

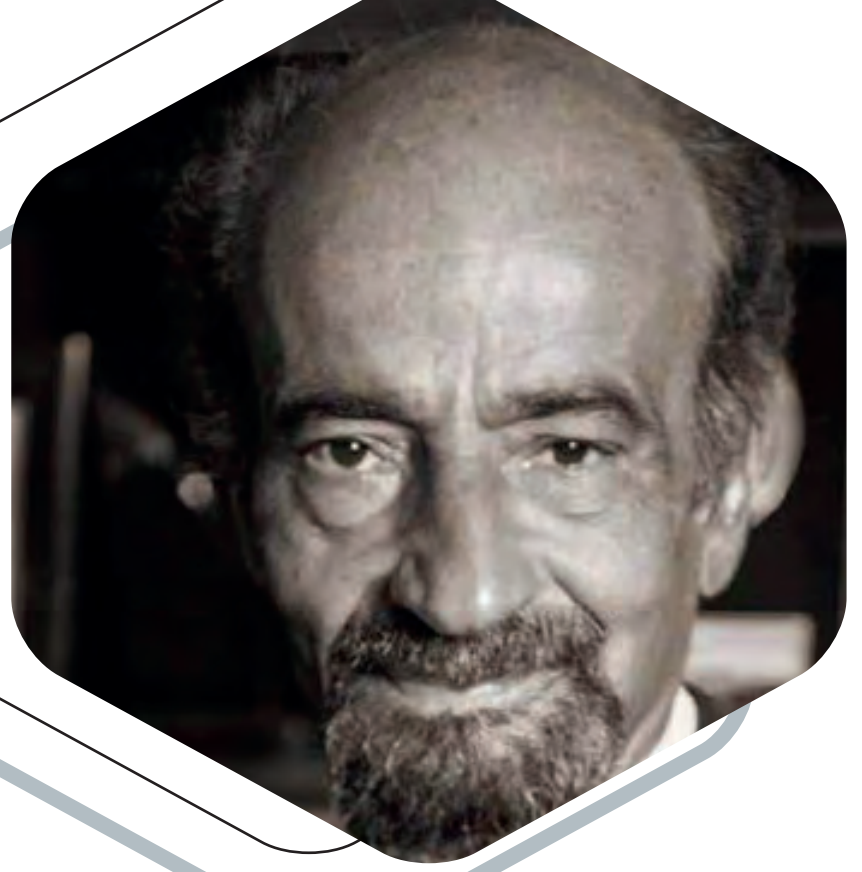


ATAKULE
GYO

2017 Faaliyet Raporu

İçindekiler

• Başkan'ın Mesajı	4
• Genel Bilgiler	10
• Organizasyon Şeması	12
• Mali Haklar	14
• Araştırma Geliştirme Çalışmaları	15
• Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler	16
• Finansal Durum	28
• Riskler ve Yönetim Organlarının Değerlendirilmesi	31
• Diğer Hususlar	31
• Ekonomide ve Sektörde Meydana Gelen Değişiklikleri	32
• Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	36
• Atakule Alışveriş Merkezi ve Kule	44
• Obaköy İş Merkezi	48
• Haşim İşcan İş Merkezi	50
• Kuleli Caddesi No:5 / G.O.P	52
• Bina A.Ayrancı	54
• Gaziosmanpaşa 4431 Ada 38 Parsel	56
• Gaziosmanpaşa 4431 Ada 31 Parsel	58
• Dilovası / Kocaeli	60
• Arsalar	61
• Bağımsız Denetçi Raporu	65



Değerli Paydaşlarımız,

Küresel ekonomide yaşanan büyüme sorunları ve ticaretteki daralma ile birlikte 2017 yılında zor bir yıl yaşanmıştır. Bu kapsamda merkez bankaları politikaları gündemin üst sıralarında yer alırken, önümüzdeki dönemde atılacak adımlara ilişkin verilen sinyaller küresel piyasaların odağında yer almıştır.

Ülkemize baktığımızda ise, jeopolitik konumumuz ekonomik, sosyal ve politik hayatımızı derinden etkileyen bir yıl yaşanmasına neden olmuştur. Yaşanan olumsuzluklara rağmen, büyüme rakamımızın beklentiler doğrultusunda yüksek çıkması ve bunun piyasalar yansımaları memnuniyet vericidir.

2017 yılında gayrimenkul sektörü, ülke olarak yaşanan ekonomik, siyasi ve toplumsal olumsuzluklara rağmen yine de büyümesini sürdüren bir sektör olmuştur.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü ülkenin genel ekonomisiyle doğru orantılı bir seyir göstermiş ve büyüme ve kârlılık dinamikleri açısından farklı parametrelere göre hedefler belirlemiştir. Atakule GYO da yatırımlarını bu verileri dikkate alarak planlamış; her zaman hedeflerini daha yukarıya taşımıştır.

Atakule GYO, hissedarlarına istikrarlı ve sürdürülebilir getiri sağlamak amacıyla, güçlü ve dengeli portföy yapısını korumakta olup, yapımı devam eden Atakule AVM projesini en kısa sürede ve verimli olarak hayata geçirme çabası faaliyetini sürdürmektedir. Diğer taraftan şirketimiz, çağdaş insan ve kentlere yakışan mekânlar oluşturma misyonuyla çevreye ve yaşanabilir bir geleceğe katkı sağlamayı, sorumluluk olarak görmektedir.

Geride bıraktığımız yıl, yapımı devam eden Atakule AVM Projesi, 'En İyi Ticari Projeler' kategorisinde, en iyi yerel merkezli Alışveriş Merkezi seçilerek, yenilikçi ve öncü kimliğimizi bir kez daha perçinlemiştir.

Çıktığımız bu yolda, bize güç veren, başarılarımızı sürdürülebilir kılan, bizleri yıllardır hep daha iyiye ve ileriye taşıyan hissedarlarımıza, yöneticilerimize ve çalışanlarımıza en içten şekilde teşekkür ediyorum.

Saygılarımla,

İSMAİL TARMAM
Yönetim Kurulu Başkanı

ATAKULE
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tarih : 28.02.2018
Toplantı Yeri : Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Toplantı No : 847
Karar No : 1074
Toplantıya Katılanlar : İsmail TARMAN, Mehmet TARMAN,
Murat TARMAN, Mustafa TARMAN,
Efe TARMAN, Çiğdem DİLEK, Ramazan Onur ERİM
Gündem : 2017 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu hk.
Karar : Türk Ticaret Kanunu ve Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca hazırlanan ve onaylanan 2017 Mali Yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun Genel Kurul'da ortakların inceleme ve değerlendirmelerine sunulmasına,

Oybirliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı
İsmail TARMAN

Başkan Vekili
Mehmet TARMAN

Yönetim Kurulu Üyesi
Murat TARMAN

Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa TARMAN

Yönetim Kurulu Üyesi
Efe TARMAN

Yönetim Kurulu Üyesi
Çiğdem DİLEK

Yönetim Kurulu Üyesi
Ramazan Onur ERİM

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI SİSTEMİ VE KOMİTESİ HAKKINDA DENETÇİ RAPORU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na

1. Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") tarafından kurulan riskin erken saptanması sistemi ve komitesini denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Sorumluluğu

2. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ("TTK") 378. Maddesi'nin birinci fıkrası uyarınca yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlem ve çarelerin uygulanması ile riskin yönetilmesi amacıyla uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız denetime dayanarak, riskin erken saptanması sistemi ve komitesine ilişkin bir sonuca varmaktır. Yaptığımız denetim, TTK'ya, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan "Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporuna İlişkin Esaslara" ve etik kurallara uygun olarak yürütülmüştür. Bu Esaslar tarafımızca; şirketin riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurup kurmadığının belirlenmesini, kurulmuşsa sistem ve komitenin TTK'nın 378. Maddesi çerçevesinde işleyip işlemediğinin değerlendirilmesini gerektirmektedir. Riskin erken saptanması komitesi tarafından risklere karşı gösterilen çarelerin yerindeliği ve riskler karşısında yönetim tarafından yapılan uygulamalar, denetimimizin kapsamında değildir.

Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Bilgi

4. Şirket, riskin erken saptanması sistemi ve komitesini kurmuş olup, komite 2 üyeden oluşmaktadır. Komite, 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik olarak hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
BJK Plaza, Süleyman Seba Caddesi No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş 34357 İstanbul - Turkey
T: +90 212 326 6060, F: +90 212 326 6050, www.pwc.com.tr Mersis Numaramız 0-1460-0224-0500015

Sonuç

5. Yürüttüğümüz denetim sonucunda, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin, tüm önemli yönleriyle, TTK'nın 378. Maddesi çerçevesinde yeterli olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2018

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

1. Görüş

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("*Şirket*") 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 28 Şubat 2018 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddeleri'ne ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
BJK Plaza, Süleyman Seba Caddesi No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş 34357 İstanbul - Turkey
T: +90 212 326 6060, F: +90 212 326 6050, www.pwc.com.tr Mersis Numaramız 0-1460-0224-0500015

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.


Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2018

Genel Bilgiler

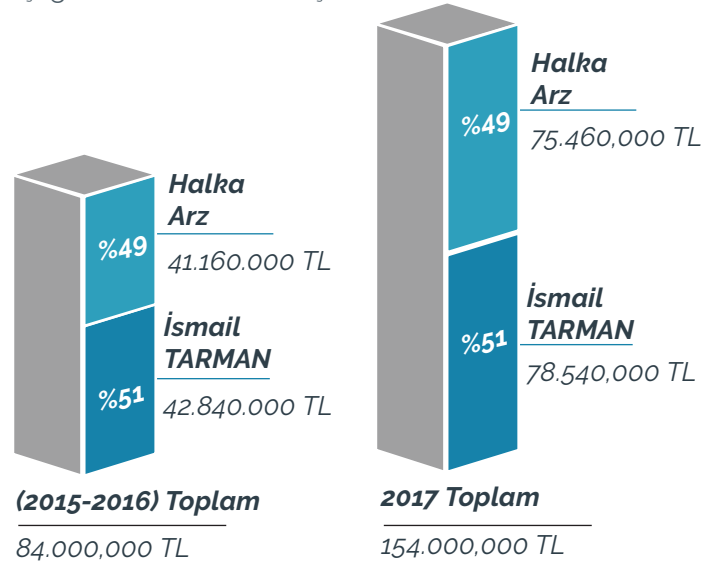
ŞİRKETİN ÜNVANI	: ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TÜRÜ	: Anonim Şirket
FİRMA DURUMU	: Aktif
MERSİS NO	: 7152574418922670
KURULUŞ TARİHİ	: 21/08/2000
VERGİ DAİRESİ VE NO	: Kavaklıdere Vergi Dairesi
TİCARET SİCİL NUMARASI	: 156707
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 200.000.000.-TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYE	: 154.000.000.-TL
ŞİRKETİN İNTERNET SİTESİ	: www.atakulegyo.com.tr
ŞİRKET MERKEZİ	: Arjantin Caddesi No:28 Çankaya/ANKARA
MERKEZ TEL-FAKS	: Tel: (312) 447 65 00 Faks: (312) 447 65 75
ŞUBE	: Topkapı Maltepe Cad. No:11 Bayrampaşa/İSTANBUL
ŞUBE TEL-FAKS	: Tel: (212) 567 16 29 Faks: (212) 613 84 31

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, 2017 yılında SPK'dan alınan 5 yıllık izin ile 200.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Ödenmiş Sermaye ise sırası ile 2002 yılında iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımları ile 63.000.000 TL' ye, 2008 yılında yine iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımları suretiyle 75.000.000 ve aynı yıl içinde 84.000.000 TL' ye yükseltmiştir. 2017 yılında ise son olarak ödenmiş sermaye tamamı bedelli artırılarak 154.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

2017 yılında yapılan sermaye artışında TRAAG-YOW91Q2ISIN kodlu B grubu hamiline (borsada işlem gören) rüçhan haklarının 49.775,39 TL 'lık bölümü pay sahipleri tarafından kullanılmamış olup, bu paylar birincil piyasada 28.12.2017 tarihinde satılmıştır. Bu tutar T+2 günde banka hesaplarına intikal ettiğinden 31.12.2017 tarihinde kayıtlarımızda bu tutar ödenmemiş sermaye olarak görülmektedir. Kullanılmayan ve birinci piyasada satılan 49.775,39 TL rüçhan hakkı bedeli 02.01.2018 tarihinde Aracı Kurum tarafından banka hesabımıza aktarılmış ve ödenmemiş sermaye hesabı 02.01.2018 tarihinde kapanmıştır.

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

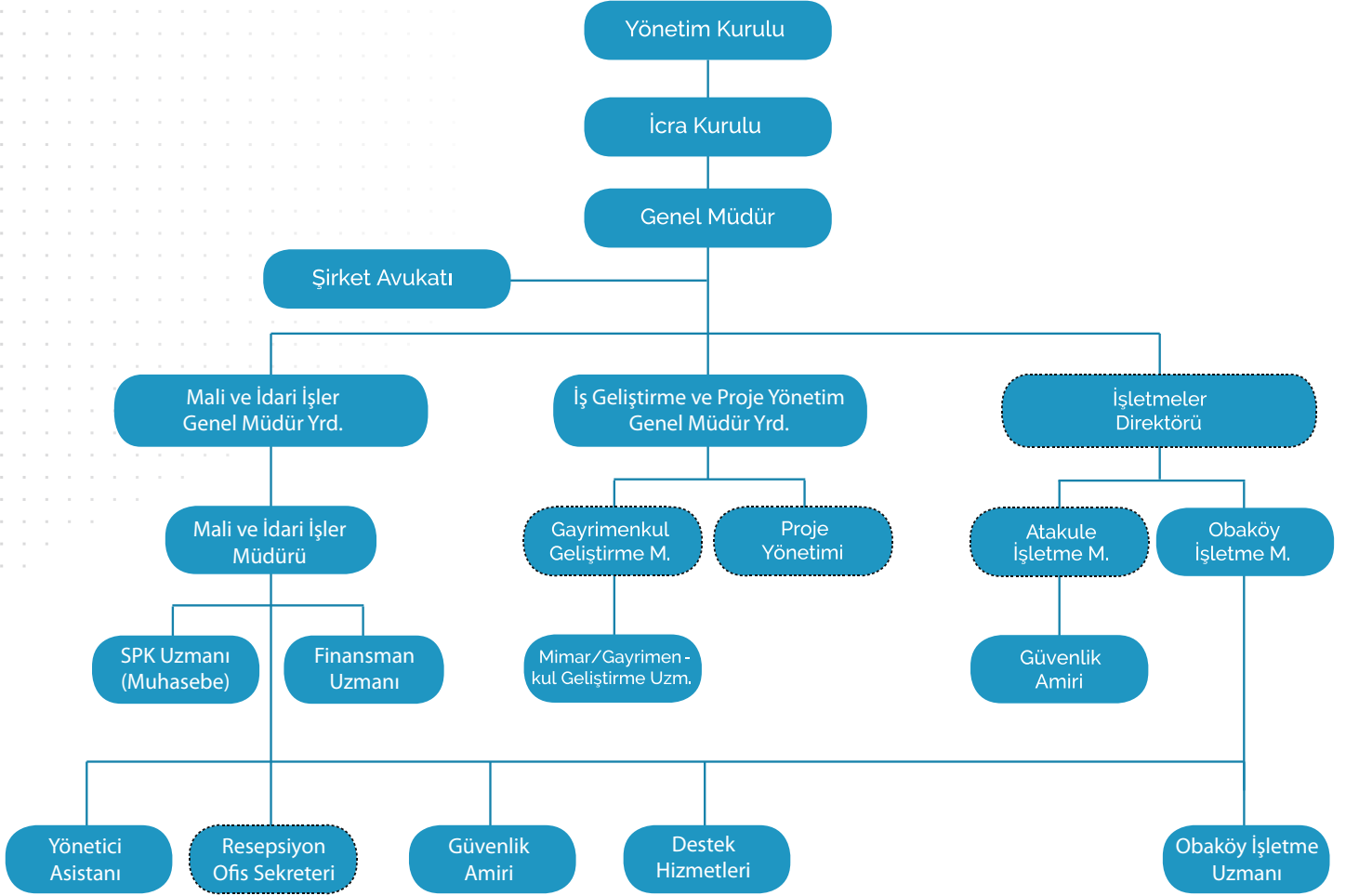
Son üç yıllık dönemde şirket ortakları ve pay tutarları aşağıdaki tabloda verilmiştir.





ATAKULE
GYO

Organizasyon Şeması



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.

Yönetim Kurulu Üyeleri

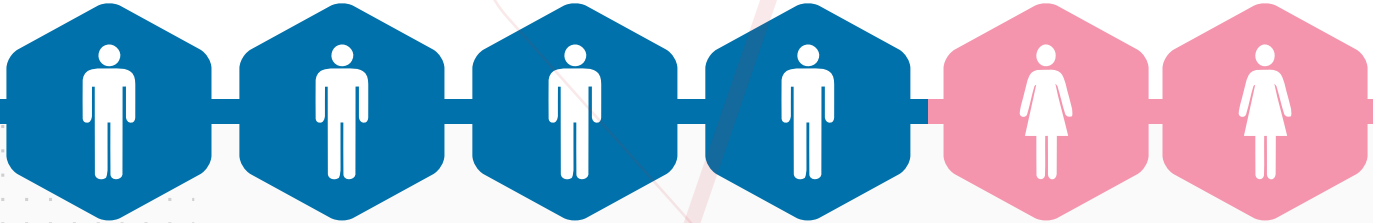
Ad Soyad	Görevi	Başlama Tarihi	Bitiş Tarihi
İsmail TARMAN	Başkan	24.11.2009	-
Mehmet TARMAN	Başkan Vekili	24.11.2009	-
Murat TARMAN	Üye	24.11.2009	-
Mustafa TARMAN	Üye	24.11.2009	-
Efe TARMAN	Üye	24.11.2009	-
Çiğdem DİLEK	Üye (Bağımsız)	06.03.2015	-
Ramazan Onur ERİM	Üye (Bağımsız)	30.03.2017	-
Talip ÇANKIRI	Üye (Bağımsız)	06.06.2012	30.03.2017

Üst Düzey Yöneticiler

Ad Soyad	Görevi	Başlama Tarihi	Bitiş Tarihi
Mehmet ARPACI	Genel Müdür	31.03.2010	-
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür Yardımcısı - Mali İşler Direktörü	22.03.2011	-
Cem SARAÇLAR	Genel Müdür Yardımcısı - İş Geliş. ve Proj. Yön. Direktörü	15.09.2015	-

%67
Erkek

%33
Kadın



Yönetim Kurulu Üyeleri esas sözleşmede belirtildiği gibi genel kuruldan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle Şirket konusuna giren bir ticari işlem yapamayacakları gibi, Şirketin konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler.

Yönetim Organi Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere

Sağlanan Mali Haklar

a) Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları,

Yönetim Kurulu Üyelerine sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 30.03.2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulu üyelerine net 5.000 TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar(*)	1.938.401-TL	1.653.510-TL
(*) Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü için sağlanan diğer faydalar ve maaş ödemelerinden oluşmaktadır.		

b) Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarına ilişkin bilgiler

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu – İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:

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

Kapadokya, Nevşehir



Araştırma & Geliştirme Çalışmaları

İş Geliştirme ve Proje Yönetim Direktörü tarafından yapılan araştırmalar sonucunda yatırım yapılabilir projeler ile ilgili, Şirketimizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35. maddesi gereği, portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirket-

lerden ekspertiz raporu hazırlanmaktadır. Mevzuat çerçevesinde uygun görülen projeler yönetime sunulmakta ve yönetimin onayı ile yatırım yapılmaktadır. İlgili dönemde portföyümüze dahil ettiğimiz gayrimenkul bulunmamaktadır.





Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin

Önemli Gelişmeler

3 Temmuz 2017

Mülkiyeti Şirket'e ait olan Arjantin Caddesi No:28 Çankaya/Ankara adresinde ve tapunun 4431 ada 38 numaralı parseli üzerinde inşa edilmiş olan Bina için Çankaya Belediyesi tarafından 3 Temmuz 2017 tarih 466 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan Ruhsatı) verilmiştir.

13 Kasım 2017

Mülkiyeti Şirket'e ait olan Borazan Sokak No:7 Çankaya/Ankara adresinde ve tapunun 4431 ada 31 numaralı parseli üzerinde inşa edilmiş olan Bina için Çankaya Belediyesi tarafından 13 Kasım 2017 tarih 637 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan Ruhsatı) verilmiştir.

Teşviklerden Yararlanma Durumu,

Dönemde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nda iki bağımsız üye bulunması nedeniyle, Ramazan Onur ERİM ve Çiğdem DİLEK birden fazla komitede görev almaktadır.

Şirketimiz yönetim kurulu, iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri incelenmiş, mevcut yapının gereksinimleri karşılar nitelikte olduğu anlaşılmıştır.

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler,

Şirketimizin doğrudan ve dolaylı olarak iştirak ettiği, pay sahibi olduğu şirket bulunmamaktadır.

Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler,

Şirketimiz 2017 hesap döneminde kendi paylarını iktisap etmemiş, bu amaçla Genel Kurul'dan alınmış yetki bulunmamaktadır.

Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar,

Hesap dönemi içerisinde yapılan denetim bulunmamaktadır.

Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler,

DAVACI:

ALİ RAGİP BULUÇ

DAVALI:

ANKARA VALİLİĞİ

DAVALI YANINDA MÜDAHİL:

ATAKULE GYO

DAVACI YANINDA MÜDAHİL:

TMMOB MİMARLAR ODASI ANKARA ŞUBESİ

MAHKEME - DOSYA NO:

ANKARA 4. İDARE MAHKEMESİ - 2014/214

DAVA KONUSU VE ÖZET BİLGİ :

Atakule AVM'nin alçak kütlesinin yıkımı hususunda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 21/11/2013 tarih ve 1649 sayılı Yıkım Ruhsatı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali için açılan davada, yürütmenin durdurulması istemi 13.03.2014 tarihinde reddedilmiş ancak davacının itirazı üzerine Bölge İdare Mahkemesi tarafından 09.04.2014 tarihinde kabul edilmiştir. Şirketin müdahale talebi 22.05.2014 tarihinde kabul edilmiştir. Mahkemece, mimari estetik komisyonundan karar alınmadığı gerekçesiyle 16.10.2015 tarihinde davanın kabulüne ve işlemin iptaline karar verilmiştir. Karara karşı Şirket tarafından temyiz yoluna başvurulmuştur. Karar, Danıştay 14. Dairesi'nin 08.03.2017 tarihli kararı ile, mimari estetik komisyonundan karar alınmasına gerek olmadığı gerekçesiyle Şirket lehine bozulmuştur. 2016/1564 E. 2017/1353 K. Sayılı ve 08.03.2017 tarihli kararı aleyhine davacı tarafça karar düzeltme yoluna başvurulmuş olup, karar düzeltme talebinin reddine karar verilmiştir. Dava sona ermiştir.

DAVACI:

ALİ RAGİP BULUÇ

DAVALI:

ANKARA VALİLİĞİ

DAVALI YANINDA MÜDAHİL:

ATAKULE GYO

DAVACI YANINDA MÜDAHİL:

TMMOB MİMARLAR ODASI ANKARA ŞUBESİ

MAHKEME - DOSYA NO:

ANKARA 18. İDARE MAHKEMESİ - 2014/1484

DAVA KONUSU VE ÖZET BİLGİ :

Atakule AVM'nin alçak kütlesinin yıkımı hususunda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 21/11/2013 tarih ve 1649 sayılı Yıkım Ruhsatı'nın yürütmesinin durdurulması üzerine yine idare tarafından düzenlenen 18/09/2014 tarih ve 22975 sayılı Yıkım Ruhsatı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali için açılan davada, yürütmenin durdurulması istemi 07.11.2014 tarihinde reddedilmiş, davacının bu kararı itirazı ise Bölge İdare Mahkemesi tarafından 10.12.2014 tarihinde reddedilmiştir. Şirket'in müdahale talebi 26.02.2015

tarihinde kabul edilmiştir. Mahkemece, mimari estetik komisyonunun yasaya uygun olmadığı gerekçesiyle 14.04.2016 tarihinde davanın kabulüne ve işlemin iptaline karar verilmiştir. Karara karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Şirketimiz ve davalı idare tarafından yapılan temyiz başvurularını inceleyen Danıştay 14. Dairesi, 2016/8349 E., 2017/1343 K. Sayılı ve 08.03.2017 tarihli kararıyla; "Uyuşmazlıkta; İdare Mahkemesince, Mimari Estetik komisyonunca eserin bütünlüğünün bozulup bozulmayacağı yönünde bir karar alınmaksızın tesis edilen işlemde hukuka uygunluk bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş ise de; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinde, yapılarda ve onaylı mimari projelerinde yapılacak değişikliklere esas olmak üzere Mimari Estetik Komisyonu kararı alınmasının öngörüldüğü, dava konusu olayda ise mevcut bir yapıda değişiklik yapılmasının değil, yapının yıkılarak yeniden inşa edilmesinin söz konusu olduğu dikkate alındığında, Mimari Estetik Komisyonu kararı alınmasına ihtiyaç bulunmamakta olup, aksi yöndeki İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmediği" gerekçesiyle iptal kararının bozulmasına karar vermiştir. Bozma kararı 21.07.2017 tarihinde Şirket tarafından tebellüğ edilmiş olup, kararın kesinleşmesi beklenmektedir.

DAVACI:

ALİ RAGİP BULUÇ

DAVALI:

ATAKULE GYO

MAHKEME - DOSYA NO:

ANKARA 3.FİKRİ VE SINAİ HAKLAR HUKUK MAHKEMESİ - 2015/328

DAVA KONUSU VE ÖZET BİLGİ :

Ali Ragıp Buluç tarafından şirketimiz aleyhine, Atakule AVM'nin bütünlüğünün bozulmasının tedbiren durdurulması, tecavüzün ref'i ve eserin eski hale iadesi ve 1.500.000,00 TL manevi tazminatın reeskont faiziyle davacıya ödenmesi talepleriyle açılan davada, davacının ihtiyati tedbir talebi 15.09.2015 tarihinde reddedilmiştir. Dosyada düzenlenen bilirkişi raporunda özetle davacının mimari proje asgari hizmet bedeli üzerinden talep edebileceği azami telif ücreti tutarının 325.074,20 TL olduğu tespit edilmiştir. Şirketimiz tarafından Ali Ragıp Buluç'a halihazırda yapılmış olan telif ücret ödemeleri bilirkişi raporunda dikkate alınmadığından, tarafımızdan rapora itiraz edilmiş ve dosyanın yeni bir bilirkişi heyetine tevdi talebi edilmiştir. Bu talebimiz 03.10.2017 tarihli duruşmada kabul edilmiş olup, dosyanın mahkemece resen belirlenecek bilirkişi heyetine tevdi ile rapor alınmasına karar verilmiştir. Bilirkişi raporu ve 06.02.2018 tarihli bir sonraki duruşma beklenmektedir.



Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin

Önemli Gelişmeler

DAVACI:

ALİ RAGİP BULUÇ

DAVALI:

ANKARA VALİLİĞİ

DAVALI YANINDA MÜDAHİL:

ATAKÜLE GYO

MAHKEME - DOSYA NO:

ANKARA 15. İDARE MAHKEMESİ - 2014/2020

DAVA KONUSU VE ÖZET BİLGİ:

Ali Ragıp Buluç tarafından Ankara Valiliği aleyhine, Atakule AVM'nin alçak kütlesinin yıkımı hususunda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Mimari Estetik Komisyonu tarafından düzenlenen, "Mimari projede değişiklik yapılmasında sakınca bulunmadığına dair" 26.08.2014 tarih ve 06-2014-01 sayılı kararın yürütmesinin durdurulması ve iptali için açılan davada, yürütmenin durdurulması istemi 09.04.2015 tarihinde reddedilmiş, davacının itirazı ise Bölge İdare Mahkemesi tarafından 12.05.2015 tarihinde reddedilmiştir. Müdahale talebimiz 09.04.2015 tarihinde kabul edilmiştir. Mahkemece, mimari estetik komisyonunun yasaya uygun olmadığı gerekçesiyle 08.01.2016 tarihinde davanın kabulüne ve işlemin iptaline karar verilmiştir. Karara karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Danıştay 6. Dairesi'nin 2016/4859 sayılı dosyasında temyiz sonucu beklenmektedir.

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar, Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlar bulunmamaktadır.

Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşılp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa

veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler,

Şirketimiz Hissedarlarına düşük risk ile en yüksek getiriyi kazandırmak adına uygun fırsatlardan fark yaratan projeler geliştirmek, gayrimenkul yatırımının likit ve sağlam yatırım alternatifi, sermaye piyasalarının öncü markası olma hedefi doğrultusunda faaliyetlerini yürütmektedir.

Yıl içerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantının Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin Yapılan İşlemler de Dâhil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler

2017 hesap döneminde ilgili birimlerden hiçbiri olağanüstü genel kurul toplantısı talebinde bulunmamıştır. Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar, Şirketin Genel Kurul tarafından kabul edilmiş olan Bağış ve Yardımlar Politikası mevcut olup, SPK mevzuatı ile uyumludur. Bu kapsamda 2017 hesap döneminde yapılmış bağış ve yardım bulunmamaktadır. Şirketin ilişkili şirketlerle olan hukuki işlemleri, Şirket herhangi bir şirketler topluluğuna bağlı değildir. Ayrıca, pay sahiplerinin ortak olduğu şirketler ve/veya bunların yönlendirmesiyle ya da ona bağlı bir şirketin yararına hukuki işlemlerde bulunmamıştır.

Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri,

Şirket 2016 hesap döneminde süresi dolan 200.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanının 5 yıl süre ile uzatılması için ve SPK tarafından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için yayımlanan örnek Esas Sözleşmede yer alan hususlara uyum amacıyla aşağıda yer aldığı şekilde Esas Sözleşme maddelerinde değişik yapmış olup, 2016 yılına ilişkin olarak 30.03.2017 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında ortakların katılımı ile değişiklikler onaylanmıştır.

ESKİ METİN

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ ESAS SÖZLEŞMESİ

Şirketin Merkez ve Şubeleri

Madde 3: Şirketin merkezi Ankara'dadır. Adresi, Ali Fuat Başgil Mahallesi Kuleli Sokak No: 3/3-4 Gaziosmanpaşa - Çankaya/ANKARA'dır.

Adres değişikliğinde yeni adres Ticaret Siciline Tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan ettirilir ve keyfiyet ayrıca Sermaye Piyasası Kuruluna ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığına bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat, Şirkete yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içerisinde tescil ettirmemiş Şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük Ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.

Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu

Madde 5: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup, Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında Sermaye Piyasası Kurulunun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, amacını gerçekleştirmek için;

a) Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (mülkiyetlerini edinmek kaydı ile) yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine 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.

YENİ METİN

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ ESAS SÖZLEŞMESİ

Şirketin Merkez ve Şubeleri

Madde 3: Şirketin merkezi Ankara'dadır. Adresi, 100. Yıl Mahallesi Kuleli Caddesi No: 5/3-4 Çankaya/ANKARA'dır.

Adres değişikliğinde yeni adres Ticaret Siciline Tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan ettirilir ve keyfiyet ayrıca Sermaye Piyasası Kuruluna ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığına bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat, Şirkete yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içerisinde tescil ettirmemiş Şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük Ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.

Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu

Madde 5: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup, Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında Sermaye Piyasası Kurulunun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, amacını gerçekleştirmek için;

a) Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (mülkiyetlerini edinmek kaydı ile) yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine 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 tefrisini 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, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen esaslar dahilinde; genel bütçeye dahil dairelere, katma bütçeli idarelere, İl Özel İdarelerine, Belediyelere ve Köylere, vakıflara, derneklere, bilimsel araştırma, geliştirme faaliyetinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara, üniversitelere, öğretim kurumlarına ve bu gibi kişi veya kurumlara yardım ve bağışta bulunabilir.—

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

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

d) Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini 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, 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, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim ve Denetim Kurulu Üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere menfaat veya hak sağlayamaz.

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

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

Sermaye ve Paylar

Madde 7: Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL (İkiyüzmilyonTürkLirası) olup, her biri 1-(bir) Kr itibari değerinde 20.000.000.000 (yirmimilyar) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, ~~2012-2016~~ yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, ~~2016~~ yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 84.000.000 (Seksendörtmilyon) TL olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 8.400.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermayenin 12.312.413,80 TL'si ortaklar tarafından nakden ödenmiş, 32.687.586,20 TL'si aynı olarak, 18.000.000,00 TL'si Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu'ndan, 10.710.000,00 TL'si Geçmiş Yıl Karları'ndan ve 10.290.000,00 TL'si Olağanüstü Yedek Akçe'lerden karşılanmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1 Kuruş değerinde olmak üzere; A grubu nama 3.360.000.000 adet pay karşılığı 33.600.000 TL'nden; B grubu nama 775.236.000 adet pay karşılığı 7.752.360 TL'nden ve B grubu hamiline 4.264.764.000 adet pay karşılığı 42.647.640 TL'nden oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar nama ve hamiline yazılıdır. ~~Lider girişimcinin asgari sermaye payını temsil eden payları nama yazılıdır.~~ Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değer altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Yönetim Kurulu, ~~2012-2016~~ yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma

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

Sermaye ve Paylar

Madde 7: Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL (İkiyüzmilyonTürkLirası) olup, her biri 1-(bir) Kr itibari değerinde 20.000.000.000 (yirmimilyar) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2017-2021 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2021 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 84.000.000 (Seksendörtmilyon) TL olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 8.400.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermayenin 12.312.413,80 TL'si ortaklar tarafından nakden ödenmiş, 32.687.586,20 TL'si aynı olarak, 18.000.000,00 TL'si Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu'ndan, 10.710.000,00 TL'si Geçmiş Yıl Karları'ndan ve 10.290.000,00 TL'si Olağanüstü Yedek Akçe'lerden karşılanmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1 Kuruş değerinde olmak üzere; A grubu nama 3.360.000.000 adet pay karşılığı 33.600.000 TL'nden; B grubu nama 775.236.000 adet pay karşılığı 7.752.360 TL'nden ve B grubu hamiline 4.264.764.000 adet pay karşılığı 42.647.640 TL'nden oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar nama ve hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değer altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Yönetim Kurulu, 2017-2021 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma

hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

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.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Portföydeki Varlıkların Muhafazası ve Sigortalanması

Madde 10: Şirket portföyüne alınan menkul kıymetler veya bunları temsil eden belgeler Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından saklama hizmeti vermek üzere yetkilendirilen kuruluşlarda muhafaza edilir.

Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri üzerinden sigorta edilmesi zorunludur. Ayrıca portföydeki projelerin tamamlanamama veya varlıkların değer kaybına ilişkin sigorta yapılması mümkündür.

Özellik Arz Eden Kararlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

Madde 15: Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A) Taraflar;

- a) Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- d) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya

hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

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.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Portföydeki Varlıkların İdaresi, Muhafazası ve Sigortalanması

Madde 10: Şirket portföyüne alınan menkul kıymetler veya bunları temsil eden belgeler Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından saklama hizmeti vermek üzere yetkilendirilen kuruluşlarda muhafaza edilir.

Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri üzerinden sigorta edilmesi zorunludur. Ayrıca portföydeki projelerin tamamlanamama veya varlıkların değer kaybına ilişkin sigorta yapılması mümkündür.

Şirket portföyünün idaresinde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyulur. Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının, Şirket aktif toplamının %10'unu aşması halinde, bu varlıkların yönetimi için sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir portföy yönetim şirketinden portföy yönetimi hizmeti alınabilir.

Özellik Arz Eden Kararlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

Madde 15: Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında olan ve (B) bendinde sayılan işlemlere ilişkin olan yönetim kurulu kararlarının Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca karar oybirliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A) Taraflar;

- a) Şirkette sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirket-

veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,

e) Ortaklığın iştirakleri.

f) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler.

B) Özellik arz eden kararlar;

a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,

b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,

d) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,

e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,

f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,

i) Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

j) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Genel Müdür ve Müdürler

Madde 18 - Şirkette genel müdür olarak görev yapacak kişinin;

— Dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olması;

ler,

ç) Şirketin iştirakleri,

d) Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler,

e) Şirkete portföy yönetim hizmeti veren şirketler,

f) Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirket,

g) Şirkete inşaat hizmeti verecek müteahhit,

ğ) Şirketin ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları,

h) Şirketin Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafları.

B) Özellik arz eden kararlar;

a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,

b) Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,

ç) Şirketin paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar,

d) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,

e) Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

f) Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetimi verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

g) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,

ğ) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,

h) Şirket ile Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,

i) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 17. maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında giren bir ilişkili taraf işleminde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin olumsuz oy vermesi nedeniyle oybirliğinin sağlanamamış olması halinde anılan kanun maddesi hükmü uygulanır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

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

Genel Müdür ve Müdürler

Madde 18 - Yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz

- Muaccel vergi ve prim borcu bulunmaması;
- Sermaye Piyasası kurumunda yönetim kurulu üyesi olmanın gerektirdiği itibara sahip olmaları;
- 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 282. Maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu'nun 8. Maddesinin 1. Fıkrasında düzenlenen terörün finansmanı suçundan mahkum olmamış olması;
- Sermaye Piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ile ödünç para verme işleri hakkında mevzuat kapsamındaki suçlardan ve/veya Türk Ceza Kanunu'nun 53. Maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, bilişim sisteminin engelleme, bozma, verilere yok etme veya değiştirme, banka ve kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından mahkum olmaması
- Faaliyet yetki belgelerinden biri veya birden fazlası Kurulca iptal edilmiş yahut borsa üyeliğinden geçici veya sürekli olarak çıkarılmış kuruluşlarda, bu müeyyideyi gerektiren sorumluluğu butunan kişilerden olmaması;
- Ödeme Güçlüğü içinde Bulunan Bankerlerin İşlemleri Hakkında 35 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve eklerine göre kendileri veya ortağı olduğu kuruluşlar hakkında tasfiye kararı verilmemiş olması;
- Sermaye Piyasası Kanunu'nun 101. Maddesinin (1) inci fıkrasının (a) bendi uyarınca işlem yasaklı olmaması;
- Kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması

Şartlarını taşıması ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması zorunludur. Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

Yukarıda belirtilen şartları taşıyan genel müdürün kuruluş başvurularında kuruluş esnasında belirlenmiş olması, dönüşüm başvurularında ise atanmış olması ve her iki durumda da münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilecek/edilmiş olması zorunludur.

olması zorunludur. Genel müdürün münhasıran ve tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Genel müdürlük görevine 12 aylık süre içerisinde 6 aydan fazla vekalet edilemez. Bu sürenin sonunda bu göreve yeniden vekaleten atama yapılamaz.

Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür.

Yerebatan Sarnıcı, İstanbul



Yöneticilere ilişkin yasaklar

Madde 19: Yönetim Kurulu üyeleri ile Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimseler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dahil 3. dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık

Yöneticilere ilişkin yasaklar

Madde 19: Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve her hâlükârda

bulunması durumunda, bu durumda bulunan yönetim kurulu üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.

Yönetim Kurulu üyeleri kişisel menfaatlerini veya usul veya furu ile eş dahil 3. dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakereesine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.

Yönetim kurulu üyeleri, genel kuruldan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirkette Şirket konusuna giren bir ticari işlem yapamayacakları gibi, Şirketin konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerde meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler.

Genel Kurul Toplantıları

Madde 23:

a) Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

b) Olağan genel kurul; Şirketin hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 409. ve 413. maddeleri göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

c) Olağanüstü genel kurul; Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

d) Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

e) En az bir yönetim kurulu üyesinin genel kurul toplantısında hazır bulunması şarttır. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul toplantısına katılabilirler. Denetçi genel kurulda hazır bulunur. Üyeler ve denetçiler görüş bildirebilirler.

f) Genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılım: Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci 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

toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393. maddesi hükmü saklıdır.

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun hareket edilir.

Genel Kurul Toplantıları

Madde 23:

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.

esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.



Yenikale, Adıyaman

Toplantı Yeri

Madde 24: Genel kurul toplantıları, yönetim kurulunun alacağı karar üzerine Şirket merkezinde veya İstanbul İti'nde yapılır.

Oyların Kullanılma Şekli:

Madde 27: Genel kurul toplantılarında oylar, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekâleten kullanımları da belirten belgeler gösterilerek el kaldırmak suretiyle verilir. Elektronik ortamda ise mevzuat hükümlerine göre oy kullanılabilir.

Şirkette her 1 Kuruş itibari değer bir oy hakkı verir ve genel kurul toplantılarında pay sahipleri, oy haklarını

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.

Toplantı Yeri ve Genel Kurula Çağrı

Madde 24: 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.

Oyların Kullanılma Şekli:

Madde 27: Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanılır. Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

İlanlar

Madde 28: Şirkete ait ilanlar Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.

Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'ndan kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.

Bilgi verme

Madde 29: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde aranan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen rapor ve belgeleri göndermekle yükümlüdür.

Kar Dağıtım Zamanı

Madde 32: Yıllık karın hissedarlara hangi tarihte ne şekilde verileceği Sermaye Piyasası Kurulunun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

İlanlar

Madde 28: Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

Genel Kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önce yapılır.

Bilgi verme

Madde 29: Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan usul ve esaslar dairesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi verme ve mevzuatta öngörülen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetim raporlarını Kurul'un öngördüğü düzenlemeler uyarınca kamuya duyurma yükümlülüklerini yerine getirir.

Kar Dağıtım Zamanı ve Kar Payı Avansı

Madde 32: Yıllık karın hissedarlara hangi tarihte ne şekilde verileceği Sermaye Piyasası Kurulunun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.



Finansal Durum

Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu,

TTK Madde 378 ve Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) 4.5.12 maddesi gereği Riskin Erken Saptanması Komitesi iki ayda bir; şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yaparak raporlamaktadır. Raporun bir örneği denetçiye de gönderilmektedir.

