



ATAKULE  
GYO

2018 Faaliyet Raporu

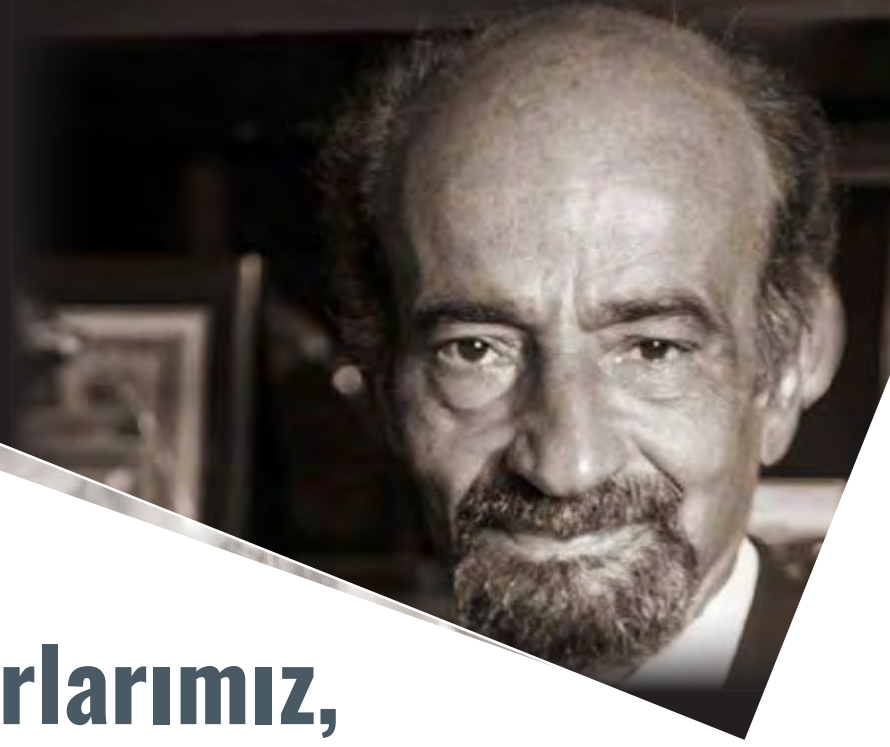


**ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
2018 YILI FAALİYET RAPORU

# 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	25
• Riskler ve Yönetim Organlarının Değerlendirilmesi	28
• Diğer Hususlar	28
• Ekonomide ve Sektörde Meydana Gelen Değişiklikleri	30
• Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	34
• Atakule Alışveriş Merkezi ve Kule	48
• Obaköy İş Merkezi	52
• Haşim İşcan İş Merkezi	54
• Kuleli Caddesi No:5 / G.O.P	56
• Bina A.Ayrancı	58
• Gaziosmanpaşa 4431 Ada 38 Parsel	60
• Gaziosmanpaşa 4431 Ada 31 Parsel	62
• Dilovası / Kocaeli	64
• Arsalar	65
• Bağımsız Denetçi Raporu	69





## Değerli Hissedarlarımız,

2018 yılının ikinci yarısında Ticaret savaşları küresel ekonominin başlıca gündem maddesi olmaya devam etmiş, ABD'nin Çin ve AB ile yaşadığı gerilim piyasalarda etkili olmuştur. Türkiye ekonomisi ise 2018'in ilk iki çeyreğinde, özel tüketim harcamaları önderliğinde, %7,2 ve %5,3 ile kuvvetli bir büyüme performansı ortaya koymuştur. Yılın ikinci yarısında ise dövizdeki ani yükseliş ve TL'deki hızlı değer kaybının yarattığı olumsuz etki şirket bilançolarında kendini göstermiştir. Finansal koşulların sıkışması neticesinde faizlerde sert yükseliş ve enflasyonist baskının etkisi ile ticari hayatta yavaşlama yaşanmıştır.

Bu çerçevede üçüncü çeyrekte büyüme ivme kaybederek %1,6'ya gerilemiş ve dövizdeki artış nedeniyle ithalat eğiliminin azalması sonucu ekonomide dengelenme eğilimi belirginleşmiştir. Son çeyrekte, döviz kurlarında yaşanan dengelenme ve faizlerde kaydedilen sınırlı bir gerileme, geçici vergi indirimlerinin de desteğiyle, iç talepte bir miktar toparlanma sağlanmıştır.

Yaşanan bu gelişmeler özellikle ülkemizin gelişiminde etkin rol oynayan gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemiştir. 2018 yılında konut satışlarında azalma gözlemlenirken, yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarında ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması

da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

Ülkemizde yaşanan olumsuz gelişmelere karşın, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu olarak Atakule Alışveriş Merkezi yenileme projesine hız kesmeden devam edilmiş, artan inşaat maliyetlerine karşın, kaliteli ve birinci sınıf malzemeler kullanılarak Ankara'nın simgesi olan yapı 29 Ekim 2018 tarihinde hizmete açılmıştır.

Gelecek yılda da olumsuz gelişmelerin devam edeceğini tahmin ettiğimiz gayrimenkul sektörünün yükselen değeri olan Şirketimizin, Kurumsal Yönetim İlkeleri Çerçevesinde, farklı ve güçlü bir yapılanma ile birlikte sektörün diğer paydaşlarından ayrışacağını beklemekteyiz.

Şirket olarak, portföyümüzde bulunan gayrimenkullerimizde yapmış olduğumuz çeşitlendirme ve güçlü sermaye yapımızın vermiş olduğu destek ve yatırımcılarımızın bize olan güveni ışığında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe, şirketimizin sektörün yükselen değeri olmaya devam edeceğine inancımız sonsuzdur.

2019 yılının şirketimizin kurumsal vizyonu, hedefleri ve çalışmaları ile hissedarlarımızın yararına başarılı bir yıl olacağı inancındayız. Bu vesile ile, tüm hissedarlarımızı, yatırımcılarımıza, paydaşlarımıza, değerli çalışanları ve özverilerinden dolayı mesai arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Saygılarımla,

**İSMAİL TARMAN**  
Yönetim Kurulu Başkanı




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

**Tarih** : 27.02.2019  
**Toplantı Yeri** : Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**Toplantı No** : 864  
**Karar No** : 1105  
**Toplantıya Katılanlar** : İsmail TARMAN, Murat TARMAN,  
Mustafa TARMAN, Funda TACİR, Çiğdem DİLEK  
Ramazan Onur ERİM, Mehmet ARPACI  
**Gündem** : 2018 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu hk.  
**Karar** : Türk Ticaret Kanunu ve Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca hazırlanan ve onaylanan 2018 Mali Yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun Genel Kurul'da ortakların inceleme ve değerlendirmelerine sunulmasına,

Oybirliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı  
İsmail TARMAN

Yönetim Kurulu Üyesi  
Mustafa TARMAN



Yönetim Kurulu Başkan Vekili  
Murat TARMAN



Yönetim Kurulu Üyesi  
Funda TACİR



Yönetim Kurulu Üyesi  
Çiğdem DİLEK



Yönetim Kurulu Üyesi  
Ramazan Onur ERİM



Yönetim Kurulu Üyesi  
Mehmet ARPACI



## 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 sonucu 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 kurmadığını belirlemesini, 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 2018 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.



