0	0	12.251
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	234.280	412.133	1.046.350
Uzun vadeli yükümlülükler	3.891.047	22.811.828	12.239.124
Uzun vadeli borçlanmalar	681.845	416.894	6.105.961
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	681.845	416.894	6.105.961
-Kiralama İşlemlerinden Borçlar	681.845	416.894	6.105.961
Diğer Borçlar	0	19.601.693	0
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	0	19.601.693	0
Ertelemiş gelirler		0	79.411
Uzun vadeli karşılıklar	430.448	315.380	236.596
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	430.448	315.380	236.596
-Diğer uzun vadeli karşılıklar			-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	2.778.754	2.477.861	5.817.156
Özkaynaklar	492.687.459	491.326.908	383.350.665
Ödenmiş sermaye	231.000.000	231.000.000	154.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	34.771.919	34.771.919	34.771.919
Paylara ilişkin Primler (İskontolar)	80.674	80.674	52.286
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	-258.862	-252.738	-102.215
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	-258.862	-252.738	-102.215
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	7.427.280	7.427.280	7.427.280
Geçmiş yıllar karları	218.299.773	187.201.395	166.852.191
Net dönem karı	1.366.675	31.098.378	20.349.204
TOPLAM KAYNAKLAR	528.427.418	526.878.523	487.324.309



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
 Kat: 2. Kat, Mah. Çankaya Cad. No: 100, Beşiktaş/İstanbul
 Tel: 0312 447 66 00 / Faks: 0312 447 66 00
 Hiss. V.D. 035 060 27 81 / Mersis No: 0810101 156707
 Mersis No: 0810101 156700018



TACİRLER
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

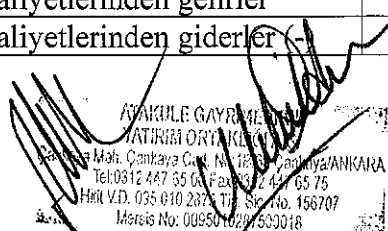
Ana ortaklık payları	1.360.551	30.947.855	20.298.907
----------------------	-----------	------------	------------

Şirketimizin 26.03.2020 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklaması ile; Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi'nin %100 ortağı olması sebebi ile 31.03.2020 tarihinden itibaren mali tablolarımız konsolide olarak düzenleneceği açıklanmıştır. Bu nedenle 31.12.2020 tarihinde Finansal Raporlarımız konsolide ve solo olarak hazırlanmıştır.

Bilanço (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 01.01-31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 01.01-31.12.2019
Dönen varlıklar	9.845.002	11.335.391
Nakit ve nakit benzerleri	340.406	604.818
Finansal yatırımlar		0
Ticari alacaklar	2.762.202	2.777.325
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.762.202	2.777.325
Diğer alacaklar	242.927	137.466
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	242.927	137.466
Peşin ödenmiş giderler	4.200.441	4.068.738
Diğer dönen varlıklar	2.299.026	3.747.044
Duran varlıklar	518.568.781	515.543.132
Diğer alacaklar	156.624	167.506
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	156.624	167.506
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	0	0
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	474.462.000	466.563.500
Maddi duran varlıklar	4.467.024	7.774.129
Kullanım Hakkı Varlıkları	1.247.754	658.583
Maddi olmayan duran varlıklar	185.937	300.937
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	185.937	300.937
Peşin ödenmiş giderler	7.503.497	10.684.359
Diğer duran varlıklar	30.545.945	29.394.118
TOPLAM VARLIKLAR	528.413.783	526.878.523
Kısa vadeli yükümlülükler	31.844.279	12.739.787
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.605.083	7.718.907
-Banka Kredileri	43.607	380.000
-Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.561.476	7.338.907
Ticari borçlar	3.199.077	3.830.684
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.199.077	3.830.684
Diğer borçlar	26.304.984	49.290
-İlişkili taraflara diğer borçlar	26.304.063	0
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	921	49.290

Ertelenmiş gelirler	141.735	382.050
Kısa vadeli karşılıklar	306.715	346.723
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	306.715	346.723
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	0	0
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	286.685	412.133
Uzun vadeli yükümlülükler	3.975.370	22.811.828
Uzun vadeli borçlanmalar	681.845	416.894
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	681.845	416.894
-Kiralama İşlemlerinden Borçlar	681.845	416.894
Diğer Borçlar	0	19.601.693
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	0	19.601.693
Ertelenmiş gelirler		0
Uzun vadeli karşılıklar	500.717	315.380
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	500.717	315.380
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	14.054	0
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	2.778.754	2.477.861
Özkaynaklar	492.594.134	491.326.908
Ödenmiş sermaye	231.000.000	231.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	34.771.919	34.771.919
Paylara ilişkin Primler (İskontolar)	80.674	80.674
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	-258.862	-252.738
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	-258.862	-252.738
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	7.427.280	7.427.280
Geçmiş yıllar karları	218.299.773	187.201.395
Net dönem karı	1.273.350	31.098.378
TOPLAM KAYNAKLAR	528.413.783	526.878.523

Gelir Tablosu (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 01.01- 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Konsolide 01.01-31.12.2019
Hasılat	25.795.085	31.251.184
Satışların maliyeti (-)	-14.484.474	-18.103.793
Brüt Kar	11.310.611	13.147.391
Genel yönetim giderleri (-)	-6.080.265	-7.193.470
Pazarlama giderleri (-)	-4.444.328	-5.231.774
Araştırma geliştirme giderleri (-)		
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.771.628	32.969.878
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-2.119.828	-1.508.150
Esas faaliyet karı	3.437.818	32.183.875
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		



 ANKARA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

 Ankara Mah. Çankaya Cad. No: 18 Çankaya/ANKARA

 Tel: 0312 447 95 00 Fax: 0312 447 95 75

 HSK V.D. 035 010 287 111 Sic. No: 156707

 Mersis No: 009501021500018



TACİRLER

 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (2018/2017 YILLARI)
Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri

İlgili Düzenleme	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	(TL) 30.12.2018	(TL) 31.12.2017		
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları				
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar				
C İştirakler				
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)				
Diğer varlıklar				
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	487.324.309	384.983.099		
E Finansal Borçlar				
F Diğer Finansal Yükümlülükler				
G Finansal Kiralama Borçları				
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)				
I Özkaynaklar				
Diğer kaynaklar				
D Toplam Kaynaklar	487.324.309	384.983.099		
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	Cari Dönem	Önceki Dönem		
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı				
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı				
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları				
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar				
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler				
C1 Yabancı İştirakler				
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak				
J Gayrinakdi Krediler				
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri				
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı				
Portföy Sınırlamaları	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran	
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)				
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar (B+A1)/D				
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler (A+C-A1)/D				
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları (A3+B1+C1)/D				
5 Atıl tutulan arsa / araziler (B2/D)				
6 İşletmeciler şirkete iştirak (C2/D)				
7 Borçlanma sınırı (E+F+G+H+J)/I				
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D				
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)				

ATAKÖLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
YATIRIM ORTAKLIĞI
Sicil No: 274575
Mersis No: 08501027500001800018

ATAKÖLE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

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

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

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

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

2019 yılı Aralık ayında, Çin’in Wuhan kentinde yeni bir koronavirüs türü bildirilmiş, Dünya Sağlık Örgütü, salgının “Uluslararası Halk Sağlığı İçin Acil Durum” oluşturduğunu açıklamıştır. Türkiye’de COVID-19 vakalarının 2020 Mart ayı içinde görülmeye başlanması ve bunun sonucunda COVID-19 salgını, Türkiye’de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur. COVID-19 salgınından dolayı Şirket’in faaliyet gelirlerinin önemli bir kısmını oluşturan alışveriş merkezleri de ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar ile paralel olarak etkilenmiştir. Herne kadar son günlerde aşı ve tedavi sürecile ilişkin olumlu gelişmeler yaşansa da pandemic sürecinin devam etmesi özellikle alışveriş merkezlerindeki müşteri hareketliliği olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Şirket kiracılara çeşitli kira destekleri sağlanmaktadır. Bu durumun pandemi süreci bitene kadar Şirket’in kira gelirleri üzerinde baskı yaratmaya devam etme riski bulunmaktadır.

5.1.1 Maliyetler:

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

5.1.2 İnşaatlara İlişkin Riskler:

Şirket’in yürütebileceği inşaat projelerinin programlanan çerçevede bitirilmesi, imar izni, yapı ruhsatı ve yapı kullanma ruhsatlarının vaktinde alınması, Şirket’in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, müteahhitlerin ve taşeronların üstlendikleri işleri zamanında bitirebilmesi gibi özetlenebilecek riskler ortaya çıkmaktadır.

ATAKULE GAYRİ MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
Sakarya Mah. Çanakkale Cad. No: 10 Kat: 10
06530 ANKARA
Tic. Sic. No: 270907 Şişli No: 156707
Mersis No: 0833000087500018

TARCIER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51)" çerçevesinde yeni sözleşmelerde depozitolar Türk Lirası olarak belirlenmektedir.)

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi:	Çankaya Mahallesi Çankaya Caddesi No:1B/68 Çankaya / ANKARA
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü:	Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası:	156707

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

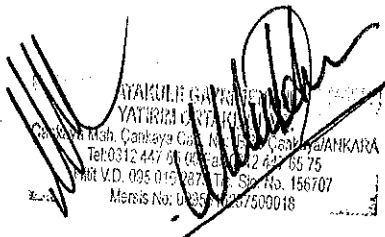
Şirket, 21 Ağustos 2000 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek "süresiz" olarak kurulmuştur.

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

Hukuki Statü:	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat:	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke:	Türkiye
Fiili Yönetim / Merkez Adresi:	Çankaya Mahallesi Çankaya Caddesi No:1B/68 Çankaya / ANKARA
Telefon:	0312 447 65 00
Faks:	0312 447 65 75
İnternet Adresi:	www.atakulegyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi:	gyo@atakulegyo.com.tr
KEP Adresi:	atakulegyo@hs03.kep.tr

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.


ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Çankaya Mah. Çankaya Caddesi No:1B/68 Çankaya / ANKARA
Tel:0312 447 65 00 Faks:0312 447 65 75
MERSİS No: 0950137870000156707
Mersis No: 0950137870000156707


TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

6.2. Yatırımlar:

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

Şirketin 2020 yılı itibariyle yürütmekte olduğu bir yatırım projesi bulunmamaktadır. Mevcut yatırımlara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Yatırım	Tamamlanma Yılı	Tutarı (*)	Tamamlanma Derecesi (*)	Finansman Şekli
Atakule AVM	2018	282.869.000	% 100	Özkaynak ve leasing
Obaköy İş Merkezi	2000	51.962.000	% 100	Aynı Sermaye
Haşim İşcan İş Merkezi	2001	22.200.000	% 100	Özkaynak
Kuleli Caddesi No:5	2011	4.520.000	% 100	Özkaynak
Farabi Sok. No:27	2012	5.680.000	% 100	Özkaynak
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	2017	9.823.000	% 100	Özkaynak ve leasing
Arjantin Caddesi	2017	4.431.000	% 100	Özkaynak ve leasing

(*) 31.12.2020 Bağımsız Denetim Raporunda yer almakta olup, Ekspertiz raporunda yeralan gerçeğe uygun değere fiilen yatırıma aktarılan tutarın ilavesiyle oluşmuştur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

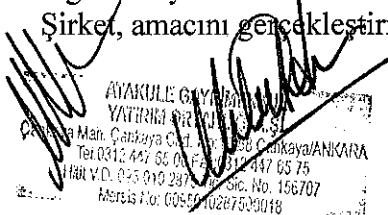
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

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

Şirket, amacını gerçekleştirmek için;


AYAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Cankaya Mah. Çankaya Çift. No: 100 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 447 66 00 Faks: 0312 447 65 75
Tic. Sic. No: 156707
Mersis No: 0055010267500018


AYAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

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

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

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

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

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

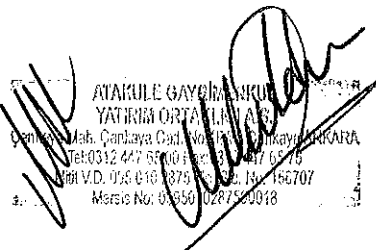
f) Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

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

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

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

Şirket portföyünde bulunan Atakule AVM, Obaköy İş merkezi, Haşim İşcan İş Merkezi, Farabi sokak ofis binası ve Kuleli caddesi ofis binasından 2018-2020 yıllarında aşağıda tablo olarak gösterilen kira gelirlerini elde etmiştir.


ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çankaya Mah. Çankaya Cad. No: 111 Kat: 11
Tel: 0312 447 6600 Faks: 0312 447 6675
Mh. V.D. 056 018 1879 T.C. Sic. No: 186707
Mersis No: 0856 0297500018


TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	Kira Geliri	Oranı	Kira Geliri	Oranı	Kira Geliri	Oranı
Gayrimenkul ün Cinsi	2020	%	2019	%	2018	%
Atakule AVM	15.495.766	60,08	21.401.240	68,48	3.002.160	26,47
Obaköy İş Merkezi	6.959.702	26,99	6.544.858	20,94	5.446.695	48,02
Haşim İşcan İş Merkezi	1.630.054	6,32	1.615.611	5,17	1.727.800	15,23
Farabi Sokak	981.167	3,80	1.204.643	3,85	988.659	8,72
Kuleli Cad.	457.847	1,78	405.598	1,30	95.700	0,84
Arjantin Cad.	254.081	0,99	67.234	0,22	69.722	0,61
Borazan Sok.	12.000	0,05	12.000	0,04	12.000	0,11
Toplam	25.790.617	100,00	31.251.184	100,00	11.342.736	100,00

2020 yılında gerek dünya genelini gerekse ülkemizi olumsuz biçimde etkileyen Covid-19 pandemisi nedeniyle, ülkemizde Cumhurbaşkanlığı Kararları ve İçişleri Bakanlığı Genelgeleri uyarınca belirli sektörlerde faaliyet gösteren işyerlerinin faaliyetlerine belirli sürelerle kısmen veya tamamen ara verilmiş olmasının yanı sıra gerek sokağa çıkma kısıtlamaları, gerekse tüketicilerin kapalı alanlarda bulunmaktan imtina etmeleri, Şirketimizin 2020 yılında perakende sektöründe faaliyet gösteren kiracılarından elde ettiği sabit ve ciro üzerinden alınan kira gelirlerine olumsuz olarak yansımıştır.

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 1 Şubat 2021 tarihinde güncellediği aylık istatistik verileri bülteninde yer alan verilere göre GYO sektöründe faaliyet gösteren 33 adet GYO'nun Piyasa Değerleri toplamı 46.498.583.085 TL, Konsolide Olmayan Akif Toplamı 91.233.496.167'dir. Şirketimiz Piyasa Değeri 547.470.000 TL'dir. Şirketimiz GYO sektöründe, aktif büyüklüğüne göre 23. sırada, piyasa değerine göre 14. sıradadır.

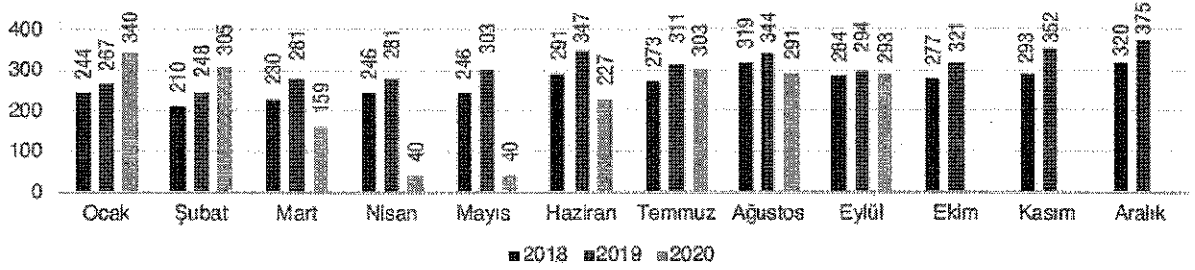
GYODER 2020 3.Çeyrek Raporuna göre; İlk çeyreği 33.384 puanla kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. Bu yükseliş üçüncü çeyrek başında devam ederek Temmuz ayında 55.000 puan seviyesine geçmiş ancak Ağustos ayında BIST 100'e paralel bir biçimde sert bir düşüş yaşamıştır. Ancak bu düşüşe rağmen GYO endeksi Eylül ayında toparlanarak 3. Çeyreği bsr önceki çeyreğe göre yaklaşık %4'lük bir artışla 52.047 seviyesinde kapatmıştır. 3.Çeyrek itibariyle düşüş yaşayan BIST 100 endeksiyle kıyaslandığında GYO endeksindeki bu %4'lük artış önemlidir. Öte yandan işlem hacimlerinde

ciddi bir artış olmasına rağmen yabancı yatırımcı oranının %17'den %16'ya çekilerek bu çeyrekte de azalmaya devam ettiğini görmekteyiz. Ayrıca kurumsal yatırımcı oranının %2'lik bir artışla %52 seviyesine geldiğini görmekteyiz. Son iki çeyrekte yabancı yatırımcı oranının azalmasına rağmen endeks değerinin neredeyse 2 katına çıkması yabancı yatırımcıyı cezbedebilir. Yabancı yatırımcıların sektöre tekrar yatırım yapmaları mümkün olabilirse endeksin orta vadede çok daha hızlı bir ivme ile yükselmesini beklemek mümkün. Sektörü bekleyen en büyük tehlike Covid-19'un etkisinin son çeyrek itibarıyla dünya ve ülkemiz genelinde daha da artması ve oynak döviz kurlarının potansiyel faiz artışlarının getirebileceği ilave risklerdir.

2020 3.çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 444, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 376 bin m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 161 m²'dir. (GYODER 2020 3.Çeyrek Raporu)

Metrekare Verimlilik Endeksi

Ciro endeksi Ağustos 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmış incelendiğinde Eylül ayında yüzde 0,7 artışla 293 puana ulaştı.

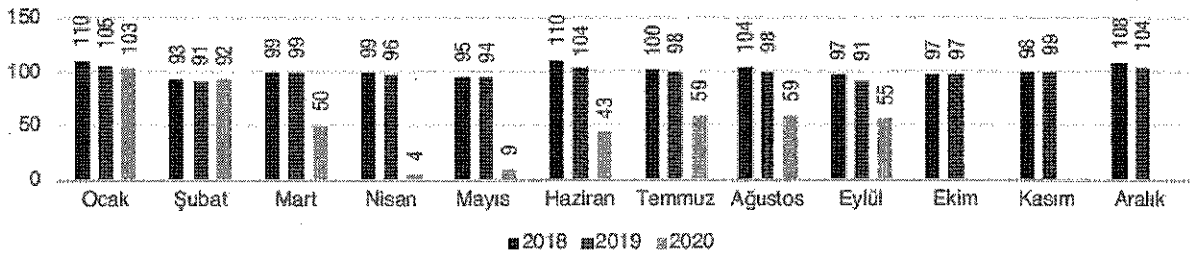


Ciro endeksi Ağustos 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Eylül ayında yüzde 0,7 artışla 293 puana ulaştı.

Kaynak: AYD

Ziyaret Sayısı endeksi

Eylül 2020 döneminde ziyaret sayısı Ağustos 2020'ye göre yüzde 6,8 oranında düşüşle 55 puan olarak gerçekleşti.



2020 yılı 3. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. Yabancıların 2019 ve 2020 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2020 yılı 3. Çeyreği sonunda 2019 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %8 azalış görülmektedir.

Ç3'20

Ç3'19

Ç3'20 Sıralaması (Ç3'19 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Tasınmaz Adedi	Toplam Tasınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	14.428	15.653
2(2)	Antalya	5.455	5.992
3(3)	Ankara	1.957	1.735
4(4)	Bursa	1.046	1.726
5(5)	Yalova	919	1.292
6(8) ↑	Mersin	888	631
7(10) ↑	İzmir	705	580
8(7) ↓	Muğla	674	773
9(6) ↓	Sakarya	633	942
10(-)	Samsun	569	529
- (9)	Trabzon	363	615
	Diğer	2.864	2.849
	Toplam	30.501	33.317
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	6.941	6.868
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	22,8	20,6

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
 *Rakamlar tüm gayrimenkul ölsindeki satışları içermektedir.
 *3. Çeyrek sonu verisidir.

https://www.gyoder.org.tr/uploads/gyoder_gosterge/GOSTERGE-CEYREK3-2020.pdf

Şirketimiz 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 no'lu Resmi Gazete'de yayınlanan 5520 no'lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının d bendi uyarınca Kurumlar Vergisinden istisnadır.

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

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

ATATÜRK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancaktepe Mah. Çankaya Cad. No: 107 Kat: 10
Tel: 0312 347 81 00 Faks: 0312 347 81 75
MERSİS No: 093 101 00000000000000000000
Mersis No: 093 101 00000000000000000000

TACİTLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		Kira Geliri	Oran	Kira Geliri	Oran	Kira Geliri	Oran
Gayrimenkul ün Cinsi	Bulund uğu İl	2020	%	2019	%	2018	%
Atakule AVM	Ankara	15.495.766	60,08	21.401.240	68,48	3.002.160	26,47
Obaköy İş Merkezi	İstanbul	6.959.702	26,99	6.544.858	20,94	5.446.695	48,02
Haşim İşcan İş Merkezi	Antalya	1.630.054	6,32	1.615.611	5,17	1.727.800	15,23
Farabi Sokak	Ankara	981.167	3,80	1.204.643	3,85	988.659	8,72
Kuleli Cad.	Ankara	457.847	1,78	405.598	1,30	95.700	0,84
Arjantin Cad.	Ankara	254.081	0,99	67.234	0,22	69.722	0,61
Borazan Sok.	Ankara	12.000	0,05	12.000	0,04	12.000	0,11
Toplam		25.790.617	100,00	31.251.184	100,00	11.342.736	100,00

2020 yılında gerek dünya genelini gerekse ülkemizi olumsuz biçimde etkileyen Covid-19 pandemisi nedeniyle, ülkemizde Cumhurbaşkanlığı Kararları ve İçişleri Bakanlığı Genelgeleri uyarınca belirli sektörlerde faaliyet gösteren işyerlerinin faaliyetlerine belirli sürelerle kısmen veya tamamen ara verilmiş olmasının yanı sıra gerek sokağa çıkma kısıtlamaları, gerekse tüketicilerin kapalı alanlarda bulunmaktan imtina etmeleri, Şirketimizin 2020 yılında perakende sektöründe faaliyet gösteren kiracılarından elde ettiği sabit ve ciro üzerinden alınan kira gelirlerine olumsuz olarak yansımıştır.