13583 ada 2 parsel inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, 2017 yılı sonu itibarıyla mevcut inşaat seviyesinin yaklaşık %66 olduğu görülmektedir.

Mülkiyeti Şirket'e ait olan Arjantin Caddesi No:28 Çankaya/Ankara adresinde ve tapunun 4431 ada 38 numaralı parseli üzerinde inşa edilmiş olan Bina için Çankaya Belediyesi tarafından 3 Temmuz 2017 tarih 466 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan Ruhsatı) verilmiştir.

Mülkiyeti Şirket'e ait olan Borazan Sokak No:7 Çankaya/Ankara adresinde ve tapunun 4431 ada 31 numaralı parseli üzerinde inşa edilmiş olan Bina için Çankaya Belediyesi tarafından 13 Kasım 2017 tarih 637 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan Ruhsatı) verilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tebliği çerçevesinde Portföyümüzde yer alan gayrimenkullerden elde ettiğimiz kira gelirleri ve yatırım yaptığımız Sermaye Piyasası Araçlarında yaşanan değer artışları sonrası 2017 yılı için hedeflenen rakamlardan sapma olmamıştır.

Hissedarlarına düşük risk ile en yüksek getiriye kazandırmak adına uygun fırsatlardan fark yaratan projeler

geliştirmek, gayrimenkul yatırımının likit ve sağlam yatırım alternatifi, sermaye piyasalarının öncü markası olmaktadır.

Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/ öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler,

2005 119.106.634,60

2006 140.805.828,08

2007 160.778.026,41

2008 177.249.331,51

2009 189.694.377,17

2010 209.762.723,25

2011 200.392.646,00

2012 248.814.538,00

2013 240.320.551,00

2014 252.817.243,00

2015 292.033.100,00

2016 322.230.671,00

2017 384.983.099,00

Yıllar İtibarı İle Net Aktif Değerler

2017 yılı dördüncü çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 2,50 TL, hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 2,05 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2017 1.Çeyrek	2017 2.Çeyrek	2017 3.Çeyrek	2017 4.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	2,110	2,113	2,222	2,500
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	1,692	2,35	1,87	2,05

31.12.2017 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı %94,29, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı %5,71'dir.



31.12.2017 itibarıyla net dönem zararımız 16.024,657 TL gerçekleşmiştir.

LİKİDİTE ORANLARI		31.12.2017	30.09.2017	30.06.2017	31.03.2017
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	2,8832	0,8409	4,2422	8,2270
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,0300	0,0543	0,0754	0,1792
MALİ YAPI ORANLARI		31.12.2017	30.09.2017	30.06.2017	31.03.2017
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,0571	0,1041	0,0512	0,0460
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,9429	0,8959	0,9488	0,9540
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	16,5123	8,6104	18,5258	20,7401
VERİMLİLİK ORANLARI		31.12.2017	30.09.2017	30.06.2017	31.03.2017
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0197	0,0175	0,0116	0,0057
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0185	0,0156	0,0110	0,0054
KARLILIK ORANLARI		31.12.2017	30.09.2017	30.06.2017	31.03.2017
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı / Aktif Toplamı	-0,0416	-0,0072	-0,0006	0,0029
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Öz kaynaklar	-0,0441	-0,0080	-0,0006	0,0030



Finansal Durum



2017 yılında kira (satış) gelirimiz, bir önceki yıla göre %8,93 artarak 7.136.574 TL gerçekleşmiştir.

2017 hesap döneminde Piyasada yaşanan kur riski benzeri riskler bulunmasına karşın, Şirketimizin mevcut finansal yapısı göz önüne alındığında bu risklerden olumsuz etkilenmediği düşünülmektedir.

Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri,

Şirketimizin 2017 hesap dönemi bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları incelendiğinde, TTK 376. Maddesi kapsamında borca batık durum varlığına ilişkin herhangi bir emarenin bulunmadığı, aksine güçlü özkaynak yapısı ile dikkat çektiği görülmektedir.

Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri.

Şirketimiz, 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 belirlemiş ve internet sitesinde yayınlamıştır.

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

Şirketimizin ortaklarına dağıtacağı kar payı miktarı, mali tablolar esas alınarak dağıtılabilir kar üzerinden hesap-

lanmaktadır. 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.

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.

Şirketimizin, 30.03.2017 tarihinde yapılan 2016 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Şirketimizin büyüme ve yatırım politikaları doğrultusunda 2016 yılında yasal kayıtlarda gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirilmesi

Şirketin risk yönetimi politikası

Şirketimiz Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde, Ortaklık portföyünü oluşturmak, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak, ortaklık portföyünü çeşitlendirerek yatırım riskini en aza indirecek şekilde dağıtmak, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı işlemler ve para ve sermaye piyasası araçları hakkındaki gelişmeleri sürekli olarak izleyerek ortaklık portföyünün yönetimine ilişkin gerekli tedbirleri almak, portföyün geliştirilmesine yönelik araştırmalar yaparak riskin minimizasyonu sağlamaktadır.

Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler,

Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Çiğdem DİLEK Komite Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi Efe TARMAN ise Komite Üyesi'dir. Riskin Erken Saptanması Komitesi çalışma esas-

ları 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.

Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler.

Şirketimizin satışları kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerimiz tek seferlik olmayıp, her kiralama için sözleşme imzalanmaktadır ve sözleşmeler en az 1 yıllıktır. 1 yılın sonunda taraflar bildirimde bulunmadığı takdirde sözleşmeler otomatik 1 yıl daha uzamaktadır. Sözleşme bitim tarihleri dışında hiçbir şekilde, sözleşme kiracı tarafından fesih edilememektedir. Bu durumda Şirketimizin satış gelirlerini ileriye dönük riskini minimize etmektedir.

Diğer Husular

a) Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen önemli olaylar

Şirketimizin ödenmiş sermayesinin 2017 yılı içerisinde tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %83,33 oranında artırılarak 154.000.000.-TL'na çıkartılması için başvurularda bulunulmuş olup, 25.01.2018 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 30.01.2018 tarih 9505 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 21.sayfasında yayımlanmıştır.

Köprülü Kanyon, Antalya



Ekonomide ve Sektörde Meydana Gelen

Değişiklikler

2017 yılının dördüncü çeyreği, jeopolitik gelişmeler ile merkez bankalarının önümüzdeki dönemde atacakları adımlara ilişkin verdikleri sinyaller küresel piyasaların odağında yer almıştır.

ABD'de Temsilciler Meclisi ve Senato ülkenin vergi sisteminde son 30 yılın en büyük değişikliklerini içeren tasarıyı onaylamıştır. Başkan Trump'ın imzalamasının ardından yasalaşan tasarıyla kurumlar vergisinin kalıcı olarak %35'ten %21'e indirilmesi, gelir vergisinin ise gelir düzeylerine göre değişen oranlarda geçici olarak düşürülmesi kararlaştırılmıştır. Vergi indirimlerinden en çok bankacılık, perakende, ulaştırma ve telekomünikasyon sektörlerinin fayda sağlayacağı öngörülmüştür. Diğer taraftan, düşük gelir grubu için görece daha yüksek bir vergi yükü getirmesi, tasarının büyük ölçüde toplumun varlıklı kesiminin çıkarlarına hizmet edeceği yönünde eleştirilerin gündeme gelmesine neden olurken, yasa tasarısına toplumsal desteğin zayıf kaldığı ifade edilmiştir.

ABD ekonomisinin daha önce %3,3 düzeyinde açıklanan üçüncü çeyrek büyümesi nihai olarak %3,2'ye revize edilmiştir. Tüketim harcamaları ile net ihracattaki gelişmeler GSYH büyümesinin aşağı yönlü revizyonunda etkili olmuştur. ABD'de açıklanan veriler ülke ekonomisinin yılın son çeyreğinde güçlü görünümünü koruduğunu göstermiştir.

Kasım ayına ilişkin perakende satışlar verisi yılın son çeyreğinde talebin ekonomik aktiviteye destek olmaya devam ettiğini gösterirken, yılın son ayına ilişkin PMI verileri özellikle imalat tarafında Mart 2015'ten bu yana en hızlı genişlemeye işaret etmiştir. Diğer taraftan,

Fed'in yakından izlediği PCE enflasyonunun Kasım ayında %1,8'e yükselmesine karşın %2'lik hedefin altında kalmayı sürdürdüğü görülmüştür.

Euro Alanı'nda ilişkin veriler bölgenin istikrarlı biçimde toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. Bölgede işsizlik oranı küresel krizden bu yana en düşük düzeyine gerilerken, ekonomik aktivite olumlu görünüm sergilemiştir. Ekim'de sanayi üretimi dayanıksız tüketim malı üretiminin desteğiyle bir önceki aya kıyasla değişmeyeceği beklentilerine karşın %0,2 oranında artmıştır. Aralık ayına ait öncü PMI verilerine göre de Euro Alanı'nda imalat ve hizmetler sektörleri beklentilerin üzerinde performans sergilemiştir. Bölgede imalat ve hizmetler PMI endeksleri sırasıyla 60,6 ve 56,5 düzeyine yükselerek 7 yılın zirvesine ulaşmıştır.

Avrupa Komisyonu, Euro Alanı'na ilişkin 2017 büyüme tahminini bahar döneminde açıkladığı %1,7'den %2,2'ye revize etmiştir. 2018 tahminini de 0,3 puan yükselterek %2,1 yapan Komisyon, 2019 tahminini %1,9'da bırakmıştır. Bölge ekonomisi, 2017'de tahminler paralelinde büyümesi halinde son on yıldaki en güçlü performansını sergilemiş olacaktır.

Japonya Merkez Bankası (BoJ) Aralık ayı toplantısında beklentiler doğrultusunda hareket ederek para politikasında herhangi bir değişiklik yapmamıştır. Toplantı sonrasında yapılan açıklamada özel tüketim ve sermaye harcamalarına ilişkin daha olumlu değerlendirmelerde bulunan BoJ, ekonomideki toparlanmanın güçleneceğini öngörmüştür. Enflasyonun bir miktar ivme kazanmakla birlikte ekonomik aktivitedeki iyileş-

Sızır Şelalesi, Sivas





Ekonomide ve Sektörde Meydana Gelen

Değişiklikler

meye ve istihdam piyasasındaki sıkışmaya rağmen zayıf görünümünü sürdürdüğünü belirten BoJ Başkanı Kuroda, %2'lik enflasyon hedefi yakalanmadan sadece ekonominin olumlu büyüme performansı sergilemesinin faiz artırımını gündeme taşımak için yeterli olmadığını ifade etmiştir. BoJ Başkanının tutumu ülkede ultra gevşek para politikasının uzunca bir süre daha devam edeceğine işaret etmiştir.

Son dönemde açıklanan veriler Çin ekonomisinin son çeyrekte bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmiştir. Ekim ayında sanayi üretimi ve perakende satışlar verileri tahminlerin altında kalmıştır. Sabit sermaye yatırımlarındaki yıllık artış da hız kesmeyi sürdürmüştür. Özellikle imalat sanayi faaliyetlerindeki yavaşlamada, kış aylarında Çin'in hava kirliliğiyle mücadele etmek adına ülkenin kuzeyindeki pek çok çelik fabrikasının ve döküm ocağının üretimini azaltması etkili olmuştur.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) Kasım ayı sonunda yayımladığı Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonomideki iyileşmenin güçlenerek sürdüğünü ve genele yayılmaya devam ettiğini ifade etmiştir. 2017 yılı büyüme tahminlerini dünya ve ABD ekonomisi için 0,1'er puan yükselten OECD, İngiltere ve Japonya ekonomisi için 0,1'er puan düşürmüştür.

Türkiye ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %11,1 ile beklentilerin üzerinde büyüyerek son 6 yılın en güçlü performansını sergilemiştir. Söz konusu veri, kamunun aldığı tedbirlerin de desteğiyle iç tüketimde ve yatırımlarda yaşanan canlanmanın yanı sıra düşük baz etkisini de yansıtmaktadır. 2016 yılının aynı döneminde Türkiye ekonomisi %0,8 küçülmüştür.

Harcamalar yöntemine göre GSYH'ye bakıldığında özel tüketim harcamalarının üçüncü çeyrekte büyümeye 7

puan ile en fazla katkırı sağlayan kalem olduğu görülmüştür. Vergi indirimlerinin yılın son çeyreğinde sona erecek olmasının talebi öne çekmesiyle ve düşük baz etkisiyle hane halkının dayanıklı tüketim malı harcamalarında kaydedilen %31'lik artış öne çıkmıştır. Kamu tüketim harcamaları ise bu dönemde büyümeye oldukça sınırlı oranda katkıda bulunmuştur.

İşgücü göstergelerindeki toparlanma Ağustos döneminde devam etmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı Ağustos'ta bir önceki döneme göre 0,3 puan azalarak %10,8'e gerilemiştir. İşgücüne katılım oranı ise artmaya devam ederek %52,9 ile tarihi yüksek düzeye ulaşmıştır. Ağustos döneminde istihdam edilen kişi sayısı 204 bin artarken, işsiz kişi sayısı 111 bin azalmıştır. Mevsimsellikten arındırılmamış verilere bakıldığında, Ocak-Ağustos döneminde 2,2 milyon yeni istihdam yaratılmıştır. 2010-2016 yılları arasında ilk sekiz aylık dönemde yaratılan istihdam sayısının ortalama 1,5 milyon olduğu dikkate alındığında ekonomi yönetimi tarafından alınan tedbirlerin istihdamı desteklediği görülmüştür.

Eylül ayında takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi yıllık bazda %10,4 oranında genişlemiştir. ÖTV indirimlerinin son ayında talep kaynaklı gelişmelerle dayanıklı tüketim malı imalatında kaydedilen %36,5'lik artış dikkat çekmiştir. İmalat sanayi sektörleri incelendiğinde sektörlerin çoğunda hızlı büyüme oranları dikkat çekerken, mobilya imalatının yıllık bazda %66,3 oranında genişlemesi öne çıkmıştır. Bu çerçevede, düşük baz etkisinin katkısıyla bu yılın üçüncü çeyre-

ğinde sanayi üretimi yıllık bazda %10 genişlemiştir. Öte yandan, ÖTV indirimlerinin sona ermesinin yanı sıra baz etkisinin kademeli biçimde ortadan kalkmasıyla yılın son çeyreğinde sanayi üretiminin ivme kaybedeceği tahmin edilmektedir.

Dış ticaret açığı Eylül ayında olduğu gibi Ekim'de de hızlı artış kaydetmiştir. Bu dönemde ihracat %9 artarak 13,9 milyar USD olurken, ithalat hacmi %25 ile hızlı yükselerek 21,3 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece, dış ticaret açığı yıllık bazda %74 oranında genişlemiştir.

Yılın ilk 10 ayında ise ihracat yıllık bazda %10,3, ithalat %16,5 yükselmiştir. Bu dönemde dış ticaret açığındaki artış %30'u aşarken, geçen yıl %71,6 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı %67,8 düzeyine inmiştir.

Altın ticareti yıl genelinde olduğu gibi Ekim'de de dış ticaret dengesindeki bozulmada rol oynamaya devam etmiştir. 12 aylık kümülatif verilere göre %24,8 düzeyinde gerçekleşen dış ticaret açığındaki genişleme, altın ticareti hariç tutulduğunda %4,5'e gerilemiştir. Bu dönemde net altın ticareti, toplamda 71 milyar USD olan dış ticaret açığının 9 milyar USD'lik kısmını oluşturmuştur.

Türkiye ekonomisinin yüksek baz etkisinin sınırlandırıcı etkisi de hesaba katıldığında 2017'ye kıyasla bir miktar yavaşlayarak uzun dönemli potansiyel büyüme hızına yakınsayacağı, ekonomik büyümenin büyük ölçüde iç talep kaynaklı olacağı, AB ülkeleri başta olmak üzere ana ihrac pazarlarımızdaki görece olumlu ekonomik görünümün ihracat performansımızı desteklemeye devam edeceği, ve TCMB'nin enflasyonun ve enflasyon beklentilerinin seyrine bağlı olarak sıkı para politikası duruşunu koruyacağı öngörülmektedir.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 oranında azalarak 132.972 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 22.932 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 12.868 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 8.305 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 11 konut ile Hakkari ve Ardahan, 52 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30,7 oranında azalış göstererek 34.029 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,6 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 6.516 konut satışı ve %19,1 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %45,5 ile Ardahan olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %5,7 oranında artarak 98.943 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.416 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %71,6 olmuştur. Ankara 9.101 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 6.061 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 6 konut ile Ardahan olmuştur.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %7,1 azalarak 66.661 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %50,1 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 11.512 konut satışı ve %17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.119 konut satışı ile Ankara ve 3.885 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %6,5 azalış göstererek 66.311 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11.420 konut satışı ve %17,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %49,8 oldu. Ankara 7.749 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 4.420 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2017 yılında bir önceki yıla göre %22,2 oranında artmıştır. Yabancılar yapılan konut satışlarında 2017 yılında ilk sırayı 8.182 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 4.707 konut ile Antalya almıştır. Antalya'yı 1.474 konut satışı ile Bursa ve 1.079 konut satışı ile Yalova izlemiştir.

Yabancılar 2017 yılı Aralık ayında ise 2.164 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Aralık 2017'de ilk sırayı 802 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 378 konut satışı ile Antalya, 188 konut satışı ile Bursa, 141 konut satışı ile Yalova izlemiştir.



Kurumsal Yönetim İlkelerine

Uyum Beyanı

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

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

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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 Kurulumuz tarafından 05.05.2014 tarihinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü kurulmuş olup, rapor tarihi itibarıyla görevini sürdürmektedir.

Söz konusu birimde görev alan çalışanlarımızın iletişim

Deniz ÖZLÜK

Görevi: Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi

Telefon : 0312 447 65 00

E-Posta : deniz.ozluk@atakulegyo.com.tr

Lisans Belgesi Türü :

- 1- Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı
- 2- Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı

Yasin OĞUZ

Görevi: Yatırımcı İlişkileri Bölümü Üyesi

Telefon : 0312 447 65 00

E-Posta : yasin.oguz@atakulegyo.com.tr

Lisans Belgesi Türü :

- 1- Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı
- 2- Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı

bilgileri aşağıda sunulmuştur. Yatırımcı ilişkileri bölümü organizasyonda Genel Müdüre bağlı olarak çalışmakta ve eş zamanlı olarak Kurumsal Yönetim Komitesi ile de uyumlu çalışmaktadır. Şirketimiz Genel Müdürü ve İcra Kurulu Üyesi Mehmet ARPACI'dır.

2017 Yılı Yatırımcı İlişkiler Bölümü Faaliyet Raporu 12.01.2017 tarihi itibarıyla hazırlanarak, Şirketimiz Yönetim Kuruluna sunulmuş ve Yönetim Kurulunun 15.01.2017 tarih 827/1043 sayılı kararı ile incelenerek onaylanmıştır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün 2017 yılı 4. hesap döneminde Rapor konusu yaptığı ve yürüttüğü başlıca faaliyetler şunlardır;

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.

• Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.

• Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.

• Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

Yatırımcı İlişkiler Bölümü'ne yapılan başvuru sayısı haftada 1-4 kişi arasında değişmekte olup, rapor döneminde toplam başvuru sayısı 58 kişidir. Birime yapılan tüm başvurular mevzuat çerçevesinde cevaplandırılmıştır.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleri, dönem içinde ağırlıklı olarak Genel Kurul Toplantısı, Özel Durum Açıklamaları ve portföyümüzdeki varlıklarla ilgili bilgiler almak için Şirket Merkezimizden Yatırımcı İlişkiler Bölümü ile görüşmüşlerdir. Pay sahiplerinden gelen yazılı ve sözlü bilgi talepleri, Yatırımcı İlişkiler Bölümü'nün gözetiminde ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde geciktirilmeksizin cevaplandırılmaktadır. Şirketimize ait bilgilerin tamamı internet sitemizde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yer almaktadır. Şirket tarafından 01.01.2017-31.12.2017 tarihleri arasında 90 adet bildirim, süresi içinde yapılmıştır. Bununla ilgili olarak yıl içerisinde Sermaye Piyasası Kurulu veya Borsa İstanbul A.Ş.'den açıklama ve/veya ek açıklama talebi olmamıştır.

Pay sahipliğinin kullanımını etkileyecek her türlü gelişme, Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla pay sahiplerine duyurulmaktadır. Ayrıca, Olağan Genel Kurul Toplantılarına ilişkin haber ve belgeler, Şirket internet sitemizin ana sayfasında yer almaktadır.

Yeni Türk Ticaret Kanunu kapsamında denetime tabi olan şirketimiz yönetmelik kapsamında yeni bir web sitesi oluşturmuş ve talep edilen her türlü bilgi bu sitede sağlanmıştır. Ayrıca kanunen yapılması gereken ilan ve bilgilerin yayınlanması için Merkezi Veri Tabanı Hizmet Sağlayıcısı olarak Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) ile anlaşılmış ve şirket bilgileri bu veri tabanına yüklenilerek, web sitemizden hizmet sağlayıcısına link verilmiştir.