#### 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, 27 Şubat 2019





## 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 2018 - 31 Aralık 2018 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 Standartları'nın 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 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 27 Şubat 2019 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. Maddelerine 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:

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 0-1400-0234-0500018

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılığı muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- 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 nakdi 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 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 tablolara ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği 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, 27 Şubat 2019

# Genel Bilgiler

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>TÜRÜ</b>	: Anonim Şirket
<b>FİRMA DURUMU</b>	: Aktif
<b>MERSİS NO</b>	: 7152574418922670
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 21/08/2000
<b>VERGİ DAİRESİ VE NO</b>	: Kavaklıdere Vergi Dairesi
<b>TİCARET SİCİL NUMARASI</b>	: 156707
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 300.000.000.-TL
<b>ÇIKARILMIŞ SERMAYE</b>	: 154.000.000.-TL
<b>ŞİRKETİN İNTERNET SİTESİ</b>	: www.atakulegyo.com.tr
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	: Arjantin Caddesi No:28 Çankaya/ANKARA
<b>MERKEZ TEL-FAKS</b>	: Tel: (312) 447 65 00 Faks: (312) 447 65 75
<b>ŞUBE</b>	: Topkapı Maltepe Cad. No:11 Bayrampaşa/İSTANBUL
<b>ŞUBE TEL-FAKS</b>	: 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, 2018 yılında SPK'dan alınan 5 yıllık izin ile 300.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Ödenmiş Sermaye ise sırası ile 2002 yılında iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımını ile 63.000.000 TL'ye, 2008 yılında yine iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımını suretiyle 75.000.000 ve aynı yıl içinde 84.000.000 TL' ye yükseltmiştir. 2017 yılında ise ödenmiş sermaye tamamı bedelli arttırılarak 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 gözükmektedir. 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 arttırılarak 154.000.000.-TL'na 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 Gazetesinin 21.sayfasında yayımlanmıştır.

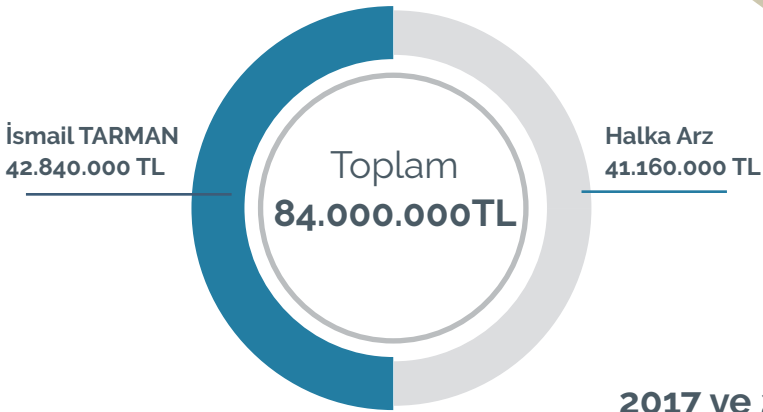
Şirketimizin portföyünde yer alan Atakule Alışveriş Merkezi'nin yenilenmesi projesi kapsamında yatırım harcamalarının finansmanında kullanılmak amacıyla; Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 300.000.000 Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 154.000.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %50 oranında arttırılarak 231.000.000 Türk Lirası'na çıkarılmasına karar verilmiştir. 02.11.2018 tarihinde Sermaye Piyasaları Kurulu onayına sunulan İzahname 17.01.2019 tarihinde onaylanmıştır.