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

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

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

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

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

COVID-19 Pandemisi nedeniyle;

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karar uyarınca; Atakule Alışveriş Merkezi'nin Şirketimiz ve/veya idari merciler tarafından aksi yönde bir karar alınmadığı sürece

ATAKULE ALIŞVERİŞ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mah. Çankaya Cad. No: 156/07
Tel: 0312 447 85 06 / 85 07 / 85 75
Tic. Sic. No: 28750/0018
Mersis No: 083300287500018

TACİRER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 itibariyle indirimli olarak düzenlenmesine, geçmiş döneme ait borçların 15/06/2020 tarihine kadar ödenmemesi halinde, uygulanan indirim tutarının ayrıca fatura edilmesine;

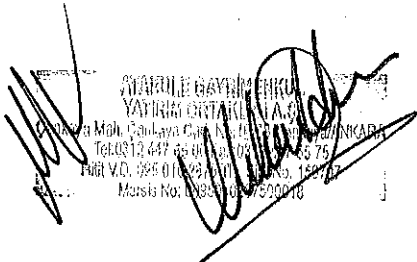
• Kiracılarımızın kira sözleşmeleri ve ek protokoller ile belirlenmiş olan sair tüm yükümlülüklerinin 01/09/2020 tarihinden itibaren sözleşme ve ek protokol hükümleri uyarınca tahakkuk ettirilmesine karar verilmiştir.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

06 Şubat 2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin işletme ve yönetim faaliyetini yapmak amacıyla kurulacak olan Atakule İşletme ve Yönetim Limited Şirketi ünvanlı şirkete 100.000 TL sermaye payı ile tek kurucu ortak olarak katılmış ve bağlı ortaklığın esas sözleşmesi 10 Şubat 2020 tescil edilip, 12 Şubat 2020 tarihinde ilan edilmiştir.

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

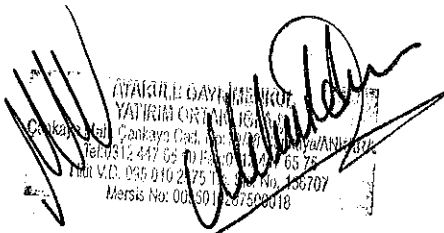

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cemalpaşa Mah. Çamlıyazı Çarşı No: 10/1 Kat: 10/1
Tel: 0312 447 85 80 / 0312 447 85 75
Tic. Sic. No: 299501 / Mersis No: 08990007500010


TESCİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1.Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler

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


AYTAĞUL GAYRİ MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
Cankaya Yat. Cankaya Cad. No: 10 Kat: 10
Tel: 035 010 2475 10.000 65 75
Tic. Sic. No: 271800
Mersis No: 0035010271800018


TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler 31.12.2020

Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL) Uygun Değeridir	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
AVM	2000	15.514,45	Cinnah Cad. No:1 Çankaya Ankara 13583 Ada 2 Parsel	282.869.000	Atakule Alışveriş Merkezi	Çeşitli İşletmeler	31.12.2020	15.495.766
İş Merkezi	2000	26.695,59	Topkapı Maltepe Cad. No:11 Zeytinburnu/İstanbul 487 Pafta 2937 Ada, 45-46 Nolu Parsel	51.962.000	Obaköy İş Merkezi	Çeşitli İşletmeler	31.12.2020	6.959.702
İş Merkezi	2001	6.496	Recep Peker Caddesi No:10 Muratpaşa Antalya 8989 Ada 16 Parsel	22.200.000	Haşim İşcan İş Merkezi	Çeşitli İşletmeler	31.12.2020	1.630.054
Ofis Binası	2010	907,42	Kuleli Caddesi No:3 Çankaya Ankara 5441 Ada 12 Parsel	4.520.000	Genel Müdürlük Ofislik Binası-Ofis	Çeşitli İşletmeler	31.12.2020	457.847
Ofis Binası	2010	907	Farabi Sokak No:27 Çankaya Ankara 5201 Ada 10 Parsel	5.680.000	Ofis	Kore Cumhuriyeti Büyükelçiliği*	31.12.2020	981.167
Tarla	2011	15.850	Dilovası İlçesi Köşeler Köyü Kocaali 21Pafta 1713 Parsel	2.580.000	-	-	-	-

TRACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AVRUKULU GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Caddesi, Çankaya/Ankara
Tic. Sic. No: 274972
Muh. Sic. No: 085 016 2875
İstanbul No: 156707
MERSİS No: 08501007500018

Arsa	2012	11.240	Beykoz Riva 13 pafta 1978-1979 parsel	12.651.000	-	-	-	-
Arsa	2012	23.620	Beykoz Riva 13 pafta 1672 parsel	32.125.000	-	-	-	-
Arsa	2012	2.450	Beykoz Riva 13 pafta 2037 parsel	2.700.000	-	-	-	-
Arsa	2013	30.405	Beykoz Riva 13 ve 14 payfa 25 Adet Arsa	31.500.000	-	-	-	-
Ofis Binası	2013	184	Arjantin Caddesi 4431 Ada 38 Parsel	4.431.000	-	-	31.12.2020	254.081
Ofis Binası	2013	584	Borazan Sokak 4431 Ada 31 Parsel	9.823.000	-	-	31.12.2020	12.000
Arsa	2015	1.051,36	Çankaya/Mühür 29519 Ada 1 Parsel	625.000	-	-	-	-
Arsa	2015	9.889,40	Çankaya/Mühür 29521 Ada 4 Parsel	9.296.000	-	-	-	-
Arsa	2016	1.313	Beykoz Riva 13 pafta 2038 parsel	1.500.000	-	-	-	-

* 31.07.2020 tarihinde Kore Cumhuriyeti Büyükelçiliği sözleşmesi sona ermiştir. Yeniden Kiralama çalışmaları devam etmektedir.

ARSA İLE BAYRAK ENERJİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MÜHÜR
17/07/2020 10:00:00
Arsa No: 00000000000000000000

ARSA İLE BAYRAK ENERJİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

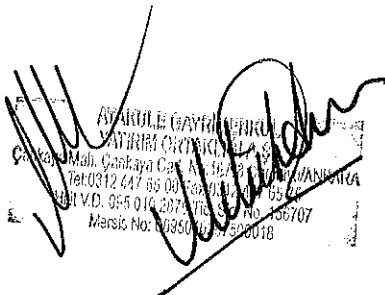
Yoktur.

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

Yoktur.

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 30.01.2020 tarihli kararı gereğince, 2020 yılında değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak şirket olarak Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'yi belirlemiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere ekspertiz ve değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. SPK'nun 11.08.2006 tarihi itibarıyla değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.


AYKUTLE GAYRİ MENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mah. Çankaya Cad. Kat: 8/8
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ANKARA
Tic. Sicil No: 27090
V.D. 08-5 016 2071 Tic. Sicil No: 156707
Mersis No: 08500007000018


AYKUTLE GAYRİ MENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler 31.12.2020

Cinsi	Edimildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL) Gerçeğe Uygun Değeridir	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
AVM	2000	15.514,45	Cinnah Cad. No:1 Çankaya Ankara 13583 Ada 2 Parsel	282.869.000	Atakule Alışveriş Merkezi	Çeşitli İşletmeler	31.12.2020	15.495.766
İş Merkezi	2000	26.695,59	Topkapı Maltepe Cad. No:11 Zeytinburnu/İstanbul 487 Pafta 2937 Ada, 45-46 Nolu Parsel	51.962.000	Obaköy İş Merkezi	Çeşitli İşletmeler	31.12.2020	6.959.702
İş Merkezi	2001	6.496	Recep Peker Caddesi No:10 Muratpaşa Antalya 8989 Ada 16 Parsel	22.200.000	Haşım İşcan İş Merkezi	Çeşitli İşletmeler	31.12.2020	1.630.054
Ofis Binası	2010	907,42	Kuleli Caddesi No:3 Çankaya Ankara 5441 Ada 12 Parsel	4.520.000	Genel Müdürlük Ofislik Binası-Ofis	Çeşitli İşletmeler	31.12.2020	457.847
Ofis Binası	2010	907	Farabi Sokak No:27 Çankaya Ankara 5201 Ada 10 Parsel	5.680.000	Ofis	Kore Cumhuriyeti Büyükelçiliği*	31.12.2020	981.167
Tarla	2011	15.850	Dilovası İlçesi Köşeler Köyü Kocaeli 21Pafta 1713 Parsel	2.580.000	-	-	-	-

Arsa	2012	11.240	Beykoz Riva 13 pafta 1978-1979 parsel	12.651.000	-	-	-	-
Arsa	2012	23.620	Beykoz Riva 13 pafta 1672 parsel	32.125.000	-	-	-	-
Arsa	2012	2.450	Beykoz Riva 13 pafta 2037 parsel	2.700.000	-	-	-	-
Arsa	2013	30.405	Beykoz Riva 13 ve 14 payfa 25 Adet Arsa	31.500.000	-	-	-	-
Ofis Binası	2013	184	Arjantin Caddesi 4431 Ada 38 Parsel	4.431.000	-	-	31.12.2020	254.081
Ofis Binası	2013	584	Borazan Sokak 4431 Ada 31 Parsel	9.823.000	-	-	31.12.2020	12.000
Arsa	2015	1.051,36	Çankaya/Mühüye 29519 Ada 1 Parsel	625.000	-	-	-	-
Arsa	2015	9.889,40	Çankaya/Mühüye 29521 Ada 4 Parsel	9.296.000	-	-	-	-
Arsa	2016	1.313	Beykoz Riva 13 pafta 2038 parsel	1.500.000	-	-	-	-

*13583 ada 2 parselde Kule ve AVM yapısı yer almaktadır. Taşınmaz: 15.514,45 m² brüt kiralanabilir Alana sahiptir. (kule dahil, kioks, vale noktası ve depolar hariç).

** 31.07/2020 tarihinde Kore Cumhuriyeti Büyükelçiliği sözleşmesi sona ermiştir. Yeniden Kiralama işlemleri devam etmektedir.