Özel denetçi atanması talebi, Ana Sözleşmemizde

bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir. 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 438'nci maddesi gereğince her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, 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 bir özel denetçi atanmasını isteyebilir. Bu talebin Genel Kurul tarafından reddedilmesi halinde, Kanun'un 439'ncü maddesi uyarınca halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Şirketimize dönem içinde herhangi bir özel denetçi tayini talebi gelmemiştir.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

Şirketin 2016 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 30 Mart 2017 tarihinde Şirket Merkezi Kuleli Caddesi No:5/3-4 Çankaya/ANKARA adresinde Fiziki ve Elektronik olarak yapılmıştır. Elektronik Genel Kurul Sistemi yönetimi şirket Mali ve İdari İşler Müdürü Açelya KU-RUOĞLU tarafından gerçekleştirilmiştir.

Toplantıya İtibari Değeri 68.616.359,544 TL fiziki katılım sağlanmıştır. Olağan Genel Kurul, sermayenin %81,6861'i oranında katılımla toplanmıştır.

Toplantılara davet, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Bilgi Portalı'nda, yurt çapında yayın yapan 2 gazete ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan genel kurula çağrı ile yapılmıştır. Genel Kurul tutanakları şirketin internet sitesinde ve yapılan özel durum açıklamasıyla kamuya duyurulmuştur.

Şirket sermayesini temsil eden hisselerden nama yazılı hisse senedi sahiplerine, Genel Kurul Toplantısına davet için toplantı bilgilerini içeren iadeli taahhütlü mektup gönderilmiştir.

Genel Kurul gündemi ile ilgili bilgiler ve Faaliyet Raporu genel kurul öncesinde şirket merkezinde hazır bulundurulmuş olup, ilgili belgeler Olağan Genel Kurul Toplantısı'na katılan pay sahiplerinin görüş ve incelemelerine de açık tutulmuştur. Pay defterine kayda ilişkin süre için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın konuya ilişkin tebliği esas alınmıştır.



Kurumsal Yönetim İlkelerine

Uyum Beyanı

Yönetim kurulunda karar alınabilmesi için bağımsız yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun olumlu oyu-nun arandığı ve olumsuz oy vermeleri nedeniyle alınan kararlarda genel kurula bırakılan şerhli işlemler bulunmadığından genel kurul gündeminde bu hususa ilişkin bir madde yer almamıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 20.02.2017 tarih ve 830/1048 sayılı kararı ile kabul edilen Bağış ve Yardımlar Politikası 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ayrı bir gündem maddesi olarak görüşülmüş ve oyçokluğu ile kabul edilmiştir. 2017 yılı içerisinde yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

Genel Kurul Toplantı Tutanakları, özel durum açıklaması ile kamuoyuna duyurulmakta, aynı zamanda Şirketimiz internet sitesi ile Merkezi Veri Tabanı Hizmet Sağlayıcısı olan MKK internet sayfasında da sürekli olarak pay sahipleri bilgisine açık tutulmaktadır.

2.4. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

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.

Şirketimiz ile karşılıklı iştirak içinde olunan şirket bulunmamaktadır.

Azlık payları, yönetimde temsil edilmemektedir ve uygulanması ihtiyari olan birikimli oy kullanma yöntemine Şirket Ana Sözleşmesi'nde yer verilmemiştir.

2.5. Kar Payı Hakkı

Şirketin karına katılım konusunda bir imtiyaz yoktur. 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.

Şirketimiz, Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum çalışmaları çerçevesinde, halka açık şirketlerin kar dağıtımı 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 2017 tarihinde gerçekleştirilen 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların bilgisine sunulurken 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 etmelerini teminen, Şirketin yatırım faaliyetleri ve mevcut finansman yapısını göz önünde bulundurmaktadır.

Şirketimizin 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 belirlenmektedir. Yönetim Kurulu'nun, karın dağıtılıp dağıtılmamasına ve dağıtılacak ise karın miktarı ile dağıtım tarihine ilişkin önerisi, Genel Kurul'da görüşülmekte ve karara bağlanmaktadır.

Şirketimizin, 30.03.2017 tarihinde yapılan 2016 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Şirketimizin büyüme ve yatırım politikaları doğrultusunda 2016 yılında yasal kayıtlarda gerçekleşen dağıtılabilir net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

2.6. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde payların devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket'in kendine ait internet sitesi bulunmakta ve erişimi www.atakulegyo.com.tr adresinden sağlanmaktadır. Bilgiler Türkçe ve İngilizce olarak yayınlanmaktadır. Yatırımcılarımızın daha iyi bilgilendirilmesi amacıyla dönem içinde sürekli güncel tutulan internet sitemizde; SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 2.1 Maddesinde sayılan bilgilere de yer verilmektedir.

Merkezi Kayıt Kuruluşu bilgi portalı nezdinde faaliyet ve finansal duruma ilişkin şirket bilgilerimiz güncel olarak tutulmakta olup, bu datalara ulaşımı sağlayan site linki ilgili mevzuata uygun olarak yine şirketimiz web sayfasında yer alarak yatırımcıların bilgisine sunulmaktadır. <https://e-sirket.mkk.com.tr/esir/Dashboard.jsp#/sirketbilgileri/10416>

3.2. Faaliyet Raporu

Şirketimiz, hazırlamış olduğu yıllık faaliyet raporlarında, Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde belirtilen bilgilere eksiksiz olarak yer vermiştir.

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket çalışanları ve diğer menfaat sahipleriyle açık ve dürüst iletişim kanalları kurulmuş olup, kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgi edinmeleri azami dikkatle

sağlanmaktadır. Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmış olan Etik Kurallar çerçevesinde bütün menfaat sahiplerinin hakları gözetilmektedir.

Menfaat sahipleri, etik açıdan uygun olmayan işlemlerin Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerine iletebilmesi için gyo@atakulegyo.com.tr mail adresini ve Şirketimiz iletişim araçlarını kullanabilirler. Komite üyelerimizin bilgileri Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve internet sitemizde yer almaktadır.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda en önemli araç Genel Kurul olup, menfaat sahipleri Genel Kurul'a katılarak bu haklarını kullanmaktadır.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimiz çalışanları ile ilişkileri yürütmek üzere, Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari İşler) Saldıray SÖKMEN görevlendirilmiştir. Şirketimizde kurum bilgi ve kültürüne adapte olabilen, iş ahlakı gelişmiş, dürüst, gelişime açık, kurumun geleceği ile kendisini bütünleştiren kişilerin görev alması esas alınmıştır. Çalışanlarımızın eğitimi ile ilgili gerekli organizasyonlar yapılmakta, kariyer planlamalarında herkese eşit muamele edilmektedir. Çalışanlardan ayrımcılık konusunda gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

Şirketimiz Organizasyon Şemasına göre görev alması gereken personelin, işe alınması için gereken ölçütler belirlenmiş ve personel alımlarında bu ölçütler ışığında personel alımı gerçekleştirilmektedir.

Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri oluşturularak, çalışanlara yazılı olarak tebliğ edilmiştir.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirket kuruluşundan bu yana var olan etik kurallar 2004 döneminde yazılı hale getirilmiştir. Bu etik kurallar "faaliyet standartları, personel, ortaklar-müşteriler, paydaşlar ve yatırımcılar, diğer GYO'lar ile olan ilişkiler olarak kategorileştirilmiştir. Bu bilgiler www.atakulegyo.com.tr adresinde de yer almaktadır.

Şirketimiz her türlü faaliyetinde sosyal sorumluluk bilinciyle hareket etmekte, yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda büyük özen göstermektedir. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamaktadır.



Kurumsal Yönetim İlkelerine

Uyum Beyanı

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

İsmail TARMAN	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı Olmayan	
Mehmet TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İcracı Olmayan	
Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcra Kurulu Başkanı	
Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	
Efe TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	
Ramazan Onur ERİM	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	Bağımsız
Çiğdem DİLEK	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	Bağımsız
Talip ÇANKIRI	(*)Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	Bağımsız

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 İlk 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.

Mehmet TARMAN

Yüksek öğrenimini A.İ.T.İ.A Zafer Mühendislik ve Mimarlık Yüksek Okulu İnşaat Mühendisliği bölümünde tamamlamıştır. Baştaş Başkent Çimento Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Tamtaş İnşaat Malz. San. Tic. A.Ş.'de uzun süre Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Halen, İstanbul'da Tarman Tekstil A.Ş., Tarman İnşaat ve İnşaat Malzemeleri Tic. A.Ş., Bursa'da İpekiş Mensucat T.A.Ş., Ankara'da Ulus Şehir Çarşısı İşletme ve Tic. A.Ş. ve İstanbul'da Tarman Gayrimenkul İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş. 'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini devam ettirmektedir. 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 Başkan Vekilliği'ne 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 Üyesi, 2001 yılında MTM Gayrimenkul İnşaat Tekstil İç ve Dış Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, 2003 yılında Tarman Dış Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve 2006 yılında ise Tarman Gayrimenkul İnşaat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi yapmıştır. Şirketimizde ilk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi'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 Üyesi, 2003 yılında Tarman Dış Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve 2006 yılında da Tarman Gayrimenkul A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi yapmıştır. Şirketimizde ilk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi'ne seçilmiş olup, görevine devam etmektedir.

Efe TARMAN

Yüksek öğrenimini ABD Virgin Polytechnic Institute & State University'de ana dal olarak Endüstri ve Sistem Mühendisliği ve yan dal olarak İşletme bölümünde tamamlamıştır. İpekiş Mensucat T.A.Ş.'de Genel Koordinatörlük ve Yönetim Kurulu Üyesi, bunun yanı sıra Tarman Gayrimenkul İnşaat Turizm Sanayi ve Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi yapmaktadır. Şirketimizde ilk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi'ne seçilmiş olup, görevine devam etmektedir.

Talip ÇANKIRI(*)

Yüksek öğrenimini Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Bölümünde tamamlamıştır. 1987 yılından itibaren Çankırı İnşaat ve Yasiñoğlu İnşaat bünyesinde çeşitli projelerde görev almıştır. Şirketimizde ilk olarak 06.06.2012 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi'ne seçilmiş olup, 30.03.2017 tarihinde görevi sona ermiştir.

Çiğdem DİLEK

Yüksek öğrenimini İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesinde tamamlamıştır. Avukatlık stajının ardından İngiltere/Londra'ya giderek 1 yıl süreyle dil eğitimi ve London School of Economics'te hukuk eğitimi almıştır. Yüksek lisansını Ekonomi Hukuku alanında tamamlamıştır. Çalışma hayatına bir inşaat şirketinde hukuk müşaviri

olarak başlamış, daha sonra kendi ofisini kurmuştur. Halen Gaziosmanpaşa/Çankaya'da bulunan kendine ait ofiste serbest avukatlık yapmaktadır. Uzmanlık alanı olarak enerji hukuku, inşaat hukuku, idare hukukunu seçmiştir ve ağırlıklı olarak bu alanlarda çalışmaktadır. Global Enerji Derneğinin Başkanlığını yürütmektedir. Ayrıca, Ankara Barosu Enerji Hukuku Kurulunun kurucusudur. Şirketimizde ilk olarak 06.03.2015 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi'ne seçilmiş olup, Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

Ramazan Onur ERİM

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

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 arkadaşları ile Ankara Büyükşehir Belediyesi bünyesinde gerçekleştirdiği kurum projelerinde kendini göstermektedir.

Bağımsızlık kriterlerinden bir veya birkaçını sağlamayan bağımsız yönetim kurulu üyemiz bulunmamaktadır.

2017 yılında görev almak için Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'ne 2 aday başvurmuştur. Adayların bağımsızlık kriteri taşıyıp taşımadığına ilişkin rapor, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından 22.02.2017 tarihinde hazırlanıp, 09.03.2017 tarihinde yönetim kuruluna sunulmuştur.

Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenen hedef oran ve hedef zaman ile bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturulmamıştır. Kadın adaylar olduğu takdirde Genel Kurul'un takdiri ile seçime engel bir husus bulunmamaktadır.



Kurumsal Yönetim İlkelerine

Uyum Beyanı

5.2. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulunun gündemi, Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan Vekili'nce oluşturulur. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edilebilir. Başkan veya başkan vekilinin talebine rağmen kurulu toplantıya çağırması halinde üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahiptirler. Yıllar itibariyle ihtiyaçlar doğrultusunda Yönetim Kurulu toplantı sayısı değişiklik gösterebilmektedir. 01.01.2017-30.09.2017 tarihleri arasında 16 toplantıda 25 adet yönetim kurulu kararı alınmış, tüm raporlar oybirliği ile kabul edilmiştir. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim Kurulu'nda karar bağlanan önemli konuların tümü özel durum açıklaması ile kamuoyuna duyurulmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın sigortası bulunmamaktadır.

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.2'nci maddesinde yer alan tüm konularda fiilen katılım sağlanmıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

5.3. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nda iki bağımsız üye bulunması nedeniyle, Ramazan Onur ERİM ve Çiğdem DİLEK birden fazla komitede görev almaktadır.

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

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

5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

VİZYON

Sektördeki öncü, girişimci ve dinamik kimliği ile; doğru, karlı ve fark yaratan özgün projeler üreten, hissedarları, çalışanları ve iş ortaklarına değer yaratan Türkiye'nin lider ve güvenilir gayrimenkul yatırım ortaklığı olmaktadır.

MİSYON

Fırsat ve tehditleri sağlıklı değerlendirmek, risk yönetimi ve kontrolü etkin gerçekleştirmek, yetkin insan kaynağı ve iş ortakları oluşturmak, karlı ve fark yaratan özgün projeler üretmektir.

HEDEFLER

Hissedarlarına düşük riskle en yüksek getiriyi kazandırmak için, fark yaratan fırsatları değerlendiren, gayrimenkul yatırımının likit ve sağlam yatırım alternatifi, sermaye piyasalarında öncü markası olmaktadır.

Bu bilgiler www.atakulegyo.com.tr adresinde de yer almaktadır.

Şirketin faaliyetleri ve performansı, Yönetim Kurulu tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir.

5.6. Mali Haklar

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerinin Ücretlendirilmesine ilişkin esaslar, Şirketimiz Ücretlendirme Politikası ile belirlenmektedir. Belirlenen Ücretlendirme Politikası, genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Ücretlendirme Politikası, Şirketimiz Faaliyet Raporu ve İnternet Sitesi'nde yayınlanmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerine sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 30.03.2017 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulu üyelerine net 5.000 TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Şirket, herhangi bir yönetim kurulu üyesine ve yöneticisine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

Ağrı Dağı, Ağrı



ANKARA



Atakule

Alışveriş Merkezi ve Kule

Pafta No	: 71530 A
Ada No	: 13583
Parsel No	: 2
Arsa Alanı	: 6730 m ²
Arsa Payı	: Tamamı

Konum

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara ili Çankaya ilçesinde yer alan tapu kayıtlarında "arsa" olarak kayıtlı, mevcutta eski Atakule AVM'nin bulunduğu 13583 ada 2 parseldir. Parsel köşe parsel olup, yaklaşık olarak üçgen formundadır.

Atakule Alışveriş Merkezi'nin yakın çevresinde Botanik Parkı, Portakal Çiçeği Vadisi, Vali Konağı, eski Cumhurbaşkanlığı Köşkü, Başbakanlık Konutu, İngiltere Büyükelçiliği ve birçok ofis ve işyeri olarak kullanılan bina bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkul Çetin Emeç Bulvarı'na ~2,00 km., Kızılay'a ~4 km., Ulus'a ~6 km., Seğmenler Parkı'na ~750 m. uzaklıkta bulunmaktadır. Taşınmaza özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşmak mümkündür.

Ankara'nın elit bölgesinde konumlu olan ve eşsiz mimarisi ile kentin simgesi haline gelen Atakule Alışveriş Merkezi, çevresinin ticari potansiyeli ve özgün yapısıyla yüksek bir değere sahiptir.

İnşaat Özellikleri

Alışveriş Merkezi'ne 1 adet ana giriş olmak üzere toplam 5 adet giriş bulunacaktır.

Alışveriş Merkezi 23.06.2017 onay tarihli mimari projesine göre 7 bodrum + zemin + 2 normal kat + asma kat + çatı katından ve kule bölümünden oluşmaktadır. 7. Bodrum katı - 28.00 kotu 3.372,93 m², 6. Bodrum katı -24.80 kotu 4.756,59 m², 5. bodrum katı -21.60 kotu 4.083,00 m², 4. bodrum katı -18.40 kotu 4.690,44 m², 3. bodrum katı -15.20 kotu 5.040,83 m², 2. bodrum katı -12.00 kotu 5.037,78 m², 1. bodrum katı -6.00 kotu 4.959,89 m², -3.00 kotu 289,95 m², zemin kat 0.00 kotu 4.766,05 m², 1. normal kat +6.00 kotu 4.628,50 m², 2. normal kat +12.00 kotu 4.942,40 m²; yönetim katı +15.00 kotu 527,52 m², 2. Kat asma kat +17.50 kotu 23.086,54 m², çatı katı +21.50 kotu ise 1.523,80 m² brüt kapalı alana sahip olup, alışveriş merkezi toplam 51.706,22 m² brüt kapalı alana sahiptir. Kulenin brüt alanı 3.697,19 m² olup taşınmazın toplam alanı 55.403,41 m²'dir.

Taşınmazın 7. bodrum katında teknik alanlar, otopark, elektrik odası, temizlik odası, depo; 6. Bodrum katında teknik alanlar, depolar, temizlik odası, otopark ve güvenlik ofisi; 5. bodrum katında teknik alanlar, depolar, temizlik odası ve otopark; 4. bodrum katında teknik alanlar, depolar, elektrik odası, temizlik odası, otopark, yemekhane, mağaza alanları, mutfak ve servis alanı; 3. bodrum katında teknik alanlar, otopark, elektrik odası, temizlik odası, depo, mağazalar, atölye, revir, güvenlik, ofis, otomasyon alanı; 2. Bodrum katında mağazalar, bebek bakım odası, dolaşım alanı, personel odası, teknik hacim, çöp odası, temizlik odası, depo ve elektrik odaları; 1. bodrum katında mağazalar, elektrik odası,

teknik hacimler, lobi ve kule girişı; zemin katında teras, restoran, mağazalar, dolaşıml alanı, çöp odası, temizlik odası, depo ve elektrik odaları; 1. katında mağazalar, dolaşıml alanı, bebek bakım odası, personel odası, çöp odası, temizlik odası ve elektrik odası; 2. katında teras, oturma alanı, restoran, fast food, sinemalar, çok amaçlı salon, fuaye, oyun alanı, dolaşıml alanı, mutfaklar, bebek bakım odası, çöp odası, temizlik odası ve elektrik odaları; 2. kat asma katta teknik alanlar, eğlence alanı, sinemalar, çok amaçlı salon; çatı katında yeşil alan bulunmaktadır. Konu taşınmazın kule bölümünde cafe ve restaurant bölümleri bulunmaktadır. Projede toplam 14.996,90 m² kiralanabilir alana sahip olması beklenmektedir.

Kat İsmi	Alan (m ²)
7. Bodrum Kat (-28.00)	3.372,93 m ²
6. Bodrum Kat (-26.80)	4.756,59 m ²
5. Bodrum Kat (-21.60)	4.083,00 m ²
4. Bodrum Kat (-18.40)	4.690,44 m ²
3. Bodrum Kat (-15.20)	5.040,83 m ²
2. Bodrum Kat (-12.00)	5.037,78 m ²
1. Bodrum Kat (-6.00)	4.959,89 m ²
-3 Kotu	289,95 m ²
Zemin Kat (+0.00)	4.766,05 m ²
1. Kat (+6.00)	4.628,50 m ²
2. Kat (+12.00)	4.942,40 m ²
Yönetim Katı (+15.00)	527,52 m ²
2. Kat Asma Kat (+17.50)	3.086,54 m ²
Çatı (+21.50)	1.523,80 m ²
AVM Toplam Brüt Alan	51.706,22 m ²
Müktesep Brüt Alan	3.697,19 m ²
Toplam Brüt Alan	55.403,41 m ²



“

Ayrıca ülkemizde ilk defa gerçekleştirilen döner platformlu lokanta ve seyir teraslı kule, teknolojik özelliği ile tesise anıtsal ve simgesel nitelik kazandırmaktadır.



ANKARA



Atakule

Alışveriş Merkezi ve Kule

Önemli Bilgiler

Atakule Alışveriş Merkezi yeniden yapım sürecinde olup, kiralama talepleri Jones Lang Lasalle Gayrimenkul Hizmetleri Ticaret A.Ş. tarafından değerlendirilmektedir.

Atakule AVM'den 2017 yılı içinde kira geliri elde edilmemiştir.

13583 ada 2 parsel üzerinde Kule kısmı mevcuttur. 03.08.2017 tarih 2017/04 sayılı tadilat ruhsatı alınmış olup yeni AVM'nin inşaat işlerinin devam ettiği gözlenmiştir. Tadilat ruhsatı V A yapı sınıfında 48.679,00 m² toplam inşaat alanı için alınmıştır. Tadilat yapı ruhsatı 3194 sayılı İmar Kanunu Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 59. Maddesi 5. Fıkrasına istinaden An-

kara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca düzenlenen 16.11.1990 tarih ve 41 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunan toplam 28.530,04 m²'lik Atakule yapısının kule kısmı muhafaza edilerek alçak kütlesinin yıkılması sonrasında alçak kütlenin bulunduğu alana yapılacak ve parsel üzerinde halen 4 bağımsız bölümü bulunan kule ile bağlantılı olacak 100 bağımsız bölüm ile çeşitli ortak kullanım alanlarından oluşan yapı inşaatı için düzenlenmiştir.