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

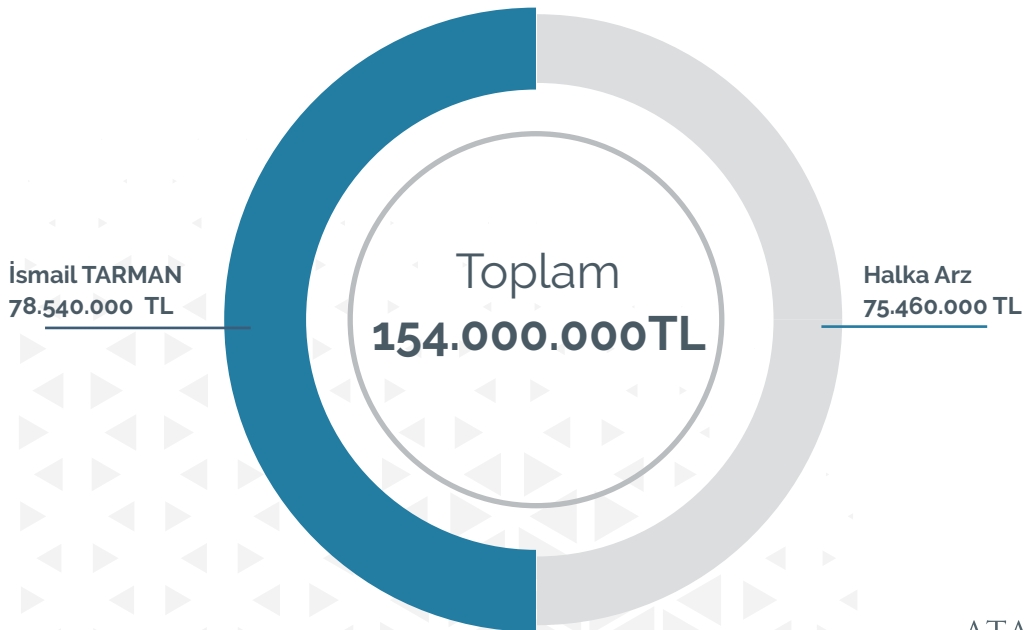


# ATAKULE GYO

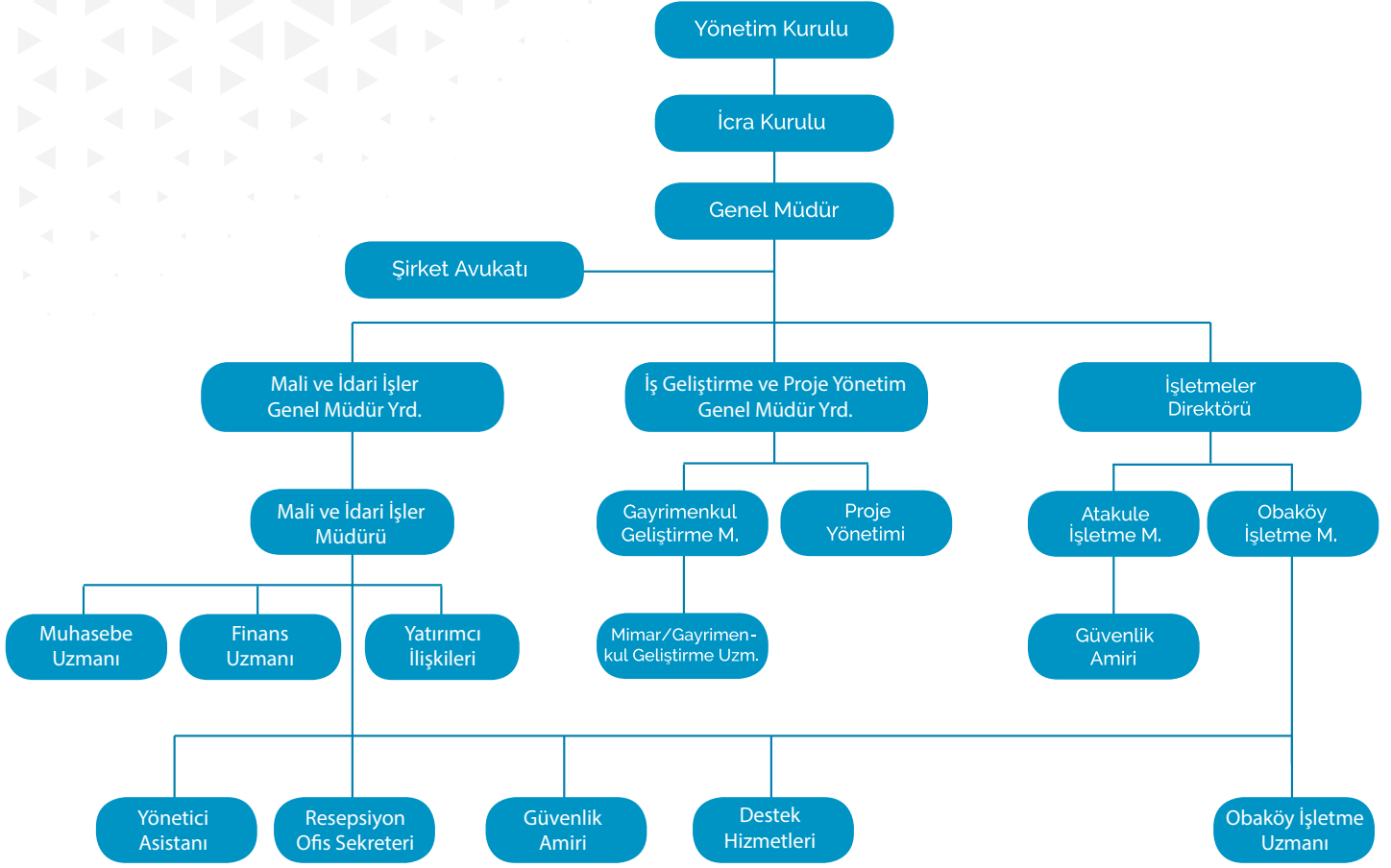
2016 yılı



2017 ve 2018 yılı



# 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

<i>Ad Soyad</i>	<i>Görevi</i>	<i>Başlama Tarihi</i>	<i>Bitiş Tarihi</i>
İsmail TARMAN	Başkan	24.11.2009	-
Murat TARMAN	Başkan Vekili	24.11.2009	-
Mustafa TARMAN	Üye	24.11.2009	-
Funda TACİR	Üye	30.03.2018	-
Mehmet ARPACI	Üye	30.03.2018	-
Ramazan Onur ERİM	Üye (Bağımsız)	30.03.2017	-
Çiğdem DİLEK	Üye (Bağımsız)	06.03.2015	-
Mehmet TARMAN	Başkan Vekili	24.11.2009	30.03.2018
Efe TARMAN	Üye	24.11.2009	30.03.2018

## Üst Düzey Yöneticiler

<i>Ad Soyad</i>	<i>Görevi</i>	<i>Başlama Tarihi</i>	<i>Bitiş Tarihi</i>
Mehmet ARPACI	Genel Müdür	31.03.2010	-
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür Yardımcısı	22.03.2011	-
Cem SARAÇLAR	Genel Müdür Yardımcısı	15.09.2015	28.01.2019

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.



# 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. 30.03.2018 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulu üyelerine 2017 yılında olduğu gibi net 5.000 TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar(*)	2017	2018
	1.938.401-TL	2.122.571-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 aynı ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarına ilişkin bilgiler**

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu – İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

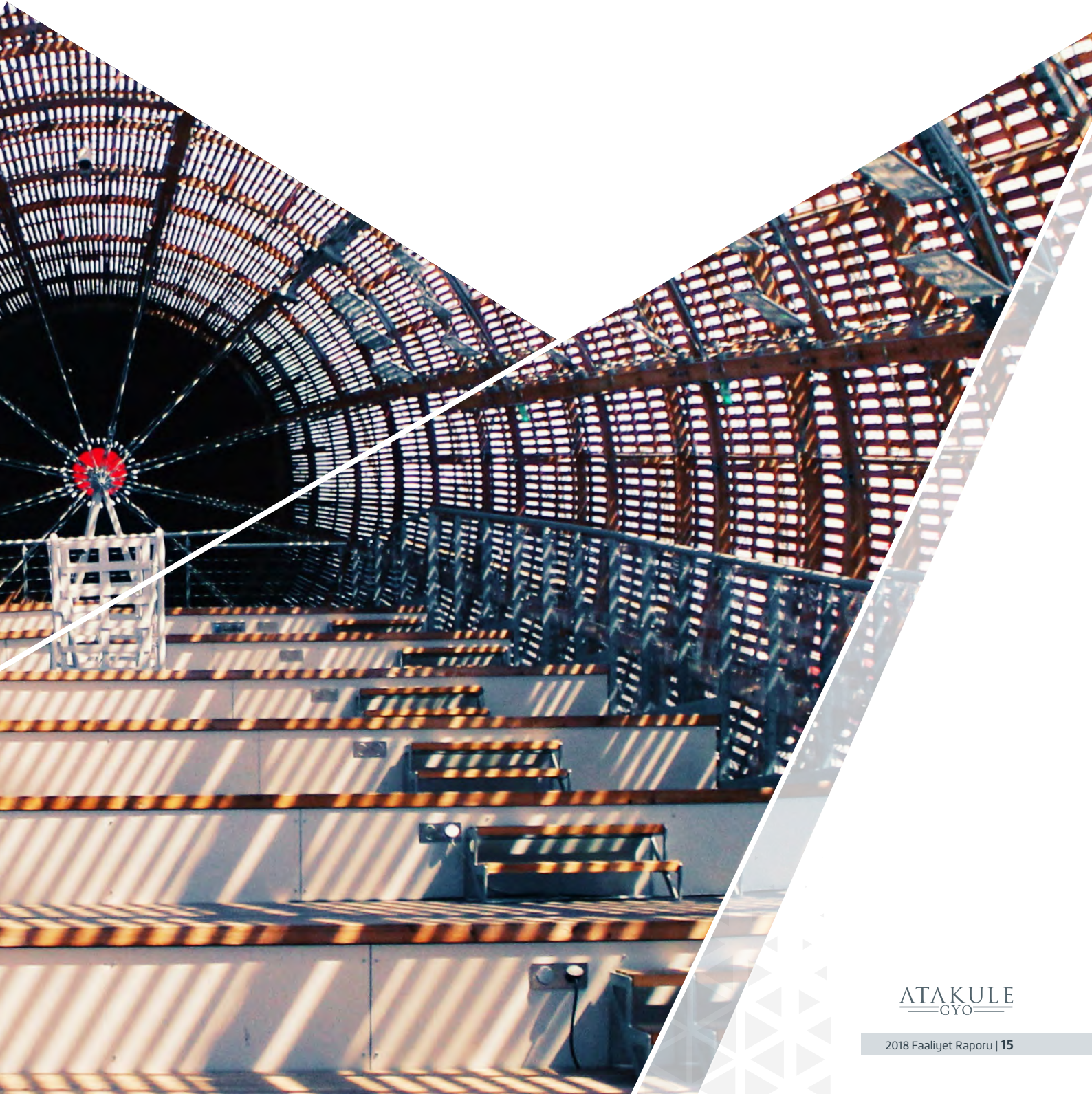
**Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:**

- (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.



# 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 şirketlerden 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

## 17 Ekim 2018

Şirketimiz kayıtlı sermaye tavanının 200.000.000 TL'den 300.000.000 TL'ye artırmak için gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul Toplantı sonuçları 15.10.2018 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 17.10.2018 tarih 9683 ve 18.10.2018 tarih 9684 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

## 23 Ekim 2018

Mülkiyeti Şirket'e ait olan Çankaya Caddesi No 1 Çankaya / ANKARA adresinde bulunan Atakule Alışveriş Merkezi'nin 23.10.2018 tarih 2018/11 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan Ruhsatı) T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınmıştır.

## 29 Ekim 2018

Atakule Alışveriş Merkezi projesi % 100 oranında tamamlanarak 29 Ekim 2018 tarihi itibarıyla faaliyete başlamıştır.

### 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 Saldıray SÖKMEN'dir. Riskin Erken Saptanması Komitesi bağımsız üye başkan Çiğdem DİLEK (Başkan) ve Efe TARMAN'dan (Üye) oluşmaktadır. (30.03.2018 tarihli Genel Kurul sonrasında Riskin Erken Saptanması komitesi üyesi Funda Tacir olarak seçilmiştir.)

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 2018 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:**

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

**DAVALI YANINDA MÜDAHİL:**

ATAKULE GYO

**MAHKEME - DOSYA NO:**

ANKARA 4. İDARE MAHKEMESİ - 2013/1714 E.