ATILAN GAYRİ MÜKELLEFLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sera Mah. Çankaya/Çankaya
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Hizmet No: 0212 333 3333
Merkezi No: 0212 333 3333

ASİCİ RİA ER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Rayiç Değeri Hakkında Bilgi
31.12.2020

Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
AVM Projesi	2000	282.869.000	30.12.2020 ATA-2010030	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-18.143.000
İş Merkezi	2000	51.962.000	30.12.2020 ATA-2010032	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	4.771.500
İş Merkezi	2001	22.200.000	30.12.2020 ATA-2010033	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2.120.000
Ofis Binası	2010	4.520.000	30.12.2020 ATA-2010027	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	592.000
Ofis Binası	2010	5.680.000	30.12.2020 ATA-2010026	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	705.000
Tarla	2011	2.580.000	30.12.2020 ATA-2010034	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	200.000
Arsa	2012	8.203.000	30.12.2020 ATA-2010035	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	1.151.000
Arsa	2012	4.448.000	30.12.2020 ATA-2010035	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	606.000
Arsa	2012	32.125.000	30.12.2020 ATA-2010039	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	4.490.000
Arsa	2013	2.700.000	30.12.2020 ATA-2010037	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	421.000
Arsa	2013	31.500.000	30.12.2020 ATA-2010038	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	4.577.000
Ofis Binası	2013	4.431.000	30.12.2020 ATA-2010029	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	538.000
Ofis Binası	2013	9.823.000	30.12.2020 ATA-2010028	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	1.038.000
Arsa	2015	625.000	30.12.2020 ATA-2010031	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	46.800
Arsa	2015	9.296.000	30.12.2020 ATA-2010031	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	692.200
Arsa	2016	1.500.000	30.12.2020 ATA-2010037	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	200.000

(Handwritten signature)
ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya, Ankara
Tel: 0312 447 65 65 Fax: 0312 447 65 75
E-Posta: atakule@atakule.com.tr
Mersis no: 0093010287500018

(Handwritten signature)
ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2020/12	2019/12	2018/12
	185.937	300.937	365.798

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

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

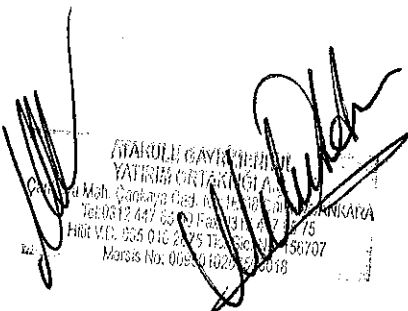
Yoktur.

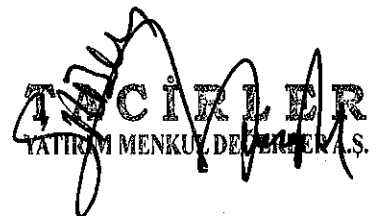
9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.


ATASULİ GAVİN MENKUL DEĞERLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cemalpaşa Mah. Çankaya Cad. Kat: 10. Kat No: 10/10
Tel: 0312 447 63 00 Fax: 0312 447 63 00
E-Posta: iletisim@atasuligavin.com.tr
Mersis No: 00901020000000000000000000


TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

Özet Bilanço (TL)	01.01.-31.12.2020 Solo	01.01-31.12.2019 Solo	01.01-31.12.2018 Solo
Dönen varlıklar	9.786.597	11.335.391	11.922.465
Duran varlıklar	518.640.821	515.543.132	457.401.844
Toplam Varlıklar	518.640.821	515.543.132	487.324.309
Kısa vadeli yükümlülükler	31.848.912	12.739.787	91.734.520
Uzun vadeli yükümlülükler	3.891.047	22.811.828	12.239.124
Özkaynaklar	492.687.459	491.326.908	383.350.665
Toplam Kaynaklar	518.640.821	515.543.132	487.324.309

İzahname dönemi içerisinde Şirket'in toplam varlıkları 2018 yılı sonundaki 487.324.309 TL seviyesinden 2019 yılı sonunda 515.543.132 TL'ye, 2020 yılı sonunda 518.640.821 TL'ye yükselmiştir.

Şirket Dönen varlıkların 2020 yılında 2019 yılına göre azalmasının sebebi Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacaklarının uzun vadeye sınıflandırılmasıdır.

Şirket Duran varlıkları 2019 yılında 2018 yılına göre 58.141.288 TL, 2020 yılında ise 3.097.689 TL artış göstermiştir. Duran varlıklardaki değer artışı ekspertizlerdeki değer artışından kaynaklanmaktadır. Yatırımların önemli kısmı özkaynaklardan karşılanmıştır. Şirket izahname döneminde kredi kullanmamış, sadece Atakule AVM yenileme projesi ve Arjantin Caddesi Borazan Sokak ofis binası-konut projeleri kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkul için finansal kiralama suretiyle borçlanmıştır.

2020 yılında 2019 yılına göre Kısa vadeli yükümlülüklerin artmasının ve Uzun vadeli yükümlülüklerin azalmasının nedeni; 24 Şubat 2021 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararına istinaden, nakit akışlarına göre ana hissedar İsmail Tarman'dan borç alınan 26.304.063 TL'nin 2021 yılı içerisinde sermaye artırımında kullanılmasına karar verildiğinden, ilgili tutar kısa vadeli borç olarak sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2020

31 Aralık 2019

İsmail Tarman

Kısa vadeli diğer borçlar
Uzun vadeli diğer borçlar

26.304

19.60

Toplam

26.304

19.60

ATAKULE GAYRİ MENKUL DEĞERLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Nispetiye Mah. Çankaya C. No: 100 Kat: 75
Tel: 0312 4466 0000 Faks: 0312 4466 75
Tic. Sic. No: 270900 Sic. No: 156707
Mersis No: 08950002709000015670700010

ATAKULE
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

2019 yılında 2018 yılına göre Kısa vadeli yükümlülüğün azalmasının nedeni hakim ortaktan alınan 67.000.000 TL borcun sermaye artışı işlemi sonrasında Özkaynaklara aktarılmasıdır.

Özet Bilanço (TL)	01.01.-31.12.2020 Konsolide	01.01.-31.12.2019 Konsolide
Dönen varlıklar	9.845.002	11.335.391
Duran varlıklar	518.568.781	515.543.132
Toplam Varlıklar	528.413.783	515.543.132
Kısa vadeli yükümlülükler	31.844.279	12.739.787
Uzun vadeli yükümlülükler	3.975.370	22.811.828
Özkaynaklar	492.594.134	491.326.908
Toplam Kaynaklar	528.413.783	515.543.132

Özet Gelir Tablosu (TL)	01.01.-31.12.2020 Solo	01.01.-31.12.2019 Solo	01.01.-31.12.2018 Solo
Satışlar	25.790.617	31.251.184	11.342.736
Brüt Kar	11.306.143	13.147.391	4.992.303
Esas faaliyet karı	3.518.218	32.183.875	20.466.614
Dönem Karı	1.366.675	31.098.378	20.298.907

31.12.2018 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde net satış gelirleri tutarı 11.342.736 TL iken, 31.12.2019 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde yıllık bazda %175,52 oranında artışla 31.251.184 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2020 tarihinde sona eren 12 aylık dönemde ise net satış gelirleri yıllık bazda %17,47 oranında azalış göstermiştir. 2019 yılındaki artışın en önemli nedeni, Atakule Alışveriş Merkezinin 29.10.2018 tarihi itibarıyla hizmete açılması ve kira geliri üretmesinden kaynaklanmaktadır. 2020 yılındaki azalış ise gerek dünya genelini gerekse ülkemizi olumsuz biçimde etkileyen Covid-19 pandemisi nedeniyle, ülkemizde Cumhurbaşkanı Kararları ve İçişleri Bakanlığı Genelgeleri uyarınca belirli sektörlerde faaliyet gösteren işyerlerinin faaliyetlerine belirli sürelerle kısmen veya tamamen ara verilmiş olmasının yanı sıra gerek sokağa çıkma kısıtlamaları, gerekse tüketicilerin kapalı alanlarda bulunmaktan imtina etmeleri, Şirketimizin 2020 yılında perakende sektöründe faaliyet gösteren kiracılarından elde ettiği sabit ve ciro üzerinden alınan kira gelirlerine olumsuz olarak yansımından kaynaklanmıştır.

Dönem Karı'nda meydana gelen düşüşün nedeni ise 2019 ve 2018 yılına göre Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışından kaynaklanmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
Cm. No: 2018/11000
Meh. Çankaya Cad. No: 110
ANKARA
Tic. Sic. No: 271100
V.D. 356 016 2016 TR
Mersis No: 0055010 8700018

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Özet Gelir Tablosu (TL)	01.01.-31.12.2020 Konsolide	01.01.-31.12.2019 Konsolide
Satışlar	25.795.085	31.251.184
Brüt Kar	11.310.611	13.147.391
Esas faaliyet karı	3.437.818	32.183.875
Dönem Karı	1.273.350	31.098.378

10.2. Faaliyet sonuçları:

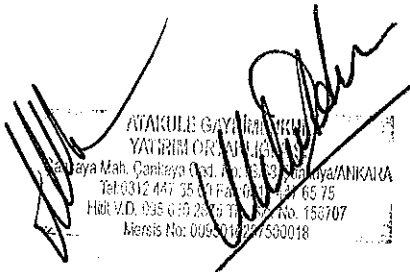
10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi

LİKİDİTE ORANLARI		01.01.-31.12.2020 Solo	01.01.-31.12.2019 Solo	01.01.-31.12.2018 Solo
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	0,3073	0,8898	0,1300
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,1074	0,0818	0,1123

LİKİDİTE ORANLARI		01.01.-31.12.2020 Konsolide	01.01.-31.12.2019 Konsolide
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	0,3092	0,8898
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,1074	0,0818

Şirketin 2018 yılındaki 0,13 olan oranlı cari oranı 2019 yılında Atakule AVM'nin hizmete girmesi ve elde edilen kira gelirleri nedeniyle 0,88 e yükselmiş, ancak 2020 yılında pandemi etkisi kendini göstererek cari oran 0,30 a düşmüştür. Yine Pandemi nedeniyle kiracıların içine düştükleri ödeme güçlüğü nedeniyle ticari alacakların tahsil süresi uzamıştır.

MALİ YAPI ORANLARI		01.01.-31.12.2020 Solo	01.01.-31.12.2019 Solo	01.01.-31.12.2018 Solo
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,0676	0,0675	0,2134
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,9324	0,9325	0,7866
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	13,7853	13,8201	3,6870



 ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Kat: 5. Kat, Çankaya Osm. No: 15/19, Çankaya/ANKARA
 Tel: 0312 447 35 31 Faks: 0312 447 65 75
 Hukukî D. 035 6 59 28 00 Tic. Sic. No: 156707
 Mersis No: 005010127530018



 ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Şirket'in satış gelirleri 2019 yılında önceki yıla göre %175,52 oranında artış göstermiştir. 2020 yılında ise satış gelirlerinde yıllık bazda %17,47 azalış sağlanmıştır.

	01.01- 31.12.2018 Solo	01.01- 31.12.2019 Solo	Değişim (%)	01.01- 31.12.2020 Solo	Değişim (%)
NET SATIŞLAR (TL)	11.342.736	31.251.184	175,52	25.790.617	-17,47

	01.01- 31.12.2020 Konsolide	01.01- 31.12.2020 Konsolide	Değişim (%)
NET SATIŞLAR (TL)	31.251.184	25.783.465	-17,50

Satışlar kira gelirleri ve ortak alan katılım payı gelirlerinden oluşmakta olup, 29.10.2018 tarihi itibarıyla Atakule Alışveriş Merkezi açıldığından dolayı 2019 yılı satış gelirlerinde önemli derecede artış meydana gelmiştir.