13583 ada, 2 parsel üzerinde yer alan, inşaatı devam eden yapının 23.06.2017 onay tarihli "Mimari Projesi"; 03.08.2017 tarih, 2017/04 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur.



Kiralanabilir Alan
14.996,90



Ortalama Kira Birim m² Değeri
27,50 USD



Aylık Kira Değeri
412.414,75 USD



Yıllık Kira Değeri
4.948.977,00 USD





İSTANBUL

Obaköy İş Merkezi

Pafta No	: 487
Ada No	: 2937
Parsel No	: 45-46
Arsa Alanı	: 17.104 m ² (149,85+16.954,15)
Arsa Payı	: Tamamı

Konum

Obaköy İş Merkezi 1995 yılında 17.104 m² büyüklüğünde bir arazi üstüne inşa edilmiş olup, Türkiye'nin en kalabalık nüfusuna sahip İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Topkapı ile Bayrampaşa semtlerini birbirine bağlayan Maltepe Caddesi üzerinde yer almakta ve Bayrampaşa İlçesine 350 m, Topkapı ve D100 (E5) karayoluna 1 km. Atatürk Havalimanı'na 8 km. uzaklıkta, metro ve diğer toplu taşıma vasıtaları genel güzergahları üzerinde bulunmaktadır.

Çevresinde fabrikalar, İş Merkezleri, Bürolar, ticari yönetim, sergi ve satış binaları, basın-yayın gibi fonksiyonları içeren ticari nitelikli yapılar bulunmaktadır.

46 nolu parsel İş Merkezi'ne ait blokları, 45 nolu parsel ise tesislere girişi sağlayan yolu oluşturmaktadır .

İş Merkezinde yangın algılama ikaz ve yönlendirme tesisatı ile otopark bölümünün otomatik yağmurlama (Sprinkler) sistemi bulunmaktadır.



İnşaat Özellikleri

Betonarme karkas tarzında inşa edilmiş, 6 (A,B,L,C,D) bitişik, 217 ayrıklı bloktan oluşan İş Merkezi'nde kapalı alan büyüklükleri sırasıyla 41.933m² ve 28.540m²'dir. A,B,C ve D Bloklar 5 katlı (2 bodrum+ zemin+2 normal), L Blok 3 katlı (bodrum+zemin+1), 217 Blok ise 6 katlı müstakil yapı niteliğindedir.

Tesislerde , 1 adet 1250 kWA (A,B ve L blok için) 1 adet 1250 kWA (C,D ve 217 bloklar için) trafo,1 adet 200kWA A blok içerisinde Akso marka jeneratör, 2 adet 180 tonluk betonarme su deposu, depo ve garaj egzoz havalandırma sistemi mevcuttur.

Blokların bodrum katında 350 araçlık kapalı otopark ile A blok içerisinde 2 adet (800.000Kcal/h ve 550.000Kcal/h) ve C blok içerisinde 2 adet (400.000Kcal/h ve 300.000Kcal/h) olmak üzere 4 adet doğalgaz yakıtlı ısıtma kazanı mevcuttur. 217 nolu blok ısıtması müstakildir.7 adet 1.600 Kg kapasiteli, 1 adet 630 Kg kapasiteli ve 3 kişi kapasiteli 1 adet Schindler Türkeli marka olmak üzere toplam 9 adet asansör mevcuttur.

İş merkezinde binaya bitişik olarak inşa edilmiş 7 adet daire kesitli betonarme duvarlı yangın merdiveni şaftı bulunmaktadır. Tüm bloklarda yangın alarm tesisatı mevcut olup, koridorlarda ihbar butonları ve sirenleri bulunmaktadır.

Taşınmazın Değeri

Mahallen "Obaköy Triko Center" olarak anılan İş Merkezi, genelde Triko imalatı ve toptan satış yapan işyerlerince kullanılmaktadır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29/12/2017 tarihli Değerlendirme Raporu'nda gayrimenkulün toplam peşin satış değeri için 39.630.000.-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Aylık kira değeri olarak ise 248.899.-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Doluluk Oranları ve Kira Gelirleri

Bağımsız bölüm sayısı 217 olan Obaköy İM toplam 25.225 m2 kiralanabilir alana sahiptir. Obaköy İM'de dönemde doluluk oranı %92,51 olarak gerçekleşmiştir.

Obaköy İM' den dönemde 3.547.399,09 TL (KDV hariç) kira geliri elde edilmiştir.





ANTALYA

Haşim İşcan İş Merkezi

Pafta No	: 8989
Parsel No	: 16
Arsa Alanı	: 2.012 m ²
Arsa Payı	: Tamamı

Konum

Antalya İli, Haşimişcan Mahallesi'nde, kentsel rantın yüksek olduğu, yoğun yaya ve araç trafiğine sahip Antalya şehir merkezinde Recep Peker Caddesi üzerinde, 10 kapı nolu yerde konumlu, bünyesinde yer alan 13 adet ticari üniteden oluşmaktadır.

Taşınmaz üzerinde bulunduğu parselin yapılaşmaya uygun olduğu ve düz bir topografyaya sahip olduğu tespit edilmiştir. 8989 ada 16 parsel üzerinde yer alan Haşim İşcan İş Merkezi, B.A.K. yapı tarzında, batıdan bitişik nizam, onaylı yapı ruhsatına göre 11.640 m² kapalı alana sahip olup, 3.bodrum kat, 2. bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, galeri kat ve 7 normal kat olmak üzere toplam 13 kat olarak proje ve inşa edilmiştir.

Halen 1 nolu bağımsız bölüm Kipa Alışveriş Merkezi tarafından, 2-4-5-6-7-8-9-10-11- 12 nolu bağımsız bölümler Final Dergisi Dershane tarafından, 3 nolu bağımsız bölüm T.Ziraat Bankası Üçkapılar şubesi tarafından kullanılmakta olup, 13 numaralı bağımsız bölüm iş merkezinin trafosu olarak kullanılmaktadır. Bağımsız bölümler onaylı mimari projesine ve yapı kullanma izin belgesine göre 6.496 m² kapalı alana sahiptir. Barındırdığı yüksek turizm potansiyeli ve zengin tarihi saye-



sinde son yıllarda Antalya nüfusunda gözle görülür bir artış yaşanmaktadır.

Turizm ve turizmle ilgili sektörler için bölgede ciddi tutarlı yatırımlar yapılmış ve bu sayede Antalya, kendini geliştirerek ekonomik durumunu, belirgin bir şekilde güçlendirmiştir. Bu olumlu gelişmeler Antalya'daki iş merkezi,alışveriş merkezi ve alt yapı yatırımlarını bir ihtiyaç olarak ortaya çıkarmıştır.

İnşaat Özellikleri

Haşim İşcan İş Merkezi'nin binası Bitişik (tek yandan; bodrum, zemin ve asma katlar) nizamda betonarme karkas olup,dış cephe granit,driva sıva e reflekte cam giydirmelidir. İş Merkezi,3 bodrum,1 zemin,1 galeri/ asma ve 9 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı olarak inşa edilmiştir. Tesisin toplam kapalı alanı 11.640 m² dir. Binanın projelendirmesi, 3 adet bodrum katının genel kullanımı kapalı otopark olmakla birlikte, 1. Bodrum katta sığınak, havalandırma merkezi, trafo ve jeneratör odaları, enerji dağıtım odaları ve depo yerleri yer almaktadır. Zemin ve asma katta, depolu ve asma katlı 3 adet işyeri, 9 adet normal kat ise ofis katları olarak planlanmıştır. Her ofis katında müstakil WC ve çay ofisi mahalleri bulunmaktadır. Ayrıca, Haşim İşcan İş Merkezi'nde 84 araç kapasiteli kapalı otopark bulunmaktadır.

İş Merkezi elektriği şehir şebekesinden almakta olup, elektrik kesintilerinde kullanılmak üzere 1 adet Teksan marka 740kVA'lık jeneratör mevcuttur.İş Merkezi'nin Schindler marka, 3 adet insan asansörü (2 adeti 10'ar kişilik, 1 nolu bağımsız bölümdeki 1 adedi ise 8 kişilik)

ile 1 adet servis asansörü (8 kişi taşıma kapasiteli) mevcuttur. 1 adet betonarme ve 1 adet saç su deposu, her katta seyyar yangın söndürme tüpleri, yangın dolapları ve yangın ihbar sistemi ile çelikten mamul yangın merdiveni vardır. Otopark girişleri elektronik uzaktan kumanda ve demir kepenk ile kontrol altına alınmıştır.

Taşınmazın Değeri

Üstün bir mimari ve malzeme kalitesi ile inşa edilen Haşımışcan İş Merkezi'nin merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, bölgenin yerli ve yabancı turizmden talep görmesi sebebi ile artan ticari potansiyele cevap verecek kalite ve standartta inşa özelliği, İş Merkezi'nin rantını yükseltmektedir. Binanın yeterli miktarda kapalı otopark alanına sahip olması da tercih sebebi olmaktadır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29/12/2017 tarihli Değerlendirme Raporu'nda gayrimenkulün toplam peşin satış değeri için 18.030.000.-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Aylık kira değeri olarak ise 102.775.-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Doluluk Oranları ve Kira Gelirleri

Bağımsız bölüm sayısı 13 olan Haşımışcan İM toplam 6.730 m2 kiralanabilir alana sahiptir. Haşımışcan İM' de dönemde doluluk oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

Haşımışcan İM' den dönemde 1.350.302 TL (KDV hariç) kira geliri elde edilmiştir.





ANKARA



Kuleli Caddesi No:5 G.O.P

Ada No	: 5441
Parsel No	: 12
Arsa Alanı	: 391 m ²
Arsa Payı	: Tamamı

Konum

Atakule GYO Genel Merkez Binası; Ali Fuat Başgil Mahallesi, Kuleli Caddesi No:5/3-4 Çankaya/ANKARA Mahallesinde, TBMM, Bakanlıklar, Büyükelçilikler ve önemli iş merkezlerinin de bulunduğu Çankaya İlçesi'nde yer almaktadır. Çankaya İlçesi, Ankara'nın önde gelen özel şirketlerinin merkez binalarının ve yeme-içme eğlence ağırlıklı seçkin işletmelerin yer aldığı prestijli bir bölgedir.

İnşaat Özellikleri

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi imarın 5441 ada 12 nolu parseli üzerine ikili blok nizam B.A.K tarzda 4 bodrum + zemin + 3 kat + çatı aralı olarak inşa edilmiş 3 kapı numaralı binadır. Brüt 1423m² kullanım alanı olarak inşa edilmiş bir yapıdır. Kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

4.Bodrum Kat:

Garaj ve kalorifer dairesi mahalleri bulunmaktadır. Zemin döşemeleri dökme beton duvar ve tavan kaplamaları plastik boyalı kapı doğramaları ahşaptır.

1 Bağımsız Bölüm Nolu 2 Katlı Dükkan:

3.ve 2.bodrum katta yer almakta olup 254m² (yapı kul-

lanım izin belgesine göre) kapalı alan sahiptir. Dükkan girişi İzci sokak 3. bodrum kattandır. Katlar tek hacimli-dir. Zemin döşemeleri epoksi beton, duvar kaplamaları saten boyalı, tavan kaplamaları spot aydınlatmalı plastik boya, kapı doğramaları ahşap, pencere doğramaları alüminyumdur.

2 Bağımsız Bölüm Nolu Konut:

1. bodrum katta yer almakta olup 142 m² (yapı kullanım izin belgesine göre) kapalı alan sahiptir. Salon-amerikan mutfak + yatak odası + banyo-wc mahallerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri laminat parke duvar kaplamaları saten boyalı, tavan kaplamaları spot aydınlatmalı plastik boya, kapı doğramaları ahşap, pencere doğramaları alüminyumdur.

Islak zeminlerde zemin döşemeleri seramik, duvar kaplamaları fayans, tavan kaplamaları plastik boyalı kapı doğramaları ahşaptır.

3 Bağımsız Bölüm Nolu Konut :

Zemin katta yer almakta olup 142m² (yapı kullanım izin belgesine göre) kapalı alana sahiptir. Salon-amerikan mutfak + yatak odası + banyo-wc olarak projelendirilmiş olup iş yeri ve ofis kullanımına amacına göre çeşitli tadilatlar (ara duvar ekleme, kaldırma v.b) yapılmıştır.

4 Bağımsız Bölüm Nolu Dupleks Çatı Aralı Konut:

1.kat ve 2.katta yer almaktadır. 468m² (yapı kullanım izin belgesine göre) kapalı alana sahiptir. 1. ve 2.katlar salon-amerikan mutfak+yatak odası+ banyo-wc olarak projelendirilmiş olup iş yeri ve ofis kullanımına yönelik

çeşitli tadilatlar (ara duvar ekleme, kaldırma v.b) yapılmıştır. Ayrıca 1.kat ile 2.katı, 2.kat ile çatı katını bağlayan merdivenler kapatılmıştır.

1. ve 2. kattaki ofislerde zemin döşemeleri laminat parke ve halı kaplama koridorlarda beyaz epoksi kaplama, duvar kaplamaları saten boyalı ve ithal kağıt kaplama, tavan kaplamaları asma tavan, pencere doğramaları alüminyumdur.

Taşınmazın Değeri

Ace Gayrimenkul Değerlendirme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 10.02.2010 tarihli ekspertiz raporunda 2.060.000 TL kıymet takdir edilen gayrimenkul, 22.02.2010 tarihinde 2.000.000 TL bedelle Şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29/12/2017 tarihli Değerlendirme Raporu'nda gayrimenkulün toplam peşin satış değeri için 3.510.000.-TL+KDV, aylık toplam kira değeri içinse 20.255.-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Doluluk Oranları ve Kira Gelirleri

1 dükkan ve 3 konut için brüt 1.423 m2 kiralananabilir alana sahiptir. 1 Nolu bağımsız bölüm 01.06.2014 tarihinde kiraya verilmiş olup, 2017 yılında toplam 47.788 TL+KDV kira geliri elde edilmiştir.





ANKARA

Bina A. Ayrancı

Ada No	: 5201
Parsel No	: 10
Arsa Alanı	: 514 m ²
Arsa Payı	: Tamamı

Konum

Gayrimenkulün açık adresi: Güven Mahallesi, Farabi Sokak, No: 27, Çankaya / ANKARA'dır. Bölgede bilinirliği yüksek olan, Çankaya Caddesi ile Atatürk Bulvarı kesişiminden, Atatürk Bulvarı istikametinde, kuzey yönünde yaklaşık 600 m. ilerlendikten sonra Cinnah Caddesi üzerinden sola Farabi Sokak'a dönülür. Söz konusu taşınmaz bu güzergahın yaklaşık 400 m. batısında yolun sol kolu üzerinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır.

Söz konusu 5201 ada 10 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmaz bölgenin önemli ulaşım arterlerinden olan Atatürk Bulvarı'na ve bölgenin önemli akslarından olan Cinnah Caddesi'ne yakın konumda yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde CK Farabi Otel, Niza Park Otel, Seğmenler Parkı, Kuğulu Park, Karum AVM, Atatürk Bulvarı, Cinnah Caddesi, konut ve ofis kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkul Atatürk Bulvarı'na ~410 m., Cinnah Caddesi'ne ~50 m., Seğmenler Parkı'na ~450 m., Çankaya Belediyesi'ne ~3,50 km. ve Ankara Şehir Merkezi'ne 2,70 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Taşınmaza özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşmak mümkündür.

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı bir ilçe olan Çankaya; doğusunda Mamak; kuzeyinde Altındağ; batısında Yenimahalle; güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir.



Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir ilçedir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır.

İnşaat Özellikleri

Bina ayrıık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında inşaa edilmiş olup, Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır. Ana taşınmaz bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır.

Ana girişi Farabi Sokak üzerinden zemin kattan otomatik-alüminyum kapı aracılığıyla sağlanmaktayken, ana taşınmazın ön kısmında yer alan mağaza alanına girişde zemin katta bulunan otomatik alüminyum kapı aracılığıyla sağlanmaktadır. Söz konusu ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre bodrum katında 11 otoluk otopark alanı, kazan dairesi, su deposu; zemin katında 1 no'lu mağaza, bina girişi, asansör alanı, merdiven alanı; 1., 2., 3. ve 4. normal katlarında 2 yatak odası, salon, balkon, mutfak ve banyo alanları hacimlerinden oluşan 2, 3, 4 ve 5 no'lu konutlar, asansör ve merdiven hacimleri; çatı katta makine dairesi ve teras alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazların dosyasında yer alan ve toplam 7 kat için düzenlenmiş onaylı mimari projeye göre ana taşınmazın zemin katında yer alan 1 no'lu mağaza 143,00 m²; 1., 2., 3. ve 4. normal katta yer alan 2, 3, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümlerin her biri 191,00'er m² kapalı alana sahiptir. Bunlara ek olarak ana taşınmazın 371,00 m² alana sahip kapalı garaj alanı (11 otoluk) ve 44,88 m² kapalı alana sahip çatı katı yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre 1.459,00 m² brüt kapalı alana sahiptir. Söz konusu taşınmazların bulunduğu binanın kat mülkiyetine geçmesinden dolayı, Ana

taşınmazda onaylı mimari projesine göre 1 adet mağaza ve 4 adet mesken bulunmaktadır.

Dış cephesi cam giydirme kompakt laminat panel ve granittir. Binanın giriş zemini mermer, bina ana giriş kapısı alüminyum olup, otomatiktir. Bina içerisinde bulunan katlar arası geçişi sağlayan merdiven hacimleri mermer olup, merdiven korkulukları paslanmaz çeliktir. Binanın garaj katında zeminler epoksi kaplama beton olup, duvarlar alçıpandır. Mağaza alanının zemini mermer, duvarları alçıpan, dış doğramalar alüminyum, iç kapısı ahşaptır. Mağaza alanında yer alacak olan armatürler takılmıştır. 1., 2., 3. ve 4. normal katından yer alan konutların zemini kısmen mermer ve laminat parke; duvarları alçıpan ve mermer; dış doğramaları alüminyum; iç kapıları ahşaptır. Bu alanlarda yer alan konutların oda hacimleri arasında yer alan duvarlar henüz inşaa edilmemiş olup, alan bir bütündür. Ayrıca mevcutta konut alanlarının oda hacimlerindeki zemin döşemeleri kısmen mermer ve laminat parke, tavanları asma tavanıdır. Armatürler takılmıştır. Binanın çatı katında zemin hacimleri mermer, tavanları alçıpan asma tavan, doğramaları alüminyumdur. Ayrıca binanın teras alanı seramik kaplamadır. Ana yapıda iklimlendirme sistemi mevcut olup, VRV ile ısıtma, soğutma ve havalandırma yapılabilmektedir. Konu taşınmazların işçiliğinde kaliteli malzemeler kullanılmıştır. Ayrıca binanın bodrum katı otopark alanı olarak tasarlanmış olup, katın tavan alanında mantolama uygulaması yapılmıştır. Konu taşınmazın ön cephesine göre sağ kolda yer alan, binanın bodrum katına inişi sağlayan araç iniş rampası bulunmakta olup, rampa zemini granit küp taş kaplı durumdadır. Söz konusu taşınmaz içerisinde kullanılan malzemeler kaliteli olup, binanın bodrum kat ile çatı katı arası geçişi sağlayan asansör bulunmaktadır.

Söz konusu parsel içerisinde çevre düzenlemesi işlemleri bitmiştir. Mevcutta bina haricinde kalan alanlar mermer ve andezit ile kaplı durumdadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde CK Farabi Otel, Niza Park Otel, Seğmenler Parkı, Kuğulu Park, Karum AVM, Atatürk Bulvarı, Cinnah Caddesi, konut ve ofis kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Konu parsel Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır.

KAT ALANLARI	İNŞAAT ALANI
BODRUM KAT	371,00 m ²
ZEMİN KAT	185,28 m ²
1. NORMAL KAT	214,46 m ²
2. NORMAL KAT	214,46 m ²
3. NORMAL KAT	214,46 m ²
4. NORMAL KAT	214,46 m ²
ÇATI KATI	44,88 m ²
TOPLAM	1.459,00 m²

Taşınmazların Katlara Göre Kullanım Alanları;

Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	Yasal Duruma Göre (m ²)
1 No'lu Mağaza	Zemin Kat	143,00
2 No'lu Mesken	1. Normal Kat	191,00
3 No'lu Mesken	2. Normal Kat	191,00
4 No'lu Mesken	3. Normal Kat	191,00
5 No'lu Mesken	4. Normal Kat	191,00
Bağımsız Bölümlerin Toplam Kapalı Alanı	-	907,00

Taşınmazın Değeri

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29/12/2017 tarihli Değerlendirme Raporu'nda gayrimenkulün toplam peşin satış değeri için 4.480.000.-TL+KDV, aylık toplam kira değeri içinse 25.440.-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Doluluk Oranları ve Kira Gelirleri

01.05.2015 tarihi itibarıyla Kore Cumhuriyeti Büyükelçiliği'ne kiraya verilen gayrimenkulün doluluk oranı %100'dür.