**DAVA KONUSU VE ÖZET BİLGİ :**

Ali Ragıp Buluç tarafından Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine, Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun "Atakule AVM'nin kule kısmı yerinde kalmak kaydıyla alçak kütlelerinin yıkım talebinin uygun olduğuna, yerine yeni yapı yapılabileceğine" ilişkin 06/06/2012 Tarihli ve 724 Sayılı Kararın yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan ve şirketimizin de davalı yanında müdahil olarak yer aldığı işbu davada, yürütmenin durdurulması talebi 11/06/2014 tarihinde, dava ise 25/03/2015 tarihinde reddedilmiştir. Davacı tarafın temyiz talebi Danıştay 14. Daire Başkanlığı'nın 2015/7376 E. 2017/6582 K sayılı ve 29/11/2017 tarihli kararıyla reddedilerek yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir.

**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:**

Atakule AVM'nin alçak kütlelerinin yıkımı hususunda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 21/11/2013 tarih ve 1649 sayılı Yıkım Ruhsatı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali.

**ÖZET BİLGİ VE SON DURUM:**

Ali Ragıp Buluç tarafından Ankara Valiliği aleyhine, Atakule AVM'nin alçak kütlelerinin 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. Müdahale talebimiz 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 temyiz yoluna başvurulmuştur.

Karar, Danıştay 14. Dairesi'nin 08/03/2017 tarihli kararı ile, mimari estetik komisyonundan karar alınmasına gerek olmadığı gerekçesiyle lehimize bozulmuştur. Davacı tarafça karar düzeltme yoluna başvurulmuş olup, karar düzeltme talebi Danıştay 14. Dairesi'nin 2017/2011 E. 2017/6584 K. sayılı ve 29/11/2017 tarihli kararıyla reddedilmiştir. Ankara 4. İdare Mahkemesi, 2018/33 E. 2018/199 K. sayılı ve 24/01/2018 tarihli kararıyla bozma kararına uyulmasına ve davanın reddine karar vermiştir. Davacı tarafından karar aleyhine temyiz yoluna başvurulmuş ve tarafımızdan temyize cevap verilmiş olup, davacının temyiz talebi Danıştay 14. Dairesi'nin 2018/1413 E. 2018/7228 K. sayılı ve 06/12/2018 tarihli karar ile reddedilmiş. 07.01.2019 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

**DAVACI:**

ALİ RAGİP BULUÇ

**DAVALI:**

ANKARA VALİLİĞİ

**DAVALI YANINDA MÜDAHİL:**

ATAKULE GYO

**MAHKEME - DOSYA NO:**

ANKARA 18. İDARE MAHKEMESİ - 2014/1484

**DAVA KONUSU:**

Atakule AVM'nin alçak kütlelerinin yıkımı hususunda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından düzenlenen 18/09/2014 tarih ve 22975 sayılı Yıkım Ruhsatı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali.

**ÖZET BİLGİ VE SON DURUM:**

Ali Ragıp Buluç tarafından Ankara Valiliği aleyhine, Atakule AVM'nin alçak kütlelerinin 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 itirazı ise Bölge İdare Mahkemesi tarafından 10/12/2014 tarihinde reddedilmiştir. Müdahale talebimiz 26/02/2015 tarihinde kabul edilmiştir. Mahkemece, yıkım ruhsatına dayanak teşkil eden 26/08/2014 tarih ve 06-2014-01 sayılı Mimari Estetik Komisyonu kararının yasaya uygun olmadığı gerekçesiyle 14/04/2016 tarihinde davanın kabulüne ve işlemin iptaline karar verilmiştir. Karara karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Karar, Danıştay 14. Dairesi'nin 08/03/2017 tarihli kararı ile, mimari estetik komisyonundan karar alınmasına gerek olmadığı gerekçesiyle lehimize bozulmuştur. Davacının karar düzeltme talebi Danıştay 14. Dairesi'nin 2017/3811 E. 2018/7227 K sayılı ve 06/12/2018 tarihli kararı ile reddedilmiştir.

Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin

# Önemli Gelişmeler

**DAVACI:**

ALİ RAGIP BULUÇ

**DAVALI:**

ANKARA VALİLİĞİ

**DAVALI YANINDA MÜDAHİL:**

ATAKULE GYO

**MAHKEME - DOSYA NO:**

ANKARA 15. İDARE MAHKEMESİ - 2014/2020

**DAVA KONUSU:**

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.

**ÖZET BİLGİ VE SON DURUM:**

Ali Ragıp Buluç tarafından Ankara Valiliği aleyhine, Atakule AVM'nin atçak kütesinin 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. Temyiz talebimiz Danıştay 6. Dairesi'nin 2016/4859 E. 2018/933 K. sayılı ve 06/02/2018 tarihli kararıyla kabul edilerek, davanın süre aşımından reddi gerektiği gerekçesiyle yerel mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir. Yerel mahkeme, 2018/1974 E., 2018/1672 K. sayılı ve

21/09/2018 tarihli kararı ile bozmaya uyarak davanın süre aşımı nedeniyle reddine karar vermiştir. Davacı tarafca karar aleyhine 19/11/2018 tarihinde temyiz yoluna başvurulmuş ve tarafımızdan 14/12/2018 tarihinde temyize cevap verilmiş olup, temyiz sonucu beklenmektedir.

**DAVACI:**

ALİ RAGIP BULUÇ

**DAVALI:**

ANKARA VALİLİĞİ

**DAVALI YANINDA MÜDAHİL:**

ATAKULE GYO

**MAHKEME - DOSYA NO:**

ANKARA 15. İDARE MAHKEMESİ - 2015/ 883

**DAVA KONUSU:**

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Mimari Estetik Komisyonu'nun kurulmasına ilişkin 14.08.2014 tarih ve 20134 sayılı olur kararının, yürütmesinin durdurulması ve iptali.

**ÖZET BİLGİ VE SON DURUM:**

Ali Ragıp Buluç tarafından Ankara Valiliği aleyhine, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Mimari Estetik Komisyonu'nun kurulmasına ilişkin 14/08/2014 tarih ve 20134 sayılı olur kararının, yürütmesinin durdurulması ve iptali için açılan davada, yürütmenin durdurulması istemi 29/04/2015 tarihinde reddedilmiş, davacının itirazı ise Bölge İdare Mahkemesi tarafından 03/06/2015 tarihinde reddedilmiştir. Müdahale talebimiz 25/06/2015 tarihinde kabul edilmiştir. Mahkemece, dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle 08/01/2016 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından karara karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Danıştay 6. Dairesi'nin 2016/7653 sayılı dosyasında temyiz sonucu beklenmektedir.

**DAVACI:**

ALİ RAGİP BULUÇ

**DAVALI:**

ANKARA VALİLİĞİ

**DAVALI YANINDA MÜDAHİL:**

ATAKULE GYO

**MAHKEME - DOSYA NO:**

ANKARA 6. İDARE MAHKEMESİ - 2016/2881

**DAVA KONUSU:**

Atakule AVM'nin Mimari Tadilat Projesi'ne 13.11.2015 tarih ve 137816484 sayılı tadilat ruhsatı verilmesine ilişkin işlemin yürütmesinin durdurulması ve iptali.

**ÖZET BİLGİ VE SON DURUM:**

Ali Ragıp Buluç tarafından Ankara Valiliği aleyhine, Atakule AVM'nin Mimari Tadilat Projesi'ne 13/11/2015 tarih ve 137816484 sayılı tadilat ruhsatı verilmesine ilişkin işlemin yürütmesinin durdurulması ve iptali için açılan davada, müdahale talebimiz 19.04.2017 tarihinde kabul edilmiş olup, yürütmenin durdurulması talebinin keşif ve bilirkişi incelemesinden sonra değerlendirilmesine karar verilmiştir. Mahkemece belirlenen bilirkişi heyetine itirazlarımız 31/05/2017 tarihinde kabul edilmiş olup, yeni bir bilirkişi heyeti belirlenmiştir. Yeni bilirkişi heyetine de tarafımızdan itiraz edilmiş olup, ikinci itirazımız mahkemece reddedilmiştir. 12/11/2018 tarihinde yerinde keşif yapılmış ve dosya bilirkişi heyetine tevdi edilmiş olup, bilirkişi raporu beklenmektedir.