2020 yılında gerek dünya genelini gerekse ülkemizi olumsuz biçimde etkileyen Covid-19 pandemisi nedeniyle, ülkemizde Cumhurbaşkanlığı Kararları ve İçişleri Bakanlığı Genelgeleri uyarınca belirli sektörlerde faaliyet gösteren işyerlerinin faaliyetlerine belirli sürelerle kısmen veya tamamen ara verilmiş olmasının yanı sıra gerek sokağa çıkma kısıtlamaları, gerekse tüketicilerin kapalı alanlarda bulunmaktan imtina etmeleri, Şirketimizin 2020 yılında perakende sektöründe faaliyet gösteren kiracılarından elde ettiği sabit ve ciro üzerinden alınan kira gelirlerine olumsuz olarak yansımıştır

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

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomik bu toplanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görünürken net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırayla %11,9 ve %14 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte , döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısı yurtiçi üretici endeksi yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten ekim'de %18,2'ye, Kasımda %23,1'e ulaştırmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çankaya Mah. Çankaya Cad. No: 158 Kat: 10/10 ANKARA
Tic. Sic. No: 27.547/03 Pafta No: 03/10/158/10/10
MERSİS No: 083 010 283 0001 158707
Mersis No: 08301028300018

J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	1.266.136	7.114.089
K. Uzun Vadeli Finansal Kiralama Borcu	681.845	416.894
L. Tahviller	0	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	681.845	416.894
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	1.947.981	7.530.983

Borçluluk Durumu	Tutar (TL) (31.12.2020) Konsolide	Tutar (TL) (31.12.2019) Konsolide
Kısa vadeli yükümlülükler	31.844.279	12.739.787
Garantili (Kısa Vadeli finansal kiralama))	1.561.476	7.718.907
Teminatlı	0	0
Garantisiz/Teminatsız	30.282.803	5.020.880
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	3.975.370	22.811.828
Garantili (Uzun Vadeli finansal kiralama)	681.845	416.894
Teminatlı		
Garantisiz/Teminatsız	3.293.525	22.394.934
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	35.819.649	35.551.615
Özkaynaklar	492.594.134	491.326.908
Çıkarılmış sermaye	231.000.000	231.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	34.771.919	34.771.919
Hisse Senetleri İhraç Primleri	80.674	80.674
Yasal yedekler	7.427.280	7.427.280
Geçmiş Yıl Karları	218.040.911	186.948.657
1273350	1.273.350	31.098.378
TOPLAM KAYNAKLAR	528.413.783	526.878.523
Net Borçluluk Durumu	Tutar (TL)	Tutar (TL)
A. Nakit	3.498	5.547
B. Nakit Benzerleri	336.908	599.271
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0	0
D. Likidite (A+B+C)	340.406	604.818
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0	0
F. Kısa Vadeli Finansal Kiralama ve Banka K.	43.607	380.000
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	1.561.476	7.338.907

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

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. stratejik olarak başta Ankara ve İstanbul olmak üzere metropol şehirlerde orta-üst ve üst gelir gruplarını hedefleyen gayrimenkullere ve geliştirme projelerine yatırım yapmaktadır. Bu kapsamda Şirketin hedeflediği yatırım projeleri arasında; iş ve alışveriş merkezleri yer almakta olup, önümüzdeki dönemlerde konut projeleri, lojistik depolar ve sınaî tesisler de yatırım hedefleri arasında ön sırada gelmektedir.

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

Bununla birlikte, Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19, gerek küresel ekonomi gerekse de Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik yaratmaya devam etmektedir. Artan aşağı yönlü risklere karşı, başta gelişmiş ülkeler olmak üzere son dönemde ülkelerin maliye ve para politikası önlemlerini hızlı bir şekilde devreye aldıkları görülmektedir. COVID-19 nedeniyle genel ekonomi üzerinde artan risklerin inşaat sektörüne olası etkileri ve buna karşı alınacak önlemler, sektörün ve Şirket'in büyüme performansı açısından önem arz etmektedir.

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

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

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sıhhiye Mah. Çankaya Cad. No: 36/10 Kat: 10
Tel: 0312 441 93 63 Fax: 0312 441 93 71
Hizmetler: 0312 441 93 71
Mersis No: 0809000000000000018

ATAKULE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

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

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Çankaya Cad. No: 149 Kat: 9
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274110
M. V. D. 095 010 2475 TİC. Sic. No: 274110
Mersis No: 0816010275000000

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ramazan Onur ERİM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Çankaya Mah.Çankaya Caddesi No:1B/68 Çankaya Ankara	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	31.03.2020-31.03.2021	-	-
-------------------	-------------------------------	---	-------------------------------	-----------------------	---	---

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraçıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	Çankaya Mah.Çankaya Caddesi No:1B/68 Çankaya Ankara	Genel Müdür-İcra Kurulu Üyesi	--	--
Mehmet GENECİ	İcra Kurulu Üyesi	Çankaya Mah.Çankaya Caddesi No:1B/68 Çankaya Ankara	Yönetim Kurulu Üyesi	--	--
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari İşler)	Çankaya Mah.Çankaya Caddesi No:1B/68 Çankaya Ankara	Mali İşler Direktörü	--	--
Açelya KURUOĞLU	Mali ve İdari İşler Müdürü	Çankaya Mah.Çankaya Caddesi No:1B/68 Çankaya Ankara	Mali ve İdari İşler Müdürü	--	--

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

İhraççı son 5 yıl içinde kurulmamıştır.

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

İhraççı son 5 yıl içinde kurulmamıştır.

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

İsmail TARMAN

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

Murat TARMAN

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

Mustafa TARMAN

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

Funda TACİR

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

Mehmet ARPACI

1974 yılında Ankara'da doğan Arpacı, ilk, orta ve lise öğrenimini Ankara'da tamamladı. Amerika Birleşik Devletleri'nin Florida Eyaletinde bulunan Eckerd College'da Uluslararası İşletme Lisans programını dereceyle bitirdikten sonra Florida Metropolitan University'de İşletme dalında yüksek lisans (MBA) yaptı. Yüksek lisans çalışmalarında, Pazarlama, Organizasyon ve Uluslararası İş İdaresi dallarında uzmanlaşan Arpacı, profesyonel kariyerine

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cankaya Mah. Bankaya Cad. No: 118 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 467 88 66 Faks: 0312 467 88 67
E-Posta: info@atakule.com.tr
MERSİS NO: 09501037500010

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Enerji ve Gayrimenkul alanlarında çeşitli yöneticilik pozisyonları üstlenerek başladı. 1999-2001 yılları arasında Bilmer A.Ş. de 'Pazarlama Müdürü' olarak görev alan Mehmet Arpacı, 2001 - 2010 yılları arasında Çalık Holding'te 'Satınalma Müdürlüğü' ve 'Enerji Ticareti Koordinatörlüğü' görevlerinde bulundu. Bahsi geçen sektörlerde kısa sürede sözüne ve birikimine güven duyulan bir isim olarak kabul gören Mehmet Arpacı enerji sektöründe önemli bir oluşum olarak bilinen 'Global Enerji Derneği'nin kurucu başkanlığını yapmıştır. 2009 yılında Tarman Group'un ana hissedar haline gelmesiyle büyük bir kurumsal yapılanma sürecine giren Atakule GYO'da 2010 yılında Genel Müdür koltuğuna oturan Mehmet Arpacı, bu sürecin tüm ulusal ve uluslararası yönetsel operasyonlarından sorumlu konumundadır. İyi derecede İngilizce bilen Mehmet Arpacı, evli ve üç çocuk babasıdır. Şirketimizde ilk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, görevine devam etmektedir.

Münire Barçın KAYAMAN

1977 yılında İstanbul'da dünyaya gelen Münire Barçın Kayaman, Yıldız Teknik Üniversitesi İstatistik ve İstanbul Kültür Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Lisans diplomasına sahiptir. Yüksek Lisansını İstanbul Teknik Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme dalında yapmıştır. Temel Bina Akustiği ve Riskli Yapı Tespit sertifikalarına sahip olan Kayaman TAV Havalimanları A.Ş.'nde İnşaat Mühendisi olarak görev yaptıktan sonra Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nde Uzman olarak görev yapmıştır.

Münire Barçın Kayaman'ın uzmanlık alanı riskli yapıların tespiti, imar mevzuatı uygulamaları, kentsel dönüşüm ve imar barışı uygulamalarıdır. Şehircilik Şurası 2. Kentsel Dönüşüm Komisyonu Üyesi olarak görev yapan Kayaman KADEM İş Dünyası Ekonomi Komisyonu Üyesidir.

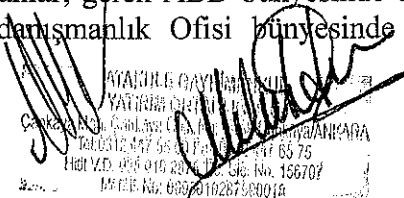
Münire Barçın Kayaman İlke Yapı Denetim Limited Şirketi'nin kurucusu ve Genel Müdür olarak görev yapmakta olup, Yapı Denetim Kuruluşları Birliği Ankara Başkan Yardımcısıdır.

Münire Barçın Kayaman iyi derecede İngilizce bilmektedir.

Ramazan Onur ERİM

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

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



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

arkadaşları ile Ankara Büyükşehir Belediyesi bünyesinde gerçekleştirdiği kurum projelerinde kendini göstermektedir. Şirketimizde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Mehmet GENECİ

Yükseköğrenimini Ankara Ticari İlimler Akademisi Sanayi Bölümünde tamamlamıştır. 1971-2002 yılları arasında Akbank T.A.Ş.'de çalışmış, 2002 yılında Ankara Bölge Müdürü görevindeyken emekli olmuştur. Şirketimizde 24.11.2009 – 06.06.2012 tarihleri arasında Yönetim Kurulu Üyeliği, 15.10.2012 tarihinden itibaren ise İcra Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

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

İsmail TARMAN

Şirket	Görev	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Edip Etmediği	Sermaye Oranı %
Bursa Çimento Fabrikası A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	45,638%
Çemtaş Çelik Makine San.ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	1%
Bursa Beton A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	--
Roda Liman İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	--
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	51%
İpekiş Mensucat T.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	66%
Tarman Tekstil Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	41%
Tarman Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	46,56%
Tarman Gayrimenkul İnşaat Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	18%
MTM Gayrimenkul İnşaat Tekstil İç ve Dış Tic A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	0,20
Tarman Turz. Çimento Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	100%
Tarman İnşaat Taahhüt ve İnşaat Malzemeleri San Tic A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam	74,98%

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çankaya Mah. Çanpaya Cad. No:18/1
Tel:0312 447 95 90 Fax:0312 447 95 91
Fiat V.D. 039 019 1373
Mersis No: 09530070000018