Dönemde 767.372,40 TL + KDV kira geliri elde edilmiştir.



ANKARA

Gaziosmanpaşa 4431 Ada 38 Parsel



Ada No : 4431

Parsel No : 38

Arsa Alanı : 184 m²

Arsa Payı : Tamamı

Konum

Gaziosmanpaşa Mahallesi 4431 ada 38 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde Arjantin Caddesi No: 28 / 1, 2, 3 ve 4 Çankaya / Ankara adresinde yer almaktadır.

Parsel Arjantin Caddesi'ne cephelidir. Bölgenin en popüler caddeleri Tunalı Hilmi Caddesi, Nenehatun Caddesi, Filistin Sokak ve konu taşınmazların yer aldığı Arjantin Caddesi'dir. Ticaret ve Hizmet Sektörlerine ait firmalar ve işletmeler Kızılay istikametinden gelen Atatürk Bulvarı, Tunalı Hilmi Caddesi, İran Caddesi, Arjantin Caddesi ve Filistin Caddesi üzerinde yer seçimi yapmakta olup bölge günümüzde bu önemini devam ettirmektedir. Bölgede elçilik binaları, oteller, işyeri ve holding binaları, konut alanları, mağaza ve restoranlar yer almaktadır.

Genel Özellikleri

4431 ada, 38 parsel üzerinde 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı bina bulunmaktadır.

Konu Bağımsız Bölümlere Ait Alansal Dağılım Özet Tablosu

KATI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)
1. Normal Kat	1 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	100.01
2. Normal Kat	2 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	94,45
3. Normal Kat	3 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	100,01
Zemin Kat	4 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	64,80
TOPLAM			359,27

Ruhsat ve İzinler

Ada Parsel

4431 ada, 38 parsel

MİMARİ PROJE

Tarih	Alan (m2)
22.04.2015	740,15

YAPI RUHSATI

Tarih	Alan (m2)
15.12.2015 01.02.2016	740,15

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Tarih	Alan (m2)
03.07.2017	740,15

Taşınmazın Değeri

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi No:28 mevkiinde konumlanmakta olan, 4431 ada,38 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 195 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 03.09.2013 tarihinde 1.190.000,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eya Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlanan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 1.198.000,00 USD'dir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29/12/2017 tarihli Değerlendirme Raporu'nda parselin toplam peşin satış değeri için 3.610.000.-TL+KDV, aylık kira bedeli 19.518 TL+KDV olarak belirlenmiştir.

Doluluk Oranları ve Kira Gelirleri

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





ANKARA

Gaziosmanpaşa 4431 Ada 31 Parsel

Ada No	: 4431
Parsel No	: 31
Arsa Alanı	: 584 m ²
Arsa Payı	: Tamamı

Konum

31 no'lu parsel ise 38 nolu parselin tam arkasında, Arjantin Caddesi'nin batısındaki ilk paralel sokak olan Borazan Sokak'a girildiğinde sağ kolda yer almaktadır.

Parselin yan tarafında otel bulunmaktadır. Bu parselin cepheli olduğu Borazan Sokak ağırlıklı olarak konut yerleşim birimlerinden oluşmaktadır.

Genel Özellikleri

4431 ada, 31 parsel üzerinde 4 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı bina bulunmaktadır. Tapu Müdürlüğü ve Çankaya Belediyesi'nde incelenen numarataj ve mimari projesine göre söz konusu binada 4., 3., ve 2. bodrum katlarda otopark ve ortak kullanım alanları yer almaktadır. 1. bodrum katta 4 no.lu bağımsız bölüm; zemin katta 5 no.lu bağımsız bölüm; 1. normal katta 1 no.lu bağımsız bölüm; 2. normal katta 2 no.lu bağımsız bölüm ve 3. normal 3 no.lu bağımsız bölüm yer almaktadır.

Mevcut ve yasal durumda 4431 ada, 31 parsel üzerinde yer alan binanın 4. bodrum katı otopark alanları ve rampa, merdiven alanları, su deposu alanları ve 4431

ada, 38 parsel geçiş alanı yer almaktadır. 3. Bodrum katta otopark alanları ve rampa, merdiven alanları, su deposu alanları, kazan dairesi ve 4431 ada, 38 parsel geçiş alanı yer almaktadır. 2. bodrum katta otopark alanları ve rampa, merdiven alanları, su deposu alanları yer almaktadır. 1. bodrum katta 4 no.lu bağımsız bölüm, elektrik sayaç odası, merdiven alanları ve binaya ait ortak depo alanları yer almaktadır. Zemin katta 5 no.lu bağımsız bölüm, bina giriş kapısı ve holü, merdiven alanları yer almaktadır. 1. normal katta 1 no.lu bağımsız bölüm ve merdiven alanları yer almaktadır. 2. normal katta 2 no.lu ve merdiven alanları bağımsız bölüm yer almaktadır. 3. normal katta 3 no.lu bağımsız bölüm ve merdiven alanları yer almaktadır.

4 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 85,61 m² brüt alana sahip olup ebeveyn odası, yatak odası, giyinme odası, banyo ve içerisinde mutfak nişi bulunan yaşam alanı yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme ait iç duvarlar; ortak alanlar ile bağımsız bölümü ayıran duvarlar mevcutta örülmemiş olup shell&core teslim edileceği belirtilmiştir. 5 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine 180,15 m² brüt alana sahip olup dükkan alanı ve WC alanlarından oluşmaktadır. 1 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre yaklaşık 243,24 m² brüt alana sahip olup mutfak, çamaşır odası, 3 adet banyo, ebeveyn odası, yatak odası, 2 adet giyinme odası ve yaşam alanından oluşmaktadır. 2 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre yaklaşık 242,77 m² brüt alana sahip olup



mutfak, çamaşır odası, 3 adet banyo, ebeveyn odası, yatak odası, 2 adet giyinme odası ve yaşam alanından oluşmaktadır. 3 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre yaklaşık 246,79 m² brüt alana sahip olup mutfak, çamaşır odası, 3 adet banyo, ebeveyn odası, yatak odası, 2 adet giyinme odası ve yaşam alanından oluşmaktadır.

Konu Bağımsız Bölümlere Ait Alansal Dağılım Özet Tablosu

KATI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)
1. Normal Kat	1 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	243,24
2. Normal Kat	2 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	242,77
3. Normal Kat	3 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	246,79
1. Bodrum Kat	4 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	85,61
Zemin Kat	5 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	180,15
TOPLAM			998,56

Taşınmazın Değeri

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, Borazan Sokak No:7 mevkiinde konumlanmakta olan, 4431 ada,31 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 584 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 03.09.2013 tarihinde 1.510.000,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 1.517.000,00 USD'dir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29/12/2017 tarihli Değerlendirme Raporu'nda parselin toplam peşin satış değeri için 8.270.000.-TL+KDV, aylık toplam kira değeri içinse 44.994.-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Doluluk Oranları ve Kira Gelirleri

Gayrimenkul 31.12.2017 tarihi itibarıyla boş olup kiralamaya çalışmaları devam etmektedir.

Ruhsat ve İzinler

Ada Parsel

4431 ada, 31 parsel

MİMARİ PROJE

Tarih	Alan (m2)
22.04.2015	2.806,69

YAPI RUHSATI

Tarih	Alan (m2)
15.12.2015 30.12.2015	2.806,69

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Tarih	Alan (m2)
13.11.2017	2.806,69





KOCAELİ

Dilovası

Pafta No	: 21
Parsel No	: 1713
Yüzölçümü	: 15.850,00 m ²
Niteliği	: Tarla

Konum

Taşınmaz Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köşeler Köyü, Karıncalık mevkiinde; Eski İstanbul Yolu'na yakın konumlanmış tarladır.

Taşınmaza ulaşım için Kocaeli İli, Dilovası İlçesine bağlı Köşeler Köyüne vardıktan sonra İstanbul Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi'ne doğru gidilir. Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi sol kol üzerinde konumlanmış olarak geçildikten sonra eski İstanbul yoluna doğru devam edilir. Eski İstanbul yoluna gelindiğinde sola İstanbul istikametine doğru dönülür. Yaklaşık 300 m. ilerledikten sonra değerlendirme konusu taşınmaza sol kol üzerinde rastlanır. Değerleme konusu taşınmazın olduğu bölgede yolun sağında ve solunda bulunan parsellerin yola bakan cepheleri tel çit ile çevrilidir. Hali hazırda 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre taşınmaza ulaşım için henüz bir yol güzergahı yoktur. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım diğer parsellerin içinden geçilerek sağlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; bağlı olduğu Köşeler Köyü, Denizli ve Tavşanlı Köyleri, Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi, Dilovası İmes Makina İhtisas Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde üretim, imalat ve sanayi birimleri olarak kullanılan birçok orta ve büyük ölçekli işletme bulunmaktadır.

Taşınmazın üzerinden Türkiye Elektrik Kurumu'na (TEK) ait enerji nakil hattı geçmektedir. Bu sebeple parselin

içerinde yaklaşık 6.348 m²'lik alan için TEAŞ ve TEK'in daimi irtifak hakkı bulunmaktadır.

Taşınmazın henüz gerçekleşmemiş yola terki bulunmaktadır.

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayıp üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Bölgede orta ve büyük çaplı fabrikalar yoğunluktadır. 16.12.2008 tarihli onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre taşınmaz "Gelişme Konut Alanı" lejandında kalmaktadır. Bu bağlamda parseli ait kadastral bir yol henüz belirlenmemiş olup, parseli ulaşım diğer parsellerden yapılmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı henüz çıkmamıştır. Bu plan hazırlanıp uygulamaya konulduğunda taşınmazın yola olan cephesi, terkleri ve çekme mesafeleri belli olacaktır. Aynı zamanda içerisinden geçen enerji nakil hattı sebebiyle 26.01.1989 tarih ve 361 yevmiye no ile TEK Genel Müdürlüğü lehine 1948 m²'lik ve 28.07.2000 tarih ve 5073 yevmiye no ile TEAŞ lehine 4400 m²'lik daimi irtifak hakları bulunmaktadır. Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlarda TEK'in görüşü doğrultusunda uygulama yapılabilir.

Taşınmazın Değeri

Ace Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 17.03.2011 tarihli ekspertiz raporunda 635.000 TL kıymet takdir edilen taşınmaz, 24.03.2011 tarihinde 600.000 TL bedelle Şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29/12/2017 tarihli Değerleme Raporu'nda gayrimenkulün toplam peşin satış değeri 1.900.000.-TL+KDV'dir.



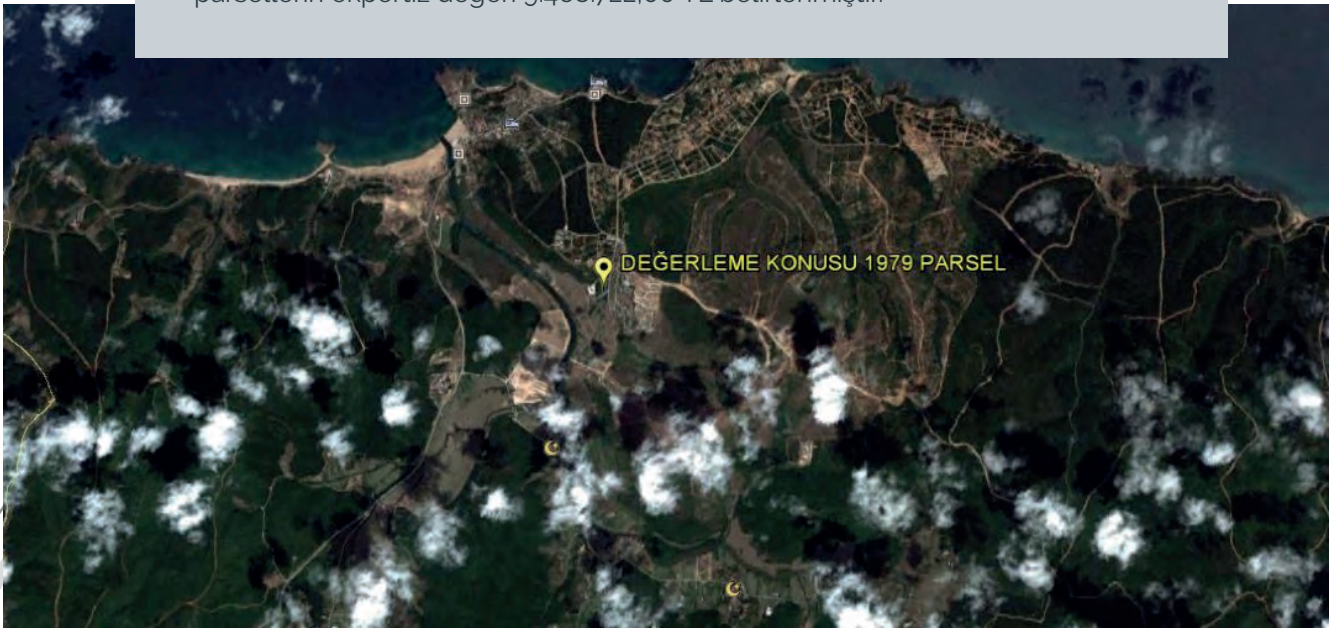
RİVA/İSTANBUL

ARSALAR



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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2017 tarihinde 2017REV946 rapor numarası ile hazırlattırılan değerleme raporunda 1978 ve 1979 numaralı parsellerin ekspertiz değeri 9.468.722,00 TL belirlenmiştir.





RİVA/İSTANBUL



KARADENİZ

Riva Deresi

RİVA
KONAKLARI

GALATASARAY
ARSASI

DEĞERLEME KONUSU 1672
PARSEL

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2017 tarihinde 2017REV948 rapor numarası ile hazırlattırılan değerleme raporunda 1672 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 23.620.000,00 TL belirlenmiştir.



RİVA/İSTANBUL



KARADENİZ

Riva Deresi

RİVA
KONAKLARI

GALATASARAY
ARSASI

DEĞERLEME KONUSU 2037
PARSEL

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylikmandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 2037 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 2.450 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 11.12.2012 tarihinde 625.000,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 662.000,00 USD'dir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 29.12.2017 tarihinde 2017REV947 rapor numarası ile hazırlattırılan değerleme raporunda 2037 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 2.063.912,00 TL belirlenmiştir.



RİVA/İSTANBUL



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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2017 tarihinde 2017REV948 rapor numarası ile hazırlattırılan değerlendirme raporunda 14 pafta ve 13 paftada yer alan 25 adet parsellerin ekspertiz değeri 24.435.000,00 TL belirlenmiştir.

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 2038 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 1.313 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 06.12.2012 tarihinde 300.000,00 USD(952.080,00TL) bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerlendirme raporunda Arsa için belirlenen tutar 352.000,00 USD'dir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2017 tarihinde 2017REV947 rapor numarası ile hazırlattırılan değerlendirme raporunda 2038 parselin ekspertiz değeri 1.106.088,00 TL belirlenmiştir.





ÇANKAYA/ANKARA



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

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

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

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

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

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

ARSA DEĞERİ

ADA/PARSEL	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	ARSA DEĞERİ (TL)
29521 ada 4 no.lu parsel	9.889,40	900	8.900.000
29519 ada 1 no.lu parsel	1.051,36	500	525.000
TOPLAM DEĞER			9.425.000

ATAKULE GYO

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları Dipnot 2 ve 7’de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket’in toplam varlıklarının %86’sını oluşturmakta olup toplam değeri 331.408.722 TL’dir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Değerleme sonucuna ulaşabilmek için, mevcut piyasa verileri ve işlemlerine dayanan karşılaştırılabilir pazar bilgilerine göre gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri dikkate alınarak değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket’in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	• Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir. • Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. - Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu’nca takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlamış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir. • Şirket’in değerlendirme çalışmasını yapan uzman kuruluş tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Şirket’in değerlendirme uzmanı ile değerlendirdik. • Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. • Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir. Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Şubat 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2018

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-48
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-22
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	23
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	23
NOT 5 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	24
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	25
NOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26-28
NOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR	29-30
NOT 9 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31-32
NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	32
NOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32-33
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	33-34
NOT 13 ÖZKAYNAKLAR	34-35
NOT 14 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	36
NOT 15 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	36
NOT 16 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER /GİDERLER	36-37
NOT 17 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER	37
NOT 18 FİNANSAL GELİRLER.....	37
NOT 19 FİNANSAL GİDERLER.....	38
NOT 20 HİSSE BAŞINA KAYIP/ KAZANÇ	38
NOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	38
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	38
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	39-45
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	46-47
NOT 25 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	47
NOT 26 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	47-48

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 2017</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 2016</i>
Notlar			
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		27.793.218	32.974.402
Nakit ve nakit benzerleri	3	25.542.452	29.062.093
Finansal yatırımlar	4	-	3.423.658
Ticari alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6a	213.748	252.574
Diğer alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9a	113.548	43.828
Peşin ödenmiş giderler	10a	166.164	161.428
Diğer dönen varlıklar	9b	1.757.306	30.821
Duran varlıklar		357.189.881	289.256.269
Diğer alacaklar			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9a	66.652	28.357
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	331.408.722	270.635.470
Maddi duran varlıklar	8	6.382.352	3.381.862
Maddi olmayan duran varlıklar			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar		733.689	40.920
Peşin ödenmiş giderler	10b	1.875.355	9.261.831
Diğer duran varlıklar	9c	16.723.111	5.907.829
TOPLAM VARLIKLAR		384.983.099	322.230.671

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

Notlar		Bağımsız Denetimden Geçmiş 2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 2016
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		9.639.689	3.779.380
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	4.444.615	1.525.257
Ticari borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6b	3.172.402	1.176.837
Diğer borçlar			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9d	46.971	43.646
Ertelenmiş gelirler		220.375	368.326
Kısa vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	169.907	99.072
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	11a	10.722	8.989
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9e	1.574.697	557.253
Uzun vadeli yükümlülükler		12.343.938	9.427.162
Uzun vadeli borçlanmalar	5	8.824.561	6.622.651
Ertelenmiş gelirler		6.021	-
Uzun vadeli karşılıklar			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	176.812	129.548
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	9f	3.336.544	2.674.963
Özkaynaklar		362.999.472	309.024.129
Ödenmiş sermaye	13	154.000.000	84.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(51.918)	(44.852)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	7.427.280	7.144.690
Geçmiş yıllar karları		182.869.782	162.655.732
Net dönem karı		(16.017.591)	20.496.640
TOPLAM KAYNAKLAR		384.983.099	322.230.671

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2017 VE 2016 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		2017	2016
Hasılat	14	7.136.574	6.551.705
Satışların maliyeti (-)	14	(2.869.600)	(2.722.946)
Brüt Kar		4.266.974	3.828.759
Genel yönetim giderleri (-)	15	(6.857.434)	(6.041.991)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(234.047)	(206.491)
Araştırma geliştirme giderleri (-)		(15.000)	(10.601)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	589.130	13.832.676
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(15.344.937)	(639.813)
Esas faaliyet karı		(17.595.314)	10.762.539
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	17	173.047	3.513.097
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	17	(1.261)	(69.542)
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/karı		(17.423.528)	14.206.094
Finansal gelirler	18	4.317.947	8.552.894
Finansal giderler (-)	19	(2.912.010)	(2.262.348)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı/(karı)		(16.017.591)	20.496.640
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		(16.017.591)	20.496.640
Durdurulan faaliyetler dönem karı		-	-
Dönem karı		(16.017.591)	20.496.640
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		(16.017.591)	20.496.640
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına zarar	20	(0,00104)	0,00244
Durdurulan faaliyetlerden pay başına zarar		-	-
Sulandırılmış pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(7.066)	(12.798)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları			
yeniden ölçüm kazançları		(7.066)	(12.798)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(16.024.657)	20.483.842
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		(16.024.657)	20.483.842

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2017 VE 2016 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler									
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Tamınlanmış fayda planları	Kardan ayrılan kıstlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Toplam kapsamlı gelir	Özkaynak Toplamı		
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiye	84.000.000	34.771.919	(32.054)	6.064.760	125.796.557	37.939.105	288.540.287		
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(12.798)	-	-	20.496.640	20.483.842		
Yedeklere ve geçmiş yıllar karlarına transfer	-	-	-	1.079.930	36.859.175	(37.939.105)	-		
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiye	84.000.000	34.771.919	(44.852)	7.144.690	162.655.732	20.496.640	309.024.129		
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiye	84.000.000	34.771.919	(44.852)	7.144.690	162.655.732	20.496.640	309.024.129		
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(7.066)	-	-	(16.017.591)	(16.024.657)		
Sermaye arttırımı	70.000.000	-	-	-	-	-	70.000.000		
Yedeklere ve geçmiş yıllar karlarına transfer	-	-	-	282.590	20.214.050	(20.496.640)	-		
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiye	154.000.000	34.771.919	(51.918)	7.427.280	182.869.782	(16.017.591)	362.999.472		

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2017 VE 2016 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Not	2017	2016
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		363.521	34.376.066
Dönem karı		(16.017.591)	20.496.640
Dönem net karı/ (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		14.877.716	(17.769.680)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer			
(kazançları)/kayıpları ile ilgili düzeltmeler	4	-	(663.902)
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	271.518	283.433
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer			
kazançları ile ilgili düzeltmeler	7	14.868.813	(13.191.595)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	8	693.135	464.872
Katılım (kar) payı ve diğer finansal araçlardan			
(gelirler) ile ilgili düzeltmeler	17	-	(193.502)
Faiz (gelirleri) ile ilgili düzeltmeler	17, 18	(1.024.028)	(1.857.671)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin			
karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		68.278	66.465
İştirak, iş ortaklığı ve finansal yatırımların elden çıkarılmasından			
veya paylarındaki değişim sebebi ile oluşan			
kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(2.677.780)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		1.531.475	31.672.377
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim	6	(232.692)	(356.398)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili			
diğer alacaklardaki değişim	6	(5.268.043)	(1.295.308)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim		1.995.565	(118.319)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim		1.612.987	1.628.148
Finansal yatırımlardaki değişim		3.423.658	31.814.254
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(28.079)	(23.271)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar			
kapsamında yapılan ödemeler	12	(28.079)	(23.271)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(79.141.146)	(38.581.091)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(895.027)	(312.978)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan			
nakit çıkışları	7	(78.246.119)	(38.268.113)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		75.257.984	10.202.133
Kullanılan finansal borçlar		4.196.896	8.147.908
Katılım (kar) payı ve diğer finansal araçlardan nakit girişleri	17	-	193.502
Alınan faizler	18	1.042.558	1.860.723
Ödenen faizler		18.530	-
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	70.000.000	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış	3	(3.519.641)	5.997.108
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	29.062.093	23.064.985
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	25.542.452	29.062.093

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 21 Ağustos 2000 tarihinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuştur.