**DAVACI:**

ALİ RAGİP BULUÇ

**DAVALI:**

ANKARA VALİLİĞİ

**DAVALI YANINDA MÜDAHİL:**

ATAKULE GYO

**MAHKEME - DOSYA NO:**

ANKARA 12. İDARE MAHKEMESİ - 2016/2890

**DAVA KONUSU VE ÖZET BİLGİ:**

Ali Ragıp Buluç tarafından Ankara Valiliği aleyhine, Atakule AVM inşaatına ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından yapılan 13/03/2015 tarihli "Mimari Tadilat Projesi Tasdik İşlemi"nin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılan ve şirketimizin de davalı yanında müdahil olma talebinde bulunduğu işbu davada, davaya konu işlemin kesin ve yürütülebilir bir işlem olmadığı gerekçesiyle 29/09/2016 tarihinde "İncelenmeksizin Ret" kararı verilmiş olup, taraflarca istinaf yoluna başvurulmadığından karar 16/03/2017 tarihinde kesinleşmiştir.

**DAVACI:**

ALİ RAGİP BULUÇ

**DAVALI:**

ANKARA VALİLİĞİ

**DAVALI YANINDA MÜDAHİL:**

ATAKULE GYO

**MAHKEME - DOSYA NO:**

ANKARA 12. İDARE MAHKEMESİ - 2016/3341

**DAVA KONUSU VE ÖZET BİLGİ:**

Ali Ragıp Buluç tarafından Ankara Valiliği aleyhine, Atakule AVM'nin alçak küttlesinin yıkımı hususunda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Mimari Estetik Komisyonu tarafından düzenlenen, "Kule kısmı yerinde kalmak kaydıyla alçak küttlenin yerine yapılacak yapının müellifinin izni alınmaksızın yapılabileceğine" ilişkin 24/03/2016 tarih ve 06-2016-01 sayılı kararın yürütmesinin durdurulması ve iptali için açılan davada, müdahale talebimiz 10/03/2017 tarihinde kabul edilmiş olup, yürütmenin durdurulması talebinin keşif ve bilirkişi incelemesinden sonra değerlendirilmesine karar verilmiştir. 03/04/2017 tarihinde yapılan keşif esnasında bilirkişilerin tarafsızlık ilkesine aykırı beyanları nedeniyle bilirkişinin reddi talebimiz 14/04/2017 tarihinde kabul edilmiştir. Mahkemenin 2017/3143 K. sayılı ve 10/11/2017 tarihli kararıyla, talebimiz ve Danıştay 14. Dairesi'nin 08/03/2017 tarihli, 2016/8349 E. 2017/1343 K. sayılı kararı doğrultusunda davanın reddine karar verilmiştir. Davacının istinaf başvurusu, Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi'nin 2018/473 E. 2018/622 K. sayılı ve 30/04/2018 tarihli kararıyla kesin olarak reddedilmiş olup, dava sona ermiştir.



# Önemli Gelişmeler

**DAVACI:**

ALİ RAGİP BULUÇ

**DAVALI:**

ANKARA VALİLİĞİ

**DAVALI YANINDA MÜDAHİL:**

ATAKULE GYO

**MAHKEME - DOSYA NO:**

ANKARA 3. FİKRİ VE SINAİ HAKLAR MAH.- 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 edilmiş olup, ikinci bilirkişi raporunda herhangi bir manevi hak ihlalinden söz edilemeyeceği, bu kapsamda tecavüzün ref'i ve eski haline iadesi taleplerinin de yerinde olmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır. Mahkeme, 2018/99 K. sayılı ve 08/03/2018 tarihli kararıyla bilirkişi raporu doğrultusunda davanın reddine karar vermiştir. Davacı tarafça 23/11/2018 tarihinde istinaf yoluna başvurulmuş ve istinafa cevaplarımız 14/12/2018 tarihinde sunulmuş olup, istinaf sonucu beklenmektedir.

**DAVACI:**

ALİ RAGİP BULUÇ

**DAVALI:**

ATAKULE GYO

**MAHKEME - DOSYA NO:**

ANKARA 4. FİKRİ VE SINAİ HAKLAR MAH.- 2013/330

**DAVA KONUSU VE ÖZET BİLGİ:**

Ali Ragıp Buluç tarafından şirketimiz aleyhine, Atakule AVM'nin alçak kütesinin yıkımının tedbiren durdurulması ve şirketimizin Atakule AVM'nin alçak kütesini yıkmaktan men edilmesi talebiyle açılan davada, davacının ihtiyati tedbir talebi 21/05/2014 tarihinde redde-

dilmiş ve davacı 01/07/2014 tarihinde davadan feragat etmiştir. 22/10/2014 tarihinde davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş olup, karar 01/12/2014 tarihinde kesinleşmiştir.

**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 ulaşıp ulaşılmadığı, 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**

11.10.2018 tarih saat 14:00'de gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantı sonucunda alınan karar ile Şirketimiz Esas Sözleşmesinin, "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. Maddesinin T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 14.09.2018 tarih ve 12233903-340.08-E.9623 sayılı, T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden alınan 18.09.2018 tarih ve 50035491-431.02-E-00037302907 sayılı izinlere istinaden Genel Kurul'un onayına sunulan maddesi kabul edilmiştir. Şirketimiz kayıtlı sermaye tavanının 200.000.000 TL'den 300.000.000 TL'ye artırmak için gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul Toplantı sonuçları 15.10.2018 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 17.10.2018 tarih 9683 ve 18.10.2018 tarih 9684 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.



### **Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri,**

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin, "Şirketin Merkez ve Şubeleri" başlıklı 3. Maddesinin ve "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesinin Yönetim Kurulumuzun 09.01.2018 tarih ve 844/1069 sayılı kararının eki olan tadil taslağı çerçevesinde değiştirilmesinin, bu hususta T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 19.01.2018 tarih ve 12233903-340.17-E.696 sayılı, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden alınan 29.01.2018 tarih ve 50035491-431.02-E-00031572160 sayılı izinlere istinaden 30.03.2018 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.

### **Sermaye ve Paylar**

**Madde 7:** Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL (ikiyüzmilyonTürkLirası) 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

### **YENİ METİN**

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ ESAS SÖZLEŞMESİ

### **Şirketin Merkez ve Şubeleri**

**Madde 3:** Şirketin merkezi Ankara'dadır. Adresi, Gazi-osmanpaşa Mahallesi Arjantin Caddesi No: 28 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.

### **Sermaye ve Paylar**

**Madde 7:** Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL (ikiyüzmilyonTürkLirası) 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

## **ESKİ METİN**

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

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 değerinin 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 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.

## **YENİ METİN**

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

Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 154.000.000 (Yüzellidörtmilyon) TL olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 15.400.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermayenin 82.312.413,80 TL'si ortaklar tarafından nakden ödenmiş, 32.687.586,20 TL'si aynı olarak, 18.000.000,00 TL'si Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu'ndan, 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 6.160.000.000 adet pay karşılığı 61.600.000 TL'nden; B grubu nama 1.065.949.500 adet pay karşılığı 10.659.495 TL'nden ve B grubu hamiline 8.174.050.500 adet pay karşılığı 81.740.505 TL'nden oluşmaktadır.

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 değerinin 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.





“

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin, "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesinin Yönetim Kurulumuzun 03.09.2018 tarihli kararının eki olan tadil taslağı çerçevesinde değiştirilmesinin, bu hususta T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 14.09.2018 tarih ve 12233903-340.08-E.9623 sayılı, T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden alınan 18.04.2018 tarih ve 50035491-431.02-E-00037302907 sayılı izinlere istinaden 11.10.2018 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında ortakların katılımı ile değişiklikler onaylanmıştır.