ATK CİRLE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Murat TARMAN

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

Mustafa TARMAN

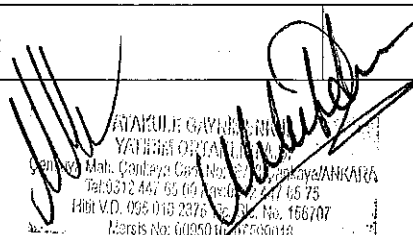
Şirket	Görev	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Edip Etmediği	Sermaye Oranı %
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	
İpekiş Mensucat T.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam	
Tarman Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	26,65%
Tarman Gayrimenkul İnşaat Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	8%
MTM Gayrimenkul İnşaat Tekstil İç ve Dış Tic A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	43%
Roda Liman İşletmeciliği A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	
Bursa Beton A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	--
Çemtaş Çelik Makine San.ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	--

Funda TACİR

Şirket	Görev	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Edip Etmediği	Sermaye Oranı %
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	-
Tarman Turz. Çimento Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	-
İpekiş Mensucat T.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	-

Mehmet ARPACI

Şirket	Görev	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Edip Etmediği	Sermaye Oranı %



 ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

 Şişli Mah. Çandırya Cad. No: 10 Kat: 10/10 Beşiktaş/İSTANBUL

 Tel: 0312 447 65 66 Faks: 0312 447 65 75

 Hft.V.D. 099 016 2376 Tic. Sic. No: 166707

 Mersis No: 009501007590018

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür	Devam	-
--	-------------------------------------	-------	---

Münire Barçın KAYAMAN

Şirket	Görev	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Edip Etmediği	Sermaye Oranı %
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Devam	-
KYM Grup Turz. Otel. İnş. San. ve Dış Tic.Ltd.Şti	Ortak	--	5%
BAR-TU Mimarlık Müh.İnş.San.ve Tic.Ltd.Şti	Ortak	--	9%
İlkem Yapı Denetim Lt.Şti	Şirket Müdürü	Devam	100%

Ramazan Onur ERİM

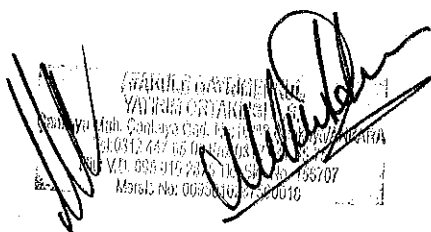
Şirket	Görev	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Edip Etmediği	Sermaye Oranı %
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Devam	-
Bay Galata Danış.Hizm.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	-
RDPE İnşaat Gıda Tem. Dan. Nak.Paz. İth. İhr. Ltd. Şti	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam	-

Mehmet GENECİ

Şirket	Görev	Yönetim Kurulu Üyeliği Devam Edip Etmediği	Sermaye Oranı %
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İcra Kurulu Üyesi	Devam	-

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

Yoktur.





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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

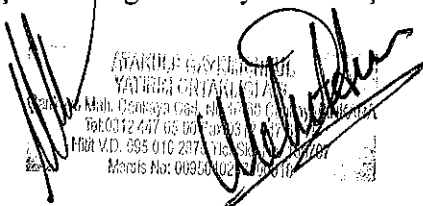
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

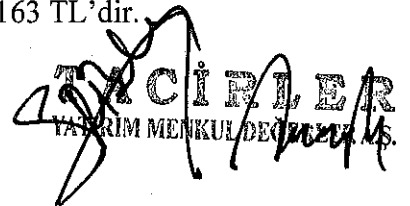
16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri, İcra Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü için sağlanan diğer faydalar ve ödemelerin toplamı 2020 yılı için 2.090.953 TL'dir.

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

İlgili dönemde yönetim kurulu üyeleri için ayrılmış bir karşılık bulunmamaktadır. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar toplamı 737.163 TL'dir.


AVRUKULU GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
Muh. Ünlüoğlu Cad. No: 10
3910012447 02 001
HRA Y.D. 095 010 297
Mersis No: 0930102


TARİHİLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
İsmail TARMAN	Yönetim Kurulu Başkanı	31.03.2020-31.03.2021
Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	31.03.2020-31.03.2021
Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	31.03.2020-31.03.2021
Funda TACİR	Yönetim Kurulu Üyesi	31.03.2020-31.03.2021
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi	31.03.2020-31.03.2021
Münire Barçın KAYAMAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	31.03.2020-31.03.2021
Ramazan Onur ERİM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	31.03.2020-31.03.2021
Mehmet GENECİ	İcra Kurulu Üyesi	31.03.2020-31.03.2021

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

Yoktur.

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

Şirketimizde Denetimden Sorumlu Komite'nin yanı sıra Kurumsal Yönetim Komitesi de oluşturulmuştur. Denetimden Sorumlu Komite, Bağımsız Üye Münire Barçın KAYAMAN (Başkan) ve Ramazan Onur ERİM'den (Üye) oluşmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı Bağımsız Üye Ramazan Onur ERİM, Üyeleri ise Mustafa TARMAN ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Saldıray SÖKMEN'dir. Riskin Erken Saptanması Komitesi bağımsız üye başkan Münire Barçın KAYAMAN (Başkan) ve Funda TACİR'den (Üye) oluşmaktadır.

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

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

Şirket II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği çerçevesinde SPK'nın 2020 yılı sınıflamasında kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda üçüncü grup olarak belirlenen şirketler arasında yer almıştır. Halen üçüncü grupta yer almaktadır.

2020 yılı faaliyet döneminde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (KYT) ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden zorunlu olan ilkelere tam olarak uyulurken, uygulanması zorunlu olmayanlar şirket tarafından büyük

AYRILIK GAVİNLERİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Çanakkale Cad. No: 10 Kat: 10
06512 447 65 00 00
SİRKÜLER NO: 2020/102
Tarih: 25.03.2021
Mersis No: 06920102700016

TACİR ER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ölçüde benimsenmiştir. Kurumsal Yönetim uyum raporları www.atakulegyo.com.tr internet adresinde yer almaktadır. Ayrıca her dönem kamuya açıklanan faaliyet raporunda Kurumsal Yönetim İlkeleri uyum raporu yer almakta olup, www.kap.org.tr internet adresinde ulaşılmaktadır.

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

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

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

Adı Soyadı	Görevi	Telefon No/ E-Posta Adresi	Öğrenim Durumu	Lisans Belgesi Türü
Saldıray SÖKMEN	Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi	saldiray.sokmen@atakulegyo.com.tr	Lisans	1- Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı 2- Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı
Yasin OĞUZ	Yatırımcı İlişkileri Bölümü Üyesi	yasin.oguz@atakulegyo.com.tr	Yüksek Lisans	1- Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı 2- Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı

Yatırımcı İlişkiler Bölümü İletişim Bilgileri

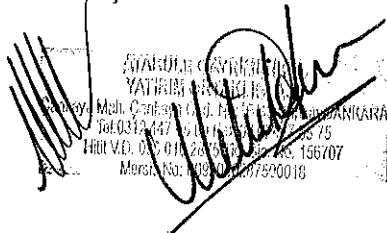
Adres: Çankaya Mah. Caddesi Caddesi No:1B-68 Çankaya ANKARA

Tel : 0312 447 65 00

Faks : 0312 447 65 75

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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


ATAKULEGYO ÇANKAYA MAHALLESİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Tic. Sic. No: 272070
Mersis No: 080700100000000000018
0312 447 65 00
0312 447 65 75


ATAKULEGYO ÇANKAYA MAHALLESİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Tic. Sic. No: 272070
Mersis No: 080700100000000000018
0312 447 65 00
0312 447 65 75

	2020 Yılı	2019 Yılı	2018 Yılı
Personel Sayısı	17 kişi	19 kişi	25 kişi

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

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

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

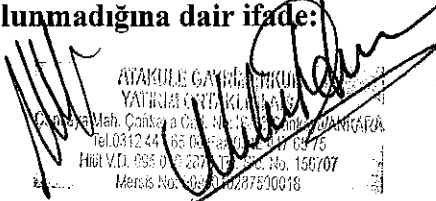
19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair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

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	28/03/2019		31/03/2020	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
İsmail TARMAN	188.694.988,19	81,69	188.694.988,19	81,69
Diğer	42.305.011,81	18,31	42.305.011,81	18,31
TOPLAM	231.000.000,00	100,00	231.000.000,00	100,00

Dolaylı Pay Sahiplerine İlişkin Bilgi:

Yoktur.

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


ATAKULE GAYRİ MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çankaya Mah. Çankaya Cad. No: 156/07 Kat: 7
Tel: 0312 441 65 00 Faks: 0312 441 64 75
Hüvi D. 295 0/0 2007 T.C. Sicil No: 156/07
Mersis No: 083300287500018


TARCIER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yoktur.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	BİST işlem durumu	Toplam (TL)	Serma eye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kuruluna Aday Gösterme	0,01	İşlem Görmüyor	92.400.000,00	40,00
B	Nama	-	0,01	İşlem Görmüyor	15.989.242,40	6,92
B	Hamili ne	-	0,01	İşlem Görmüyor	9.420.774,77	4,08
B	Hamili ne	-	0,01	İşlem Görüyor	113.189.982,83	49,00
		TOPLAM			231.000.000,00	100,00

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

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

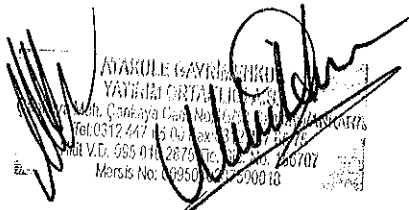
Şirket yönetimimizce, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkeleri" nde yer alan uygulamalar ve ilkelere tam uyum benimsenmiştir. Bu kapsamda Şirketimiz faaliyetlerini yürürlükte bulunan yasal düzenlemelere ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış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

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

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

Yoktur.


AVAKOLE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 274715
Tic. Sicil No: 274715
Mersis No: 083500127471500010


TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Yoktur.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

a) İlişkili taraflara ticari borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.		
Kısa vadeli ticari borçlar (Not 5)	57.038	-
Toplam	57.038	-

b) İlişkili taraflara diğer borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İsmail Tarman		
Kısa vadeli diğer borçlar	26.304.063	-
Uzun vadeli diğer borçlar	-	19.601.693
Toplam	26.304.063	19.601.693

(*) 24 Şubat 2021 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararına istinaden, Şirket'in nakit akışlarına göre ana hissedar İsmail Tarman'dan borç alınan 26.304.063 TL'nin 2021 yılı içerisinde sermaye artırımında kullanılması öngörüldüğünden, ilgili tutar kısa vadeli borç olarak sınıflandırılmıştır.

c) İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.		
Satışlar (*)	7.752	-
Toplam	7.752	-

STANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Gözcü Mah. Cumhuriyet Cad. No: 15
34398 Kat: 12 447 45 66 Kat: 12
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 095 010 28 43 Tic. Sic. No: 166707
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Mersis No: 09501028430001600016

TİCİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

d) İlişkili taraflardan yapılan alımlar

31 Aralık 2020

31 Aralık 2019

Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd.
Şti.

Alımlar (*)

201.194

Toplam

201.194

(*) Alımlar genel olarak Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.'nin yansıttığı yönetim hizmeti giderlerinden, satışlar ise Şirket'in kestiği kira faturalarından oluşmaktadır.

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

31 Aralık 2020

31 Aralık 2019

Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd.
Şti.

Net Satış Hasılatı

11.620

Toplam

11.620

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 231.000.000 TL olup tamamı ödenmiştir. Pay sayısı 23.100.000.000 adet olup, her bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:


Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL'dir.