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

Şirket'in adresi, ticaret sicil kaydı ile vergi dairesi, vergi no'su ve iletişim araçları aşağıda açıklanmıştır.

Merkez Adresi (*) : 100. Yıl Mahallesi, Kuleli Caddesi, No:5/3-4 Gaziosmanpaşa
ÇANKAYA/ANKARA
Kuruluş Yılı : 21 Ağustos 2000
Ticaret Sicil Numarası : 156707
Vergi Dairesi : Kavaklıdere
Vergi Numarası : 095 010 2875
Telefon - Faks : 0 312 447 65 00 - 0 312 447 65 75

(*) Şirket'in "100. Yıl Mahallesi Kuleli Caddesi No:5/3-4 Çankaya/Ankara" adresinde bulunan merkez adresinin 28 Eylül 2017 tarih ve 1066 numaralı karar doğrultusunda "Gaziosmanpaşa Mahallesi Arjantin Caddesi No:28 Çankaya/Ankara" olarak değiştirilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Pay (%)	Tutar (**)	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman (*)	51,00	78.540.000	51,00	42.840.006
Halka Arz	49,00	75.460.000	49,00	41.159.994
	100	154.000.000	100	84.000.000

(*) Şirket'in 30 Mart 2017 tarihinde yapılan 2016 yılı Genel Kurulu'na ilişkin hazırlanmış cetveline göre İsmail Tarman'ın Şirket sermayesi içindeki payı %81,60'dır.

(**) Şirket Yönetim Kurulu'nun 20 Temmuz 2017 tarih 838/1062 sayılı kararı ile 200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 84.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılama suretiyle %83,33 oranında artırılarak 154.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak hazırlanan izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 27 Kasım 2017 tarih ve 12233903-340.05.05-E.13513 sayılı yazısı ekinde onaylanmıştır.

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

Şirket, 7-8 Şubat 2002 tarihleri itibarıyla hisselerinin %49'unu halka arz etmiştir. Hisseler 14 Şubat 2002 tarihinden itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir.

Rapor dönemi içinde Şirket'in ortalama personel sayısı 21'dir (2016: 17).

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygulanan finansal raporlama standartları

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2016 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket'in finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2014 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket'in finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal yatırımlar ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008, 9 Ocak 2009 ve 7 Haziran 2016 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. SPK'nın 28 Temmuz 2011 tarihli "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" hükümleri doğrultusunda portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgiler de tavsiye edilen dipnot formatına uygun olarak ekli finansal tablo dipnotlarında sunulmuştur (Not 26).

2.1.2 Karşılaştırmalı bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmaktadır. Şirket karşılaştırmalı dönem finansal tablolarını, cari dönem değişikliklerine uygun olması amacıyla "Diğer dönen varlıklar" hesabı altında duran 5.907.829 TL tutarındaki Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacaklarını "Diğer duran varlıklar" hesabı altında sınıflandırmıştır (Not 9).

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket'in mali tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yabancı Para Çevrimi

a) Fonksiyonel para birimi ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

b) İşlemler ve Bakiyeler

Yabancı para ile yapılan işlemler, işlemin gerçekleştiği tarihte geçerli olan döviz kuru kullanılarak fonksiyonel para birimine çevrilir. Bu işlemlerden doğan ve yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülüklerin yılsonu döviz kuru çevriminden doğan kur farkı kar ve zararı kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır.

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

a) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 7, "Nakit akış tabloları"ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK'nın 'açıklama inisiyatifi' projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12, "Gelir vergilerdeki değişiklikler"; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.
- TFRS 12, "Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar"; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Bu değişiklik, özet finansal bilgiler haricinde TFRS 12'nin açıklama gerekliliklerinin satılmaya hazır olarak sınıflandırılan işletmelerdeki paylara uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur.

Söz konusu standart değişiklikleri, iyileştirme ve yorumların Şirket'in finansal tablolarına önemli etkileri olması beklenmemektedir.

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler (Devamı)

b) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asıl midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- TFRS 2, “Hisse bazlı ödemeler” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

b) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir:
 - TFRS 1, "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması"; TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
 - TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
- TFRS Yorum 22, "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.
- TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- TFRS 16, "Kiralama işlemleri"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler (Devamı)

b) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

- TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

- TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Söz konusu standart değişiklikleri, iyileştirme ve yorumlarının Şirket’in finansal tablolarına önemli etkileri olması beklenmemektedir.

2.4 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Geçmiş yıl finansal tablolarını yeniden düzenlemeyi gerektirecek muhasebe politikası değişikliği ve önemli hata bulunmamaktadır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in cari dönem özet finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem özet finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmekte olup, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul Satışından Elde Edilen Gelirler:

Satılan gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu, gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Hasılat, malların sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan malların yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu mallar üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, hasılatın miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır. Şirketin satışın gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda hasılat ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Temettü ve faiz geliri:

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Maddi duran varlıkların ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Faydalı Ömrü
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3-10 yıl

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortismanına tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Finansal Kiralama İşlemleri

Kiralama - kiralayan durumunda Şirket

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

Finansal kiralama alacakları Şirket’in kiralamadaki net yatırım tutarı kadar kaydedilir. Finansal kiralama geliri, Şirket’in finansal kiralama net yatırımına sabit dönemsel getiri oranı sağlayacak şekilde muhasebe dönemlerine dağıtılır.

Faaliyet kiralamasına ilişkin kira gelirleri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

Kiralama - kiracı durumunda Şirket

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemleri, finansal kiralama olarak sınıflandırılırken diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Finansal kiralamayla elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan ana para ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan ana para bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (3-5 yıl) itfa edilir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Şirket tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir.

Kapsamlı gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kar/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kar/zarar, kapsamlı gelir tablosuna sınıflandırılmaktadır.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarına ilişkin temettüler Şirket'in temettü alma hakkının olduğu durumlarda kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para birimiyle ifade edilen satılmaya hazır parasal varlıkların gerçeğe uygun değeri ifade edildiği para birimi üzerinden belirlenmekte ve raporlama dönemi sonundaki geçerli kurdan çevrilmiştir. Kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen kur farkı kazançları/zararları, parasal varlığın itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirlenmektedir. Diğer kur farkı kazançları ve zararları, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmektedir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfâ edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfâ edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde kapsamlı gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevirmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur Değişiminin Etkileri (Devamı)

Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,

Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları.

Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Hisse Başına Kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir (Not 11).

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler (Not 7).

Şirket’in mülkiyetindeki Atakule Alışveriş Merkezi Proje Arazisi kira getirisi elde etme amaçlı, Obaköy İş Merkezi ve Haşim İşcan İş Merkezi kira getirisi elde etme amaçlı, Farabi Sokak’taki bina, Borazan Sokak’taki bina, Kuleli Caddesi’ndeki bina ve Arjantin Caddesi 28 No’lu binanın bir bölümü kira getirisi elde etme amaçlı, Beykoz Riva’da, Mühye’de, Kocaeli Dilovası’ndaki arsa ise kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulduğu için, bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak gösterilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar” a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Faaliyet bölümleri, Şirket’in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Şirket’in faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Şirket’in üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır.

Şirket’in üst düzey yöneticileri faaliyet sonuçlarını portföyde yer alan gayrimenkuller bazında kontrol edip sonuçları analiz ettiğinden, mevcut olan gayrimenkullerin her biri bir faaliyet bölümü olarak tanımlanabilir. Öte yandan, her bir gayrimenkulden elde edilen gelir ve bu gayrimenkuller için yapılan harcamalar ve kiracılara yansıtılan ortak giderler yasal kayıtlarda ayrı ayrı yer almakla birlikte, müşteri portföyünün ve Şirket’in faaliyetlerini etkileyen mevzuat ve kanunların aynı olduğu göz önünde bulundurulduğunda, TFRS 8, “Faaliyet Bölümleri”ndeki ilgili hükümler doğrultusunda, Şirket’in, tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunmakta olup, buna istinaden finansal bilgiler faaliyet bölümlerine göre raporlanmamıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("UMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. *Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar öz kaynaklar tablosuna yansıtılmıştır.*

Nakit Akış Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in gayrimenkul yatırımı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması sırasında Yönetim'in, bilanço tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin bilanço değerlerini, bilanço dışı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Emsal (m ²) değeri TL
Obaköy İş Merkezi	Emsal karşılaştırma yöntemi	1.491
Haşim İşcan İş Merkezi	Emsal karşılaştırma yöntemi	2.776
Kuleli Caddesi No:5	Emsal karşılaştırma yöntemi	3.870
Kocaeli Dilovası Arsası	Emsal karşılaştırma yöntemi	120
Farabi Sok. No:27	Emsal karşılaştırma yöntemi	4.939
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	Emsal karşılaştırma yöntemi	842
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	Emsal karşılaştırma yöntemi	842
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	Emsal karşılaştırma yöntemi	1.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	Emsal karşılaştırma yöntemi	842
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	Emsal karşılaştırma yöntemi	820
Beykoz Riva 25 adet arsa	Emsal karşılaştırma yöntemi	806
Mühye parsel 1	Emsal karşılaştırma yöntemi	499
Mühye parsel 4	Emsal karşılaştırma yöntemi	900
Atakule AVM Projesi	Maliyet yöntemi	12.367
Borazan Sokak Konut - Ofis projesi (*)	Emsal karşılaştırma yöntemi	8.282
Arjantin Cad. Konut - Ofis projesi (*)	Emsal karşılaştırma yöntemi	10.048

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Borazan Sokak Konut-Ofis projesi ve Arjantin Cad. Konut-Ofis projesinin inşaatının tamamlanmış olması sebebiyle, emsal karşılaştırma yönetime göre değerlemeye tabi tutulmuştur.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Emsal (m ²) değeri TL
Obaköy İş Merkezi	Emsal karşılaştırma yöntemi	1.269
Haşim İşcan İş Merkezi	Emsal karşılaştırma yöntemi	2.789
Kuleli Caddesi No:5	Emsal karşılaştırma yöntemi	3.705
Kocaeli Dilovası Arsası	Emsal karşılaştırma yöntemi	115
Farabi Sok. No:27	Emsal karşılaştırma yöntemi	4.746
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	Emsal karşılaştırma yöntemi	790
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	Emsal karşılaştırma yöntemi	790
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	Emsal karşılaştırma yöntemi	910
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	Emsal karşılaştırma yöntemi	796
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	Emsal karşılaştırma yöntemi	734
Beykoz Riva 25 adet arsa	Emsal karşılaştırma yöntemi	730
Mühye parsel 1	Emsal karşılaştırma yöntemi	500
Mühye parsel 4	Emsal karşılaştırma yöntemi	918
Atakule AVM Projesi	Maliyet yöntemi	8.484
Borazan Sokak Konut - Ofis projesi	Maliyet yöntemi	6.099
Arjantin Cad. Konut - Ofis projesi	Maliyet yöntemi	9.881

2.7 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir.

	2017	2016
Kasa	4.249	3.489
Bankadaki nakit		
Vadesiz mevduatlar	246.471	4.784
Vadeli mevduatlar	22.091.933	28.624.686
Diğer nakit ve nakit benzerleri (B tipi likit fon)	3.199.799	429.134
	25.542.452	29.062.093

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadesiz mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

<u>Para cinsi</u>	2017	2016
TL	1.952	3.122
Avro	35.248	866
ABD Doları	209.271	796
	246.471	4.784

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadeli mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

<u>Para cinsi</u>	2017	2016
ABD Doları	794.622	21.116.849
TL	19.128.660	4.830.882
Avro	2.168.651	2.676.955
	22.091.933	28.624.686

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, TL cinsinden vadeli mevduatların faiz oranı ortalama %15,10 (31 Aralık 2016: %10,96), ABD Doları cinsinden vadeli mevduatların faiz oranı ortalama %3,75 (2016: %3,48) ve Avro cinsinden vadeli mevduatların faiz oranı ortalama %1,80'dir (2016: %1,70'dir). Mevduatların ortalama vadeleri 32 gündür.

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 23'te açıklanmıştır.

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	2017	2016
Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar ("Hazine Bonosu")	-	3.423.658
	-	3.423.658

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazine bonusu yılsonu Resmi Gazetede ilan edilen 96.985 TL birim fiyatı ile değerlendirilmiştir. Hazine bonusu 25 Ocak 2017 tarihinde satılmış olup, satıldığı tarih itibarıyla ağırlıklı ortalama fiyata göre 96.951 TL birim fiyatı ile değerlendirilmiş, bu işlem sonucunda 1.261 TL tutarında satış zararı oluşmuştur.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	2017	2016
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Finansal kiralama yükümlülükleri	4.444.615	1.525.257
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları	4.444.615	1.525.257
Uzun vadeli borçlanmalar		
Finansal kiralama yükümlülükleri	8.824.561	6.622.651
Uzun vadeli borçlanmalar	8.824.561	6.622.651

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vadeleri beş yıldan azdır.

	2017	2016
1 yıla kadar	4.985.658	1.810.164
1 yıl - 5 yıl	9.274.388	7.105.097
Finansal kiralama yükümlülükleri finansman gideri	(990.870)	(767.353)
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	13.269.176	8.147.908

Finansal kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Avro	%4,31	%4,37

Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 yıla kadar	4.444.615	1.525.257
1 yıl - 5 yıl	8.824.561	6.622.651
	13.269.176	8.147.908

Finansal kiralama yükümlülüklerinin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

	Defter değeri		Gerçeğe uygun değer	
	2017	2016	2017	2016
Finansal kiralama yükümlülükleri	13.269.176	8.147.908	14.317.252	8.992.345
	13.269.176	8.147.908	14.317.252	8.992.345

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Dönem başı - 1 Ocak	8.147.908	-
Alınan yeni finansal borçlar	8.332.403	8.106.042
Anapara ödemeleri	(5.555.358)	(10.373)
Faiz tahakkuku değişimi	50.059	52.239
Kur farkları değişimi	2.294.164	-
Dönem sonu - 31 Aralık	13.269.176	8.147.908

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar:

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Ticari alacaklar	1.437.913	1.524.948
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.224.165)	(1.272.374)
	213.748	252.574

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, ticari alacakların tamamının vadesi geçmiş olup, 1.224.165 TL (31 Aralık 2016: 1.272.374 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir.

Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesi ve borçlu firmalara ulaşılamama durumlarına dayanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak itibarıyla	(1.272.374)	(1.215.284)
Tahsilatlar	319.727	226.343
Dönem gideri	(271.518)	(283.433)
31 Aralık itibarıyla	(1.224.165)	(1.272.374)

b) Ticari borçlar:

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Ticari borçlar	3.172.402	1.176.837
	3.172.402	1.176.837

Belli mal ve hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 15 gündür. Şirket'in, tüm borçlarının kredilendirme süresi içerisinde ödenmesini temin etmek üzere uygulamaya koyduğu finansal risk yönetimi politikaları bulunmaktadır. Satıcılar cari hesaplarının önemli bir bölümü Atakule AVM inşaatının dış cephe, ince yapı işleri ile elektrik ve mekanik taahhüt hakediş ödemelerinden kaynaklanan ticari borçlardan oluşmaktadır.

Ticari alacaklar ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 23'te verilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Gayrimenkulün cinsi	31 Aralık 2015 tarihi		31 Aralık 2016 tarihi		
	Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer	İliaveler	Çıkışlar	Transferler
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Obaköy İş Merkezi (*)	30.12.2016	31.804.000	931.622	-	-
Haşim İşcan İş Merkezi	30.12.2016	16.612.000	48.500	-	-
Kuleli Caddesi No:5	30.12.2016	812.512	47.653	-	-
Kocaali Dilovası Arsası	30.12.2016	1.664.000	-	-	-
Farabi Sok. No:27	30.12.2016	3.940.000	-	-	-
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	30.12.2016	5.397.000	-	-	-
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	30.12.2016	3.033.000	-	-	-
Beykoz Riva Arsa Parsel 1672	30.12.2016	20.550.000	-	-	-
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	30.12.2016	1.831.000	-	-	-
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	-	-	993.872	-	-
Beykoz Riva 25 adet arsa	30.12.2016	21.157.000	-	-	-
Mühye parsel 519 (**)	30.12.2016	5.880.000	-	(5.880.000)	-
Mühye parsel 711 (**)	30.12.2016	1.750.000	-	(1.750.000)	-
Mühye parsel 808 (**)	30.12.2016	367.500	-	(367.500)	-
Mühye parsel 809 (**)	30.12.2016	1.296.750	-	(1.296.750)	-
Mühye parsel 1 (**) (*)	-	-	81.682	-	508.760
Mühye parsel 4 (**) (*)	-	-	768.318	-	8.785.490
İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Atakule AVM Projesi (***)	31.12.2016	96.500.000	32.596.197	-	-
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi(****)	31.12.2016	3.808.000	2.580.920	-	-
Arjantin Cad. Konut-Ofis projesi (*****)	31.12.2016	2.773.000	219.349	-	-
		219.175.762	38.268.113	-	-
				257.443.875	13.191.595
					270.635.470

(*)	Şirket yönetiminin almış olduğu karar doğrultusunda 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yapılan harcamalar yangın söndürme sistemleri, kaldırım ve duvar yapım işleri için katılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.				
(**)	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi'nde bulunan 2.420 m ² 'lik 809 numaralı parsel, 700 m ² 'lik 808 numaralı parsel, 10.000 m ² 'lik 711 numaralı parselin 1/3'ü ve 11.200 m ² 'lik 519 numaralı parselin tamamı (toplam 17.653 m ²) bölgede yapılan imar (kadaströ) uygulaması sonucunda 1 ve 4 numaralı parsellerde bir araya toplanmıştır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yapılan harcamalar arazilerin kadaströ uygulaması için katılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.				
(***)	31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla alacak kütlesinin yıkım, hafriyat ve zemin etüdü tamamlanmış olup, inşa edilecek alışveriş merkezinin temeli 26 Şubat 2017 tarihinde atılmıştır. Şirket yönetiminin almış olduğu karar doğrultusunda 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ilave olan 32.596.197 TL tutarındaki rakam yıkım, temel açma, hafriyat, kaba yapı inşaatı, asansör ve yürüyen merdiven malzemeleri, soğutma sistemi ve danışmanlık için katılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.				
(****)	Arjantin Caddesi No: 28 Çankaya/Ankara adresinde ve tapunun 4431 ada 38 numaralı parseli üzerinde yer alan arsa üzerinde inşa edilecek bina için Çankaya Belediyesi tarafından 1 Şubat 2017 tarih 57/16 sayılı Yapı Ruhsatı verilmiştir. Ruhsat sonrasında anahtar teslim inşaat sözleşmesi yapılmış olup, 38 parselde yer alan taşınmaz 2 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat olarak inşa edilmiştir. Bina 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kaba inşaatı tamamlanmış, ortalama fiziki ilerleme yüzdesi ise %50'dir. 31 Aralık 2017 itibarıyla yapılan harcamalar temel açma, hafriyat, kaba yapı inşaatı ve yapı denetimi hizmeti için katılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.				
(*****)	Borazan sokak No: 7 Çankaya/Ankara adresinde ve tapunun 4431 ada 31 numaralı parseli üzerinde yer alan arsa üzerinde inşa edilecek Bina için Çankaya Belediyesi tarafından 30 Aralık 2016 tarih 502/15 sayılı Yapı Ruhsatı verilmiştir. 31 parselde yer alan taşınmaz 4 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat olarak inşa edilmiştir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kaba inşaatı tamamlanmış olup, ortalama fiziki ilerleme yüzdesi %50'dir. 31 Aralık 2017 itibarıyla yapılan harcamalar temel açma, hafriyat, kaba yapı inşaatı ve yapı denetimi hizmeti için katılan hizmet bedellerinden oluşmaktadır.				