#### **ESKİ METİN**

##### **Sermaye ve Paylar**

**Madde 7:** Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 200.000.000 TL (ikiyüzmilyonTürkLirası) 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 artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur

Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 154.000.000 (Yüzellidörtmilyon) TL olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 15.400.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermayenin 82.312.413,80 TL'si ortaklar tarafından nakden ödenmiş, 32.687.586,20 TL'si aynı olarak, 18.000.000,00 TL'si Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu'ndan, 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

#### **YENİ METİN**

##### **Sermaye ve Paylar**

**Madde 7:** Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL (ÜçyüzmilyonTürkLirası) olup, her biri 1-(bir) Kr itibari değerinde 30.000.000.000 (otuzmilyar) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2018-2022 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2022 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur

Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 154.000.000 (Yüzellidörtmilyon) TL olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 15.400.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermayenin 82.312.413,80 TL'si ortaklar tarafından nakden ödenmiş, 32.687.586,20 TL'si aynı olarak, 18.000.000,00 TL'si Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu'ndan, 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

Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin

# Önemli Gelişmeler

## ESKİ METİN

6.160.000.000 adet pay karşılığı 61.600.000 TL'nden; B grubu nama 1.065.949.500 adet pay karşılığı 10.659.495 TL'nden ve B grubu hamiline 8.174.050.500 adet pay karşılığı 81.740.505 TL'nden oluşmaktadır.

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 değerinin 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.

## YENİ METİN

6.160.000.000 adet pay karşılığı 61.600.000 TL'nden; B grubu nama 1.065.949.500 adet pay karşılığı 10.659.495 TL'nden ve B grubu hamiline 8.174.050.500 adet pay karşılığı 81.740.505 TL'nden oluşmaktadır.

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 değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Yönetim Kurulu, 2018-2022 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

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.

# 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.

Mülkiyeti Şirket'e ait olan Çankaya Caddesi N 1 Çankaya / ANKARA adresinde bulunan Atakule Alışveriş Merkezi'nin 23.10.2018 tarih 2018/11 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan Ruhsatı) T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınmıştır.

13583 ada 2 parsel de bulunan Atakule Alışveriş Merkezi 29.10.2018 tarihi itibarıyla faaliyete başlamıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tebliği çerçevesinde Portföyümüzde yer alan gayrimenkullerden elde ettiğimiz kira gelirleri ve yatırım yaptığımız Sermaye Piyasası Araçlarında yaşanan değer artışları sonrası 2018 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,

## Yıllar İtibarı İle Net Aktif Değerler

**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**

**2018 487.324.309,00**



# Finansal Durum

2018 yılı dördüncü çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 2,110 TL, hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 1,316 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2018 1.Çeyrek	2018 2.Çeyrek	2018 3.Çeyrek	2018 4.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	2,529	2,696	2,811	2,110
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	1,992	1,954	2,454	1,304

31.12.2018 tarihli mali tablo verilerine göre öz kaynakların aktif toplamına oranı %78,66, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı %21,34'dür.



31.12.2018 itibarıyla **net dönem karı**  
**20.349.204 TL** gerçekleşmiştir.

LİKİDİTE ORANLARI		31.12.2018	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	0,1300	0,1054	0,3427	0,6293
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,1123	0,0476	0,0851	0,1307

MALİ YAPI ORANLARI		31.12.2018	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018
Kaldıraç Oranı	(K.VY.K + U.VY.K) / Aktif Toplamı	0,2134	0,1775	0,1339	0,0731
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,7866	0,8225	0,8661	0,9269
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.VY.K. + U.VY.K)	3,6870	4,6340	6,4689	12,6815

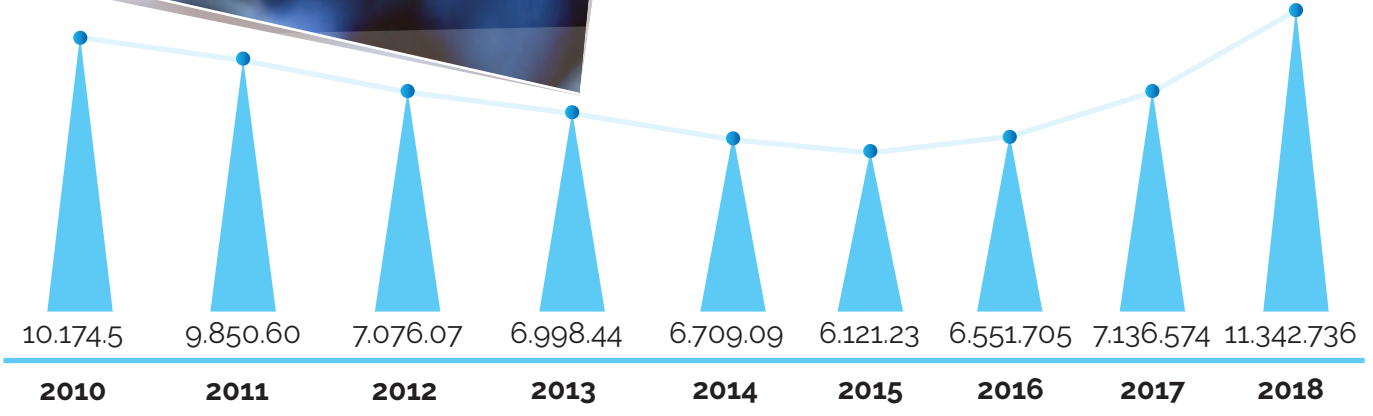
VERİMLİLİK ORANLARI		31.12.2018	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0296	0,0171	0,0110	0,0054
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0233	0,0140	0,0096	0,0050

KARLILIK ORANLARI		31.12.2018	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı / Aktif Toplamı	0,0418	-0,0160	-0,0082	-0,0051
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Öz kaynaklar	0,0531	-0,0195	-0,0094	-0,0055



2018 yılında kira (satış) gelirimiz, bir önceki yıla göre **%58,94 artarak 11.342.736 TL** gerçekleşmiştir.



2018 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 2018 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 yapılmıyacaksa 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 dağıtılabılır kar üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili hesap dönemi için dağıtılacak kar payı, tabi olunan mevzuat hükümlerine göre belirlenecektir. Kar dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç bir ay içinde yapılması amaçlanmakta olup, Yönetim Kurulu'nun, karın dağıtılıp dağıtılmamasına ve dağıtılacak ise karın miktarı ile dağıtım tarihine ilişkin önerisi, Genel Kurul'da görüşülmekte ve karara bağlanmaktadır. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

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, 30.03.2018 tarihinde yapılan 2017 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak hazırlanan 2017 yılı mali tablolarında dönem zararı olduğu için, kar dağıtılmamasına 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 esasları çerçevesinde temel olarak şirketimizin karşı karşıya olduğu ya da ileride karşılaşılabilecek muhtemel bütün risklerin erken saptanması bakımından önemli görülen hususlarda, Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmesi ve gerekli önlemlerin alınması ile görevlidir. Komite iki ayda bir toplanarak aldığı kararları Yönetim Kurulu dikkatine sunmaktadır.

## 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 Hususlar

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

Sermaye artırımı süreci 2019 yılında tamamlanarak, SPK tarafından 24 Ocak 2019 tarih 12233903-340.05.05-E.1146 sayılı yazı ekinde Esas Sermaye maddesinin yeni hali onaylanmıştır.





## Ekonomide ve Sektörde Meydana Gelen

# Değişiklikler

2018 yılının dördüncü çeyreğinde de Ticaret savaşları küresel ekonominin başlıca gündem maddesi olmaya devam etmiştir. ABD'nin Çin ve AB ile yaşadığı gerilim 01 Mart 2019 tarihine kadar ertelenmesine karşın devam ederken, ABD ve Meksika arasında anlaşma sağlanmaması ticaret savaşı endişelerini bir miktar hafifletmiştir.

Küresel büyümeye ilişkin endişelerin belirginleştiği bir ortamda, gösterge ekonomilerden Çin'in performansı yakından takip edilirken, ABD ile ticaret savaşının Çin ekonomisi üzerindeki etkileri de kendisini göstermeye başladı. Aralık ayında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla Çin'in dolar bazında ihracatı yüzde 4,4 ve ithalatı yüzde 7,6 azaldı. Bu doğrultuda ülkenin dış ticareti, Aralıkta 57,06 milyar dolar fazla verdi. Piyasa beklentileri, Çin'in dolar bazında ihracatının yüzde 2 ve ithalatının yüzde 4,5 artması yönündeydi. Öte yandan, Kasımda 44,7 milyar dolar dış ticaret fazlası veren ülkede, bu rakamın Aralıkta 51,6 milyar dolar düzeyinde gerçekleşmesi bekleniyordu.