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

Nominal Değer (TL)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Fiili Dolaşımda Bulunan Paylar	40.939.871,27	36.488.273,62	24.384.398,89
Toplam Sermaye	231.000.000,00	231.000.000,00	154.000.000,00
Fiili Dolaşım Oranı (%)	17,72	15,79	15,83

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

Yoktur.


ATAKULE ORGANİZASYON VE İŞLETME TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Çarşıbaşı Cad. No: 100 Kat: 10. Kat
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 296 010 2725 / Mersis No: 150707
Mersis No: 0035010007500018


ATACULE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

21.08.2000 tarihinde 45.000.000 TL çıkarılmış sermaye ve 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulan Şirketimizin %49'u halka arz edilerek hisse senetleri 14.02.2002 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı, 31.03.2016 tarihinde 100.000.000 TL'den 200.000.000 TL'ye artırılmıştır. 2018 yılı içerisinde kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL'den 300.000,00 TL'ye artırmak için başvuruda bulunulmuş olup, 15.10.2018 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 17.10.2018 tarih 9683 ve 18.10.2018 tarih 9684 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır. Çıkarılmış sermaye ise sırası ile 2002 yılında iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımını ile 63.000.000 TL'ye, 2008 yılında yine iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımını suretiyle sırayla 75.000.000, 84.000.000 TL' ye yükseltmiştir. 2017 yılı içerisinde tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle 154.000.000 TL'ye ve son olarak 2019 yılında % 50 bedelli artırım ile 231.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

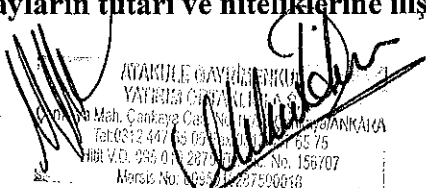
Mevcut sermayeyi oluşturan unsurlar aşağıdaki gibidir;

Sermayenin Niteliği	Tutarı
Nakdi Sermaye	159.312.413,80
Aynı Sermaye	32.687.586,20
Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu	18.000.000,00
Geçmiş Yıl Karı	10.710.000,00
Olağanüstü Yedekler	10.290.000,00

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

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

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


AYAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sıhhiye Mah. Çankaya Cad. No: 10
06575 ANKARA
Tic. Sicil No: 27790
V.D. 956 017 28790
Mersis No: 0833000897590018


TACİRER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yoktur.

21.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in B Grubu Hamiline olan 113.189.982,83 TL'lik payları AGYO kodu ile Ana Pazar'da işlem görmektedir.

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

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

Yoktur.

21.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

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

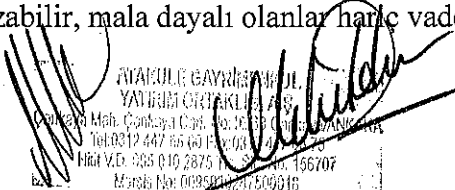
21.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

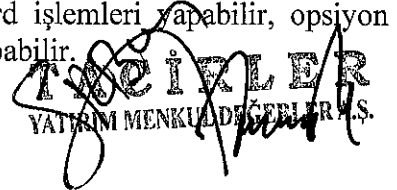
Şirket'in esas sözleşmesinin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca Şirket'in amacı ve faaliyet konusu şunlardır;

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

Şirket, amacını gerçekleştirmek için;

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


ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kurtuluş Mah. Çankaya Cad. No: 100 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 447 85 60 Faks: 0312 447 85 61
Mers No: 085 010 2875 000000156707
Tic Sic No: 27500015


ATAKULE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

21.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

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

a) Yönetim Kurulu

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

Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca,

ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mah. Çankaya Cad. No: 10 Kat: 10
06560 Beştepe/Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0312 447 55 00 Faks: 0312 447 55 72
E-Posta: info@anadolugayrimenkul.com.tr
Mersis No: 009801015000018

ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

tescil ve ilan yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

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

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

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

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

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

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

b) İcra Kurulu

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

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

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

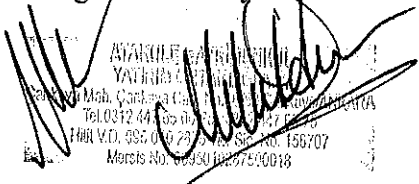
İcra Kurulu, Başkanın daveti üzerine Şirket işlerinin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantılara İcra Kurulu Başkanının uygun gördüğü Şirket yöneticileri ile üçüncü kişilerin de katılması caizdir.

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

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

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

Şirkette görev alacak yönetim kurulu üyelerinin;


AVRUKULU...
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Meb. Çarşı...
TEL: 0312 44...
FAX: 0312 22...
E-Posta: 156707
Meris No: 08950102750018


TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

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

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

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

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

21.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Yoktur.

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

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

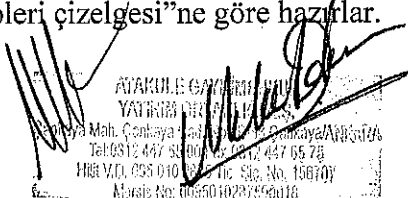
Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine,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

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

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

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

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



Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Yoktur.

21.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre; Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir.

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

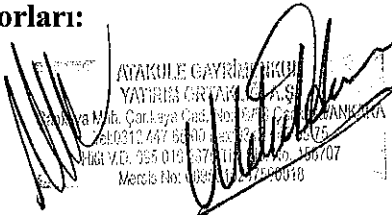
Yoktur.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Yoktur.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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


AYAKÜLE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAMI A.Ş.
Nispetiye Mh. Çarşıya Cad. No: 10 Kat: 10.05
100312 447 80 00 İstanbul / T.C.
Tic. Sic. No: 272100 / Mersis No: 0831007500010


T.C. İZMİR
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

Dönem	Ünvanı*	Adresi	Sorumlu Denetçinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
2018	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Salim ALYANAK	Sürekli/Olumlu
2019	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Orjin Plaza, Maslak No:27 Kat: 1-5, Eski Büyükdere Caddesi, 34398 Sarıyer/İstanbul	Mehmet Can Altıntaş	Sürekli/Olumlu
2020	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Reşit Paşa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi Park Plaza No:14 K:10, 34381 Sarıyer/İstanbul	Yaşar Emin Taylan	Sürekli/Olumlu

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

Yoktur.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

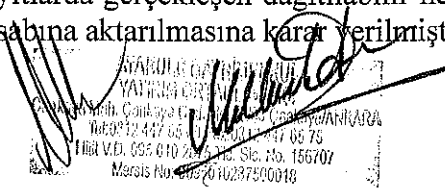
Yoktur.

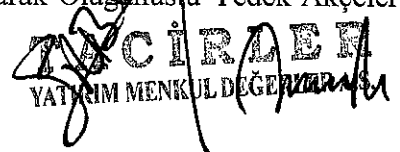
23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Şirket 2018 ve 2019 yıllarına ilişkin olarak yapılan Genel Kurul toplantılarında Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Şirketin büyüme ve yatırım politikaları doğrultusunda yasal kayıtlarda gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karını dağıtmayarak Olağanüstü Yedek Akçeler hesabına aktarılmasına karar verilmiştir.


ATAKULE GYO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye, Cumhuriyet Caddesi No:10 Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274765 Şirket Sic. No: 156707
Mersis No: 080901027476500018


ATAKULE GYO
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

DAVACI : ALİ RAGİP BULUÇ
DAVALI : ATAKULE GYO
DOSYA NO : ANKARA 3. FİKRİ VE SINAİ HAKLAR MAHKEMESİ – 2015/328
DAVA TARİHİ : 19/08/2015
DAVA KONUSU : Manevi Tazminat
DAVA DEĞERİ : 1.500.000 TL
SON DURUM : Dava 08/03/2018 tarihinde lehimize reddedilmiştir. Davacı tarafca istinaf yoluna başvurulmuş olup, Bölge Adliye Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Davacı tarafından temyiz kanun yoluna başvurulmuştur. Temyiz sonucu beklenmektedir.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Isın Kodu	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın	Toplam	Sermayeye
						Nominal	(TL)	Oranı
						Değeri (TL)		(%)

82

ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mah. Çankaya 3. B. Kat: 303
06100 ANKARA
Tic. Sic. No: 275015 / Şirket Sic. No: 275015
Mers No: 081700127500012000000

ATAKULE
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

A	Nama	Yönetim Kuruluna Aday Gösterme	TREATKG00013	1.293.600.000,00	100	0,01	12.936.000,00	40
B	Nama	Yoktur.	TRAAGYOW91Q2	223.849.393,60	11,54	0,01	2.238.493,94	6,92
B	Hamiline	Yoktur	TRAAGYOW91Q2	1.716.550.606,40	88,46	0,01	17.165.506,06	53,08
TOPLAM							32.340.000	14

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket payları Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydıleştirilip kaydıleştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak izlenmektedir.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

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

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

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

Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kişiler tarafından tahsil edilmeyen kar bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kupon tahvilat ve pay

ATAKMEZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Çankaya Mah. Çankaya
 Tel: 0312 447 55 00 / 0312 447 55 01
 HRP V.D. 065 010 21 / Tic. Sic. No: 27270
 Mersis No: 0833010272700001

ATKMEZ
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

bedellerinin Hazine'ye İntikali Hakkında Kanun Hükümleri uygulanır. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zaman aşımı bulunmamaktadır.

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

Yoktur.

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)

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

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

TTK md.414 uyarınca genel kuru toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ilanla çağırılır. Bu çağrı ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinde en az iki hafta önce yapılır.

AKTİF MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Çankaya Mah. Çarşı
Tel: 0312 44
Hizmetler Bld. 2075
Mersis No: 083501022500019

AKTİF MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi ve pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine toplantı günüyle gündem ve ilanın çıktığı ve/veya çıkacağı gazeteler iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

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

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

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

TTK md. 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilci olarak genel kurula yollayabilir. Temsilcinin pay sahibi olmasını öngören esas sözleşme hükmü geçersizdir

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

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

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

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

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

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

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

HAZİRAN AYI GÖRÜŞMEKÜL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çankaya Mahallesi, Nispetiye Cad. No: 51 Kat: 5
Tel: 0312 216 21 00
MHR VİDÜSÜ DİC 2725 TİC Sicil No: 156707
Mali Sicil No: 60980400000000000000

HAZİRAN AYI GÖRÜŞMEKÜL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

TTK md.437 uyarınca; finansal tablolar konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporları, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kar dağıtım önerisi genel kurulun toplantısında en az on beş gün önce şirketin merkez ve şubelerinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur.

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

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

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

TTK md 446 uyarınca;

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

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


(c) Yönetim kurulu,

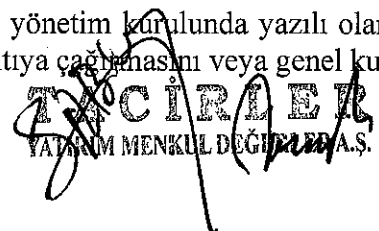
(d) Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa yönetim kurulu üyelerinden herbiri iptal davası açabilir.