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	2017	2016
Açılış bakiyesi	270.635.470	219.175.762
İlaveler	78.246.119	38.268.113
Transferler	(2.604.054)	-
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan (kayıp)/kazanç (Not 16)	(14.868.813)	13.191.595
Kapanış bakiyesi	331.408.722	270.635.470

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız ekspertiz kuruluşu olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 31 Aralık 2017 tarihinde biten dönem içerisinde 5.568.323 TL kira geliri elde edilmiştir (2016: 5.280.043 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 75.633 TL işletme giderine katlanılmıştır (2016: 59.683 TL).

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	Arsa	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri						
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	-	2.095.991	-	1.302.214	1.592.021	4.990.226
İlaveler	-	-	-	-	1.594.994	1.594.994
Çıkışlar	-	-	-	(451.470)	(248.498)	(699.968)
Transferler (*)	2.488.596	(1.034.587)	1.150.045	-	-	2.604.054
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.488.596	1.061.404	1.150.045	850.744	2.938.517	8.489.306
Birikmiş amortismanlar						
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(290.180)	-	(325.994)	(992.190)	(1.608.364)
İlaveler	-	(107.799)	(76.593)	(164.899)	(279.450)	(628.741)
Çıkışlar	-	-	-	(62.839)	192.990	130.151
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	(397.979)	(76.593)	(553.732)	(1.078.650)	(2.106.954)
31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri	2.488.596	663.425	1.073.452	297.012	1.859.867	6.382.352

(*) Şirket yönetiminin aldığı karar doğrultusunda 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Kuleli Caddesi No:5'te bulunan Merkez Ofis Arjantin Caddesi No:28'e taşınmıştır. Bu taşınma sonrasında Kuleli Caddesi'nde bulunan binanın Şirket Yönetimi tarafından kullanılan 2.095.991 TL tutarıdaki kısmı maddi duran varlıklar altından yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. 22 Eylül 2017 tarihinde yapılan Arjantin Caddesi'nde bulunan Merkez Ofis değerlendirme sonucuna göre taşınmazın gerçeğe uygun değeri 3.550.000 TL'dir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla değerlendirme raporuna baz olan rakamın 2.488.596 TL tutarındaki kısmı arsa, 1.061.404 TL tutarındaki kısmı bina olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerden maddi duran varlıklara transfer edilmiştir. Ayrıca 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Obaköy İş Merkezi için yapılmış olan 1.150.045 TL tutarındaki yangın söndürme sistemi de yapılmakta olan yatırımlardan tesis, makine ve cihazlara transfer edilmiştir.

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Binalar	Taşıtlar	Döşeme ve demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>				
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	2.095.991	1.344.808	1.401.137	4.841.936
İlaveler	-	451.469	190.884	642.353
Çıkışlar	-	(494.063)	-	(494.063)
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.095.991	1.302.214	1.592.021	4.990.226
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(249.181)	(225.271)	(861.197)	(1.335.649)
İlaveler	(40.999)	(265.411)	(130.993)	(437.403)
Çıkışlar	-	164.688	-	164.688
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(290.180)	(325.994)	(992.190)	(1.608.364)
31 Aralık 2016 itibarıyla net defter değeri	1.805.811	976.220	599.831	3.381.862

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 9 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	2017	2016
a) Diğer alacaklar		
<u>Kısa vadeli diğer alacaklar</u>		
Diğer çeşitli alacaklar	101.568	43.828
Verilen depozito ve teminatlar	11.980	-
	113.548	43.828

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer alacaklar

Verilen depozito ve teminatlar	66.652	28.357
--------------------------------	--------	--------

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatlar hesabının bakiyesi gayrimenkullerin elektrik ve yakıt giderleri için verilen teminatlardan oluşmaktadır.

b) Diğer dönen varlıklar

Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	1.624.085	-
Diğer	133.221	30.821
	1.757.306	30.821

c) Diğer duran varlıklar

Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	16.723.111	5.907.829
---	------------	-----------

d) Diğer borçlar

<u>Kısa vadeli diğer borçlar</u>	2017	2016
Diğer çeşitli borçlar	46.971	43.646

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla diğer çeşitli borçlar hesabının bakiyesi şirket kredi kartı borçları ve personele ödenecek vekâlet borçlarından oluşmaktadır.

e) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

Ödenecek vergi ve fonlar	1.485.987	499.890
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	88.710	57.363
	1.574.697	557.253

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 9 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

	2017	2016
f) Diğer uzun vadeli yükümlülükler		
Alınan depozito ve teminatlar	3.336.544	2.674.963
	3.336.544	2.674.963

Atakule AVM binası inşaatı için taşeron firmalardan alınan teminatlardan ve kiracılardan alınan kira depozitoları ve teminatlarından oluşmaktadır.

NOT 10 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	2017	2016
a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler	166.164	161.428
	166.164	161.428
b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar (*)	1.873.628	9.261.611
Gelecek yıllara ait giderler	1.727	220
	1.875.355	9.261.831

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket tarafından Atakule AVM binası, Konut-Ofis Projeleri inşaatları için taşeron firmalara verilen avanslardan oluşmaktadır.

NOT 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VERLİK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde ayırmış olduğu karşılıklar aşağıdaki gibidir:

a) Diğer kısa vadeli karşılıklar	2017	2016
Diğer kısa vadeli karşılıklar	10.722	8.989
	10.722	8.989

b) Koşula bağlı yükümlülükler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Alınan teminatlar (*)	20.861.157	28.567.832
Alınan İpotekler	10.000	10.000

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

b) Koşula bağlı yükümlülükler (Devamı)

	2017	2016
Şirket tarafından verilen TRİ'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (**)	233.000	87.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	233.000	87.000

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla alınan teminatların 17.088.652 TL'lik kısmı Şirket'in Atakule Avm yenileme projesi kapsamında kaba inşaat hizmetleri için verilen avanslara istinaden alınmış banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

(**) TRİ'lerin tümü TL cinsinden teminat mektubundan oluşmaktadır.

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla %0,06'dır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış ikisi temyiz aşamasında olan dört adet dava, Şirket aleyhine açılmış olan ikisi temyiz aşamasında olan onbir adet dava bulunmaktadır. Şirketin taraf olmayıp müdahil olarak dahil olduğu iki adet dava bulunmaktadır. Bu davalardan tamamı Çevre Bakanlığı aleyhine açılmış olup, Danıştay incelemesi devam etmektedir. Avukattan alınan görüş doğrultusunda, devam eden davaların Şirket aleyhine maddi bir kayıp yaratmayacağı bilgisi alınmıştır.

NOT 12 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar

	2017	2016
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	169.907	99.072

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, bir senesini doldurmuş olan ve zorunlu sebeplerden dolayı ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet yılını (kadınlarda 20) dolduran ve emeklilik hakkı kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir.

SPK Finansal Raporlama Standartlarına göre, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanabilmesi için aktüeryal çalışması yapılması gerekmektedir. Aktüer hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
İskonto oranı	%4,69	%4,23
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran	%93,14	%92,16

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 12 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Temel varsayım, kıdem tazminatı tavanının, her sene enflasyon oranında artacağıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış reel oran olacaktır. Şirket'in kıdem tazminatı yükümlülüğü, kıdem tazminatı tavanı altı aylık dönemlerde yeniden belirlendiği için 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001,76 TL (1 Ocak 2017: 4.426,16 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

	2017	2016
Açılış bakiyesi	129.548	73.557
Yıl içindeki artış	48.828	52.214
Ödenen kıdem tazminatı	(28.079)	(23.271)
Faiz maliyeti	19.449	14.250
Aktüeryal (kazanç)/ kayıp	7.066	12.798
31 Aralık	176.812	129.548

NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Pay (%)	Tutar (*)	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman	51,00	78.540.000	51,00	42.840.006
Halka Arz	49,00	75.460.000	49,00	41.159.994
	100	154.000.000	100	84.000.000

(*) Şirket Yönetim Kurulu'nun 20 Temmuz 2017 tarih 838/1062 sayılı kararı ile 200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 84.000.000 TL olan çıkarılmış sermayenin tamamı nakden karşılanmak suretiyle %83,33 oranında artırılarak 154.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak hazırlanan izahname, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 27 Kasım 2017 tarih ve 12233903-340.05.05-E.13513 sayılı yazısı ekinde onaylanmıştır.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL'dir.

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

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	2017	2016
Yasal yedekler	7.427.280	7.144.690

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 13 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (Devamı)

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

SPK'nın 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan gereklilikleri uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo denkleştirme işleminde ortaya çıkan ve "geçmiş yıllar zararı"nda izlenen tutarı, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınmaktaydı. Bununla birlikte, "Geçmiş yıllar zararları"nda izlenen söz konusu tutar, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler, özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktaydı.

Yine 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan uygulama uyarınca, enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo düzenlenmesi sonucunda özkaynak kalemlerinden "Sermaye, emisyon primi, yasal yedekler, statü yedekleri, özel yedekler ve olağanüstü yedek" kalemlerine bilançoda kayıtlı değerleri ile yer verilmekte ve bu hesap kalemlerinin düzeltilmiş değerleri toplu halde özkaynak grubu içinde "Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları" hesabında yer almaktaydı. Tüm özkaynak kalemlerine ilişkin "Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları" sadece bedelsiz sermaye artırımı veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımı; nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilmekteydi.

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş sermaye", "Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "Hisse senedi ihraç primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

"Ödenmiş sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye düzeltmesi farkları" kalemiyle;

"Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "Hisse senedi ihraç primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş yıllar kar / zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Kar Dağıtımı:

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

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında bulunan dönem zararı 2.631.586 TL (Dönem karı 31 Aralık 2016: 5.669.041 TL) ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakların toplam tutarı 82.501.742 TL'dir (31 Aralık 2016: 77.132.543 TL).

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 14 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	2017	2016
Hasılat		
Kira gelirleri	5.741.249	5.273.122
Ortak alan katılım payı gelirleri	1.395.325	1.278.583
	7.136.574	6.551.705
Satılan hizmet maliyeti		
Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (*)	1.262.824	1.156.710
Vergi resim ve harçlar	688.741	629.997
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	391.399	456.444
Personel ücret ve giderleri	328.435	274.001
Haşım İşcan ortak alan giderleri	198.201	205.794
	2.869.600	2.722.946

(*) Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri ağırlıklı olarak güvenlik, temizlik ve teknik işler için katılan giderlerden oluşmaktadır.

NOT 15 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	2017	2016
Personel ücret giderleri	4.337.049	4.040.251
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	628.326	660.483
Amortisman ve itfa payı giderleri	693.135	464.872
Vergi resim ve harçlar	422.364	315.510
Kira giderleri	355.318	159.388
Avukatlık ve danışmanlık giderleri	297.797	194.304
Seyahat giderleri	102.156	90.515
Diğer	21.289	116.668
	6.857.434	6.041.991

NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyet gelirlerinin ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2017	2016
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 6)	319.727	226.343
Kur farkı gelirleri	55	89.064
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı (Not 7)	-	13.191.595
Diğer	269.348	325.674
	589.130	13.832.676

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER (Devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler	2017	2016
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışı (Not 7)	(14.868.813)	-
Karşılık gideri	(399.320)	(270.687)
Kambiyo zararı	(76.804)	(301.778)
Diğer	-	(67.348)
	(15.344.937)	(639.813)

NOT 17 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	2017	2016
Hazine bonosu değer artışı	173.047	10.847
Menkul kıymet satış karı	-	2.644.846
Hisse senedi değer artışı	-	663.902
Finansal yatırımlardan iştirak kazancı	-	193.502
	173.047	3.513.097

Yatırım faaliyetlerinden giderler	2017	2016
Vadesine kadar elde tutulacak faiz gideri	(1.261)	(3.052)
Diğer	-	(66.490)
	(1.261)	(69.542)

NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Kambiyo karları	3.275.388	6.637.682
Faiz gelirleri	850.444	1.860.723
Fon gelirleri	192.115	54.489
	4.317.947	8.552.894

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 19 - FİNANSAL GİDERLER

	2017	2016
Kambiyo zararı	2.894.742	2.262.348
Faiz giderleri	17.268	-
	2.912.010	2.262.348

NOT 20 - HİSSE BAŞINA (KAYIP)/ KAZANÇ

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllar için Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi ('000)	15.400.000.000	8.400.000.000
Net dönem (zararı)/karı	(15.748.630)	20.496.640
	(0,00102)	0,00244

NOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*)	1.938.401	1.653.510

(*) Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü için sağlanan diğer faydalar ve maaş ödemelerinden oluşmaktadır.

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak.hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Toplam yükümlülükler	21.626.186	12.968.936
Hazır değerler	(25.542.452)	(29.062.093)
Net yükümlülük	(3.916.266)	(16.093.157)
Özkaynaklar	362.999.472	309.024.129
Toplam sermaye	154.000.000	84.000.000
Net yükümlülük/ özkaynak oranı	(%1)	(%5)

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grubun risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in finans departmanı tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.1) *Kredi riski*

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riskleri

31 Aralık 2017	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	mevduat (***)	Dİğer (****)
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (*)	-	213.748	-	130.425	25.538.202	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	159.058	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	(73.450)	-	130.425	25.538.202	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	287.198	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	159.058	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.224.165	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(1.224.165)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) B tipi likit fonlar da dahil edilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.1) *Kredi riski (Devamı)*

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riskleri

31 Aralık 2016	Alacaklar				Bankalardaki mevduat (***)	Diğer (****)
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (*)	-	252.574	-	72.185	29.058.604	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	206.091	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	(73.451)	-	72.185	29.058.604	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	252.574	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	206.091	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.272.374	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(1.272.374)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) B tipi likit fonlar da dahil edilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin finansal durumları devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu:

31 Aralık 2017	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	166.641	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	44.204	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	76.353	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	287.198	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	159.058	-

31 Aralık 2016	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	192.095	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	60.479	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	252.574	-
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	206.091	-

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2017

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	13.269.176	13.269.176	970.576	3.474.039	8.824.561	-
Ticari borçlar	3.172.402	3.172.402	3.061.919	110.483	-	-
Diğer borçlar	4.958.212	4.958.212	1.560.285	17.923	3.380.004	-
	21.399.790	21.399.790	5.592.780	3.602.445	12.204.565	-

31 Aralık 2016

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	8.147.908	8.147.908	1.245.831	279.426	6.622.651	-
Ticari borçlar	1.176.837	1.176.837	1.094.880	81.957	-	-
Diğer borçlar	3.275.862	3.275.862	582.976	17.923	2.674.963	-
	12.600.607	12.600.607	2.923.687	379.306	9.297.614	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket 2017 yılının ilk üç ayında ve 2017 yılında ihracat ve ithalat yapmamıştır. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar	487.806	265.481	3.204.058
Parasal finansal varlıklar	487.806	265.481	3.204.058
Toplam varlıklar	487.806	265.481	3.204.058
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.142.238)	(197.546)	(5.902.897)
Finansal yükümlülükler	(984.302)	-	(4.444.615)
Parasal olan diğer yükümlülükler	(157.936)	(197.546)	(1.458.282)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.954.282)	-	(8.824.561)
Finansal yükümlülükler	(1.954.282)	-	(8.824.561)
Toplam yükümlülükler	(3.096.520)	(197.546)	(14.727.458)
Net bilanço pozisyonu	(2.608.714)	67.935	(11.523.400)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(2.608.714)	67.935	(11.523.400)

31 Aralık 2016	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar	720.734	5.995.166	23.772.03
Parasal finansal varlıklar	720.734	5.995.166	23.772.039
Toplam varlıklar	720.734	5.995.166	23.772.039
Kısa vadeli yükümlülükler	(572.036)	(189.616)	(2.789.493)
Finansal yükümlülükler	(411.132)	-	(1.525.257)
Parasal olan diğer yükümlülükler	(160.904)	(189.616)	(1.264.236)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.785.130)	-	(6.622.652)
Finansal yükümlülükler	(1.785.130)	-	(6.622.652)
Toplam yükümlülükler	(2.357.166)	(189.616)	(9.412.145)
Net bilanço pozisyonu	(1.636.432)	5.805.550	14.359.894
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(1.636.432)	5.805.550	14.359.894

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülükler TL'ye şu kurlarla çevrilmiştir:
3,7719 TL = 1 ABD Doları, 4,5155 TL= 1 Avro.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülükler TL'ye şu kurlarla çevrilmiştir:
3,5192 TL = 1 ABD Doları, 3,7099 TL= 1 Avro.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2017	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	25.624	(25.624)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	25.624	25.624	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(1.177.965)	1.177.965	-	-
Avro riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
Avro Net Etki	(1.177.965)	(1.177.965)	-	-

31 Aralık 2016	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.043.089	(2.043.089)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	2.043.089	(2.043.089)	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(607.100)	607.100	-	-
Avro riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
Avro Net Etki	(607.100)	607.100	-	-

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski, faiz oranında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Şirketin faize duyarlı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2017	Krediler ve Alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	25.542.452	-	-	3
Ticari alacaklar	213.748	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	13.269.176	5
Ticari borçlar	-	-	3.172.402	6

31 Aralık 2016	Krediler ve Alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	29.062.093	-	-	3
Ticari alacaklar	252.574	-	-	6
Finansal yatırımlar	-	-	3.423.658	4
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	8.147.908	5
Ticari borçlar	-	-	1.176.837	6

Şirket yönetimi, finansal yatırımlar dışındaki finansal enstrümanların defter değerlerinin gerçeğe uygun değerlerinin göstergesi olduğunu düşünmektedir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017

Finansal varlıklar	Seviye 1(*)	Seviye 2(**)	Seviye 3(***)
Finansal varlıklar	-	-	-

Toplam

31 Aralık 2016

Finansal varlıklar	Seviye 1(*)	Seviye 2(**)	Seviye 3(***)
Finansal varlıklar	-	3.423.658	-

Toplam	-	3.423.658	-
---------------	---	------------------	---

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR (Devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkları kar / zarara yansıtılan finansal yatırımların dönem içerisinde gerçekleşen 663.902 TL tutarındaki olumlu değerleme farkı "Yatırım faaliyetlerinden giderler" altında gösterilmiştir (Not 17).

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- (*) Makul değerler aktif piyasalardaki kote edilmiş fiyatlar (düzeltme yapılmamış) temel alınarak hesaplanmıştır. Bu seviye borsaya kote olan hisse senetlerini içermektedir.
- (**) Gerçeğe uygun değer türev işlemler için gözlenebilir veriler (doğrudan veya dolaylı olarak fiyatlardan elde edilen varlıklar) kullanılarak belirlenmiştir. Bu seviye tezgahüstü piyasada gerçekleştirilen türev işlemlerini içermektedir.
- (***) Makul değerler gözlenebilir olmayan veriler temel alınarak hesaplanmıştır.

NOT 25- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Sermaye artırım süreci 2017 yılında tamamlanarak, SPK tarafından 19 Ocak 2018 tarih 12233903-340.17-E.696 sayılı yazı ekinde Esas Sermaye maddesinin yeni hali onaylanmıştır.

NOT 26 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri				
	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	25.542.452	32.485.751	
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	334.828.547	270.635.470	
C	İştirakler	-	-	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	-	-	
	Diğer varlıklar	28.216.306	19.109.450	
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	388.587.305	322.230.671	
E	Finansal Borçlar		-	
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	
G	Finansal Kiralama Borçları	13.269.176	-	
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	-	-	
I	Özkaynaklar	366.302.783	309.024.129	
	Diğer kaynaklar	9.015.344	13.206.542	
D	Toplam Kaynaklar	388.587.303	322.230.671	
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler				
	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısım	-	-	
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	22.338.404	28.629.470	
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-	-	
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-	-	
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	-	-	
C1	Yabancı İştirakler	-	-	
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	-	-	
J	Gayrinakdi Krediler	233.000	87.000	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	-	-	
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	22.338.404	28.629.470	
Portföy Sınırlamaları				
	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	-	-	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar (B+A1)/D	%86	%84	Azami %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler (A+C-A1)/D	%7	%10	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları (A3+B1+C1)/D	-	-	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler (B2/D)	-	-	Azami %20
6	İşletmecisi şirkete iştirak (C2/D)	-	-	Azami %10
7	Borçlanma sınırı (E+F+G+H+J)/I	%4	-	Azami %500
8	Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D	%6	%9	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	%6	%9	Azami %10

ATAKULE
GYO

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Arjantin Caddesi No:28
Çankaya/ANKARA



+90 312 447 65 00
+90 312 447 65 75



www.atakulegyo.com.tr
gyo@atakulegyo.com.tr