Buna karşın ABD ekonomisi güçlü şirket yatırımlarının

da etkisiyle yılın 3. çeyreğinde güçlü seyrini sürdürdü. Ticaret Bakanlığı'nın açıkladığı veriye göre 3. çeyrek büyüme verisi revize edilmeyerek yüzde 3,5 oldu. Ekonominin yaklaşık yüzde 70'ini oluşturan tüketici harcamaları yüzde 4'ten yüzde 3,6'ya geriledi, beklenti yüzde 3,9'du. 3. çeyrekte çekirdek PCE çeyreklik bazda yüzde 1,5 arttı. Beklenti yüzde 1,6'ydı. Kurumların vergi öncesi karı 12 aylık dönemde yüzde 10,3 arttı, bu 6 yılın en hızlı artışı olarak kayda geçti. Nisan - Haziran döneminde de yüzde 4,2 büyüyen ekonomi böylece 2014'ten beri üst üste en iyi çeyreklik dönemlerini geçirdi. Ancak büyümenin son çeyrekte ılımlaşması bekleniyor. Çin'le süregelen ticaret savaşları, soğuyan küresel talep, artan borçlanma maliyetlerinin yanı sıra Trump'ın vergi indirimlerinin etkisinin gelecek yıl azalacağı beklentisi görünümüne ilişkin riskler olarak öne çıkıyor.

Euro Bölgesinde ise Ekonomide son 4 yılın en düşük büyüme oranının gerçekleştiği için resesyon uyarısı yapıldı. Diğer yandan, son 8 ayın en düşük seviyesine gerileyen enflasyon ise yüzde 1,6 olarak açıklandı. Fransa'daki hükümet karşıtı Sarı Yelekliler eylemlerinin ekonomiye faturası sadece bu ülkeye değil Euro Bölgesi'ne de yansıdı. İngiltere merkezli finansal araştırma kuruluşu IHS Market'in elde ettiği verilere göre, imalat ve hizmet sektörleri için en önemli ekonomik faaliyet göstergesi olan satın alma yöneticileri endeksi, Euro Bölgesi'nde Aralık ayında yüzde 52,7'den yüzde 51,1'e geriledi. Ocak ayında da aynı oranda bir gerileme yaşanması durumunda 19 Avrupa Birliği (AB) üyesinin yer aldığı Euro Bölgesi'nin resesyona girebileceği uyarısı yapıldı.





Euro Bölgesi'nde enflasyonun Aralık ayında yüzde 1,9'dan yüzde 1,6'ya gerilediği açıklandı. Avrupa İstatistik Ofisi Eurostat'tan Cuma günü yapılan açıklamaya göre tüketici fiyatlarındaki yıllık artışı yansıtan bu oran son sekiz ayın en düşüğü. Enflasyonda beklentilerden daha fazla gerçekleşen düşüşün nedeninin petrol fiyatlarındaki gerilemeye bağlı olduğu belirtildi. Enflasyondaki düşüş bir süredir faiz artışına gidebileceği düşünülen Avrupa Merkez Bankası'na yönelik bu beklentileri de azaltmış oldu.

Türkiye ekonomisi ise 2018'in ilk iki çeyreğinde, özel tüketim harcamaları önderliğinde, sırasıyla %7,2 ve %5,3 ile kuvvetli bir büyüme performansı ortaya koydu. Yılın ikinci yarısında ise TL'deki hızlı değer kaybının şirket bilançolarında yarattığı tahribat, finansal koşulların sıkılaşması ve neticesinde faizlerde yaşanan sert yükseliş ile enflasyonist baskı iktisadi aktiviteyi sınırladı. Yılın üçüncü çeyreğinde büyüme ivme kaybederek %1,6'ya geriledi. Bu dönemde dış talebin görece kuvvetli kalmasıyla ekonomide dengelenme eğilimi belirginleşti. Yaz ayları sonrasında Türkiye'nin uluslararası ilişkilerinde yaşanan iyileşme, petrol fiyatlarının arz yönlü gelişmelere bağlı olarak hızla gerilemesi ve FED'in faiz artırımlarının yavaşlayabileceğine yönelik beklentilerin artması, Türk lirası varlıklar açısından destekleyici oldu. Son çeyrekte, döviz kurlarında yaşanan dengelenme ve faizlerde kaydedilen sınırlı bir gerileme, geçici vergi indirimlerinin de desteğiyle, iç talepte bir miktar toparlanma sağladı. Ancak kredilerdeki zayıf seyir bu dönemde de devam etti. Son çeyrekte sanayi üretim endeksi ve imalat sanayi PMI endeksi gibi ekonomik büyümenin öncü göstergeleri daralma sinyali vermektedir. Sanayi üretim endeksi ekim ve kasım aylarında yıllık bazda, sırasıyla %5,7 ve %6,5 daralmıştır. PMI verisi

ise son çeyrekte ortalama 44,4 değerini alarak 2009 yılından bu yana en düşük seviyeyi görmüştür. Ekim 2018 döneminde resmi işsizlik bir evvelki senenin aynı dönemine kıyasla 1,3 yüzde puan artarak %11,6'ya yükselmiştir. Bu dönemde inşaat sektöründe istihdam edilen kişi sayısındaki gerileme 243 bin kişiye ulaşmıştır. 2017 yılını %11,9 seviyesinden kapatan enflasyon senenin ilk çeyreğinde sakin bir seyir izledi, ancak maliyet yönlü enflasyonist baskılar yılın ikinci çeyreğinden itibaren hissedilmeye başladı. Özellikle ağustos ayından başlayarak, enflasyonist etkinin sepet geneline yayıldığı ve fiyatlama davranışın bozulduğu görüldü. Kur geçişkenliği kanalıyla TL cinsinden ithal fiyatların yükselmesi çekirdek enflasyonu tetikledi. TÜFE'de ekim ayında yıllık artış oranı %25,2'ye yükseldi. Yılsonuna doğru Enflasyonla Mücadele Programı çerçevesinde enflasyonda yumuşama söz konusu oldu ve yıl sonunda manşet enflasyon %20,3'e geriledi. 2018 yılında döviz kurlarında yaşanan oynaklık ve bu durumun enflasyon görünümü üzerindeki etkisi, para politikası kararlarında belirleyici oldu. Maliyet yönlü baskıların enflasyon görünümünü olumsuz etkilemesi sebebiyle TCMB, Eylül ayı başta olmak üzere, güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirdi ve banka ağırlıklı ortalama fonlama maliyetini %24,0'e yükseltirken sıkılaştırma eğilimini diğer TL ve döviz likiditesi enstrümanlarıyla da destekledi. Merkez Bankası politika faizini 25 ekim tarihli toplantısından bu yana muhafaza etmektedir. Talepteki hızlı dengelenme ve turizm gelirlerinde güçlü seyir yardımıyla ağustos ayından başlayarak cari dengede üst üste dört ay fazla verilirken, yılın ilk on bir ayında toplam açık pozisyonu 26,2 milyar ABD dolarına indi. Öncü göstergelere bakıldığında, 2018 yılında toplam mal ihracatı %7,1 artarken, ithalat %4,6'lık gerileme kaydetti ve böylece dış ticaret açığı 2017 yıl sonuna kıyasla yaklaşık 22 milyar dolar



Ekonomide ve Sektörde Meydana Gelen

# Değişiklikler

kapandı. Hizmetler tarafında ise senenin ilk on bir ayında net seyahat gelirleri 19,8 milyar ABD dolarına ulaştı. 2018 sene sonunda cari açığın 30 milyar ABD dolarının altına ineceği tahmin edilmektedir.