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

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

Sermayenin en az onda birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulunda yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul


GANKAYA MALİ MÜŞAVİRLİK VE DENETİM ŞİRKETİ A.Ş.
Çankaya Mah. Çankaya Cad. No: 10 Kat: 10/10 ANKARA
Tic. Sic. No: 270500/00000000000000000000
Hesap No: 085 015 2075 Şişli Şubesi No: 199707
Mersis No: 08501520750000000000000000000000


TACİR EK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

zaten toplanacak ise karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi karar verebilir.

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

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

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

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

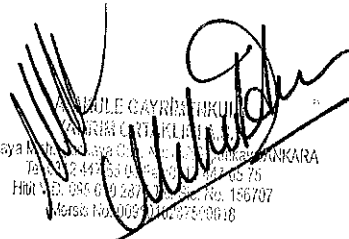
l) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği Seri-No II-23.1)

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

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

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

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:


Çankaya Kurumları ve Menkul Değerler A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Mecidiyeköy, Kat: 10, No: 100, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 270900, Şirket Sic. No: 270900
Vergi Sic. No: 270900, Mersis No: 08070002709000000000000000


TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gerek dünya genelini gerekse ülkemizi olumsuz biçimde etkileyen Covid-19 pandemisi nedeniyle, Şirketimizin ihtiyaç duyduğu işletme sermayesini karşılamak ve hakim ortağa olan borcun ödenmesinde kullanılmak amacıyla;

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 300.000.000 Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içinde 231.000.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %14 oranında arttırılarak 263.340.000 Türk Lirası'na çıkarılmasına,

Arttırılan 32.340.000 Türk Lirası tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) Kuruş nominal değerli ve üzerinde herhangi bir imtiyaz bulunmayacak olan 3.234.000.000 adet payın, 1.293.600.000 adedinin A grubu nama yazılı, 223.849.394 adedinin B grubu nama yazılı, 1.716.550.606 adedinin B grubu hamiline yazılı olarak ihracına, ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmamasına,

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarının 1 Kuruş (0,01 Türk Lirası) nominal değerli her bir pay için 0,01 Türk Lirası fiyattan (1 lot pay için 1 Türk Lirası nominal değer üzerinden) kullandırılmasına,

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

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

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

Oybirliği ile karar verilmiştir.

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

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

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

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

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilen payların nominal değeri 32.340.000 TL olup sermayeye oranı %14.00'dir.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

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

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

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

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

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

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

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

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

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

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

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

c) Başvuru yerleri:

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

Çankaya Mah. 1
Tel: 5312
Hizmet D. 02
Marsis
0212 5312 0200
0212 5312 0200
0212 5312 0200

ACİLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

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

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

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

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

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

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

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

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

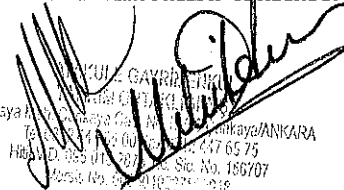
25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

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

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


Gözetim ve Denetim Şirketi
Muhür No: 156707
Sic. No: 156707
Tic. Sic. No: 270900
Muhür No: 156707
Sic. No: 156707
Tic. Sic. No: 270900


ATAKULEGYO
VATİSİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Görevi
İsmail TARMAN	Yönetim Kurulu Başkanı
Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Funda TACİR	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi – Genel Müdür
Münire Barçın KAYAMAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ramazan Onur ERİM	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet GENECİ	İcra Kurulu Üyesi
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari İşler)
Açelya KURUOĞLU	Mali ve İdari İşler Müdürü
Mehmet GÜLERMAN	Avukat

ARACI KURUM ADI	Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adı Soyadı	Görevi
Suavi Reşit Buğra BABAN	Genel Müdür
Dursun SAPER	Takas Saklama ve Operasyon Grup Müdürü
Bora ERALP	Kurumsal Finansman Müdürü
Elif Eroğlu	Kurumsal Finansman Uzman Yardımcısı

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
Emin TAYLAN	Sorumlu Denetçi

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

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

Yoktur.

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

Çankaya Mah.
Tel: 0312 250 00 00
HİSSE VAZİYETİ
Mercek No: 060707
160707

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	En İyi Gayret Aracılığı	-	-	32,340,000	100

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 24/02/2021 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımına Aracılık Sözleşmesi" imzalamıştır. Sermaye artırımı süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma haklarının BİAŞ'da Birincil Piyasada satışı aracı kurum tarafından 2 iş günü süreyle gerçekleştirilecektir. Aracılık Sözleşmesi'nde, "En İyi Gayret" aracılığına ilişkin standart ifadeler yer verilmekte olup, başkaca özellik arz eden herhangi bir husus bulunmamaktadır.

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

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

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

Şirketin payları AGYO koduyla Borsa İstanbul Ana Pazarı'nda işlem görmektedir.

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

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

En İyi Gayret Menkul Değerler A.Ş.
Genelkurul Başkanı
Tarih: 24/02/2021
Halka Arz Komisyonu Başkanı
MERS No: 08100000000000000000

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirketin payları AGYO koduyla 2002 yılından bu yana Borsa İstanbul'da (Ana Pazar'da) işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin paylarda Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da) işlem görecektir.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

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

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

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

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Halka arz edilecek payların nominal değeri 32.340.000 TL olup, Şirketin ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ile pay başına maliyet tutarı ve oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ŞİRKETİN SERMAYE GAYRİMENKUL
MÜDÜRLÜĞÜ
MERSİS: 08320000000000000000
Çankaya Ma...
MERSİS: 08320000000000000000
MERSİS: 08320000000000000000

TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Açıklama	Tutar(TL)
SPK Kayıt Ücreti(%0,2)	64.680
BİAŞ Kota Alma Ücreti(%0,03)	9.702
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	12.936
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	1.617
Aracı Kuruluş Ücreti(BSMV dahil)	68.250
Tescil ve İlan Gideri	5.000
Diğer Hizmetler	10.000
TOPLAM	172.185
1 TL Nominal Değerli Hisse Başına Gider	0,0053

Tahmini toplam maliyet 172,185 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların nominal değeri 32.340.000 TL'dir. Halka Arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen tahmini maliyet 0,0053 TL'dir.

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

Açıklama	Tutar(TL)
Satıştan elde edilecek tahmini brüt gelir	32.340.000
Tahmini toplam maliyet	172.185
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	32.167.815

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

Gerek dünya genelini gerekse ülkemizi olumsuz biçimde etkileyen Covid-19 pandemisi nedeniyle, Şirketimizin ihtiyaç duyduğu işletme sermayesini karşılamak ve hakim ortağa olan borcun ödenmesinde kullanılmak amacıyla; fon kullanım planı aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Fon Kullanım Planı	Tutar	Oran
Hakim Ortağa olan borç	26.304.063	0,8177
işletme Sermayesi	5.863.752	0,1823
Toplam	32.167.815	1,00

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

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

Çankaya Mev. Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
 Halka Arz ve İhraç İşleri Departmanı
 M.Ş. No: 12/2017
 12/2017

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.

(TL)	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
	(31/12/2020)	%100
Ortaklığa Ait Özkaynaklar(Defter Değeri)	492.594.134	524.761.949
Nakit Sermaye Artışı		32.340.000
Sermaye Artırım Masrafları		172.185
Ödenmiş Sermaye	231.000.000	263.340.000
Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen)	2,1324	1,9927
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		0,1397
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		%6,55

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

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

(TL)	Sermaye Artırım Öncesi	Yeni pay alma hakları kullanımı sonrası (Borsada satış 3,48 TL fiyat ile)
	(31/12/2020)	100%
Ortaklığa Ait Özkaynaklar(Defter Değeri)	492.594.134	604.965.149
Nakit Sermaye Artışı		32.340.000
Sermaye Artırım Masrafları		172.185
Ödenmiş Sermaye	231.000.000	263.340.000
Pay Başına Defter Değeri(1 TL nominal değerli bir paya karşılık gelen)	2,1324	2,2979
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		-0,1648
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		%-7,73
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		1.1827
Yeni Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		%33,99

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan ve bağımsız denetim raporunu imzalayan Bağımsız Denetim Kuruluşunun bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun				
Finansal Tablo Dönemi	Ticaret Ünvanı	Adresi	Sorumlu Ortak Denetçisinin Ad Soyadı	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
1 Ocak – 31 Aralık 2020	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Reşit Paşa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi Park Plaza No:14 K:10, 34381 Sarıyer/İstanbul	Yaşar Emin Taylan	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası
1 Ocak – 31 Aralık 2019	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Orjin Plaza, Maslak No:27 Kat: 1-5, Eski Büyükdere Caddesi, 34398 Sarıyer/İstanbul	Mehmet Can Altıntaş	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
1 Ocak – 31 Aralık 2018	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Salim ALYANAK	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

Dönem	Ekspertiz Şirketi
2020	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
2019	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

2018	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
------	--

Dönem	Ünvanı*	Adresi	Sorumlu Denetçinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
2020	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İSTANBUL	Salim ALYANAK	Sürekli Olumlu
2019	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Orjin Plaza, Maslak No:27 Kat: 1-5, Eski Büyükdere Caddesi, 34398 Sarıyer/İstanbul	Mehmet Can Altıntaş	Sürekli Olumlu
2018	Eren Bağımsız Denetim A.Ş.	Reşit Paşa Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi Park Plaza No:14 K:10, 34381 Sarıyer/İstanbul	Yaşar Emin Taylan	Sürekli Olumlu

31. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

31.1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi,

Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından

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

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılın veya dağıtılmasın ortaklık bünyesinde %15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir.(KVK Md. 15/3) Bununla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir. (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, md 1/9-ç)

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

Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından

Her ne kadar GVK'nın 94-6/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılın dağıtılmasın gelir vergisi tevkifatı

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

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

31.2. Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirmesi

Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirmesi

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

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

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

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

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

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

kurumlar vergisi mükelleflerince elden edilen alım satım kazançları da kurumlar vergisi matrahında dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiden mahsup edilebilecektir.

Hisse Senetleri Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

i)Gerçek Kişiler

ia) Tam Mükellef Gerçek Kişiler

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

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


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

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmesi kar dağıtımı sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

İb) Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır. (GVK, Md. 86/2) Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün


ANKARA
Gankaya Mah. Çarşı
Tel: 312 222 2222
HBN VİS. 026 10 2020 TRS 150707
Mersis No: 08050010000000000000


TACİMLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

içerisinde Türkiye’de elde edildiği yerin vergi dairesine bildirilmesi gerekmektedir. (GVK, Md. 101/5)

ii) Kurumlar

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

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

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

ii b) Diğer Dar Mükellef Kurumlar

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

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

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

32. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

Yoktur.

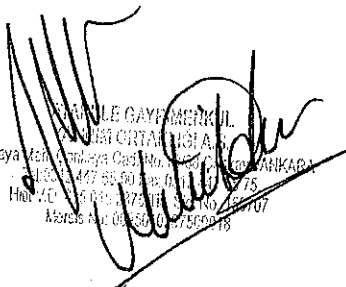
33. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

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

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

2) İhraçcının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

34. EKLER


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cenkaya Mah. Çankaya Cad. No: 11 Kat: 7
06500 ANKARA
Tic. Sic. No: 275197
Mersis No: 083300007500007


TACİRLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.