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları ise geçen yıla göre %78,39'luk büyüme ile 39.663 adet seviyesine çıkarırken toplam satışlar içindeki payı %2,88 seviyesinde gerçekleşmiştir. 3. çeyreğin sonunda gayrimenkul sahibi yabancılar sağlanan vatandaşlık hakkı için gerekli taşınmaz bedelinin 1 milyon dolardan 250 bin dolara düşürülmesi ile satışlardaki ivmelenme de rahat bir şekilde görülebilmektedir. Satışların özellikle son çeyrekte hareketlilik kazandığı, yaklaşık %39'unun bu dönemde gerçekleştiği görülmüştür. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 14.270 adet konut ile İstanbul, ikinci sırayı 7.938 adet konut ile Antalya alırken ülke uyuşmalarına göre konut satışlarına bakıldığında ise ilk sırada 8.205 adet ile Irak vatandaşları, ikinci sırada 3.652 adet ile İran vatandaşları yer almıştır.



Haziran ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki yükseliş trendi Ekim ayı sonuna kadar devam ederken Kasım ayı ile birlikte konut kredisi faiz oranlarında gerileme yaşanmıştır. 2018 yılı Ekim ayı sonunda %2,16 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2018 Aralık ayı sonunda %2,04 seviyesine gerilemiştir. Ekim ayında %29,28 olan yıllık faiz oranı ise Aralık ayında yaklaşık 2 puan azalarak %27,39 seviyesine gerilemiştir. 2018 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 188 milyar TL'yi seviyesine geldi. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2017 Aralık ayına göre artış gösterirken yerli özel ve yabancı mevduat bankalarının payı düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Ağustos başından itibaren artış trendine girerken 2018 Aralık ayı itibarıyla %0,52 olarak gerçekleşti.

Toplam tüketici kredileri ise Aralık ayında 399 milyar TL seviyesinde seyretti. 2017 yılı Aralık ayında %48,2 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Aralık 2018 itibarıyla yaklaşık 1 puan düşerek %47,1 olarak gerçekleşti. Toplam krediler 2,4 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %21,1 oldu. Bu oran 2017 Aralık ayında %23,3 seviyesindeydi.

Türkiye genelinde 2017 yıl sonu itibarıyla 429 olan toplam AVM sayısı 2018 sonu itibarı ile 455'e ulaşmıştır. 2018 4. çeyrek sonu itibarıyla 64 ilimizde AVM bulunmakta olup 17 ilimiz henüz daha AVM ile tanışmamıştır. Ancak önümüzdeki iki yıllık süreçte AVM ile tanışmayan illerimizin sayısının 16'ya düşmesi beklenmektedir.

En fazla alışveriş merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 461 bin m<sup>2</sup>'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 167 m<sup>2</sup>'dir.

Borsa İstanbul performansı incelendiğinde 4. çeyrekte 94,974 puandan kapanmıştır. GMYO endeksi de 4. çeyrekte 31,741'den başladığı seyrini çeyrek sonunda 31,382'den kapatmıştır. GYO Piyasa değeri verileri 2018 3. çeyrek bazında açıklanmıştır. GYO sayısı 33, Türk Lirası bazlı değeri 20,3 Milyar TL Dolar bazlı değer 3,4 milyar ile tamamlamıştır. Geçen senenin aynı dönemine göre TL bazında %21, Dolar bazında %53 değer kaybı yaşanmıştır. Beklenti ve Güven endekslerinde ise; Beklenti Endeksi çeyrek sonunda 91,5 değerine, Güven Endeksi ise 50,2 seviyelerine gerilemiştir. Beklenti ve Güven Endeksleri geçen yılın aynı dönemine göre %11 ve %23 azalma kaydetmiştir. Açıklanan dolar bazlı GMYO değer düşüşlerinin yaz aylarındaki dalgalanmadan etkilendiği yıl sonu rakamlarında bu değerlerin olumlu güncellenmesi beklenmektedir.

## 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.

### 1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					

### 1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					

### 1.3. GENEL KURUL

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklemek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.			X			Genel Kurul gündemine madde eklenmesi konusunda bir talep gelmemiştir.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.				X		Genel kurula katılım için medyadan katılım talebi gelmemiştir.



# Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

## 1.4. OY HAKKI

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Şirketimiz ile karşılıklı iştirak içinde olunan şirket bulunmamaktadır.

## 1.5. AZLIK HAKLARI

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Azlık payları, yönetimde temsil edilmemektedir ve uygulanması ihtiyari olan birikimli oy kullanma yöntemine Şirket Ana Sözleşmesi'nde yer verilmemiştir.

## 1.6. KAR PAYI HAKKI

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					

## 1.7. PAYLARIN DEVRİ

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					

# Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

## 2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Başlıklar Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmıştır.

## 2.2. FAALİYET RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					

## 3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					

## 3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	X					
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X				Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda en önemli araç Genel Kurul olup, menfaat sahipleri Genel Kurul'a katılarak bu haklarını kullanmaktadırlar.

# Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

## 3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	x					
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	x					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	x					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	x					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		x				Görev tanımları çalışanlara bildirilmiştir. Bu konuyla ilgili sendikalardan görüş alınmamıştır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	x					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	x					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			x			Şirketimize toplu iş sözleşmesi ve dernek kurma gibi çalışanlardan bir talep gelmemiştir.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	x					

## 3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	x					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	x					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	x					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sıradaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	x					

## 3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	x					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	x					



# Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

## 4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVI

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					

## 4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.		X				Yönetici sorumluluk sigortası mevcut olup, sermayenin %25'ini aşmamaktadır.

## 4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenen hedef oran ve hedef zaman ile bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturulmamıştır. Kadın adaylar olduğu takdirde Genel Kurul'un takdiri ile seçime engel bir husus bulunmamaktadır.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					

# Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

## 4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	X					
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 - Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması ile ilgili sınır bulunmamaktadır.

## 4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim kurulu üye sayısı nedeniyle her bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görev almaktadır.
4.5.6 - Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.			X			Bedelli danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					

## 4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Performans değerlendirmesi yapılmamıştır.w
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullanmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullanmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Toplu olarak paylaşılmış olup, kişi bazında açıklanmamıştır.

## KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

### 1. PAY SAHİPLERİ

#### 1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması

Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	74 Adet
--	---------

#### 1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0

#### 1.3. Genel Kurul

İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/667042">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/667042</a>
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Hayır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yıl içerisinde böyle bir işlem olmamıştır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/722641">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/722641</a>
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler / Bağış ve Yardımlar
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/671888">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/671888</a>
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur.
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	2017 yılı Olağan Genel Kurul toplantısına ve 2018 yılı içerisinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısına pay sahipleri dışında katılım olmamıştır. Menfaat sahiplerinin Genel Kurul'a katılımını kısıtlayacak bir durum bulunmamaktadır.

#### 1.4. Oy Hakları

Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır (No)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	-
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 51

#### 1.5. Azlık Hakları

Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-



# Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

## 1.6. Kar Payı Hakkı

Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler / Kar Dağıtım Politikası
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Yönetim Kurulu'nun 2017 Yılı Kar Dağıtım Önerisi hakkındaki 08.03.2018 tarih ve 848/1078 sayılı kararı okundu, müzakere edildi, söz alan olmadı. Yönetim Kurulu'nun Kar Dağıtım Önerisi doğrultusunda kar dağıtımı yapılmamasına katılanların oyçokluğu ile karar verilmiştir.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/671888">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/671888</a>

## Genel Kurul Toplantıları

<b>Genel Kurul Tarihi</b>	30/03/2018	11/10/2018
<b>Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı</b>	0	0
<b>Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı</b>	% 81,83	% 81,83
<b>Doğrudan temsil edilen payların oranı</b>	% 0,15	% 0
<b>Vekaleten temsil edilen payların oranı</b>	% 81,83	% 81,83
<b>Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı</b>	Yatırımcı Köşesi/ Olağan Genel Kurul	Yatırımcı Köşesi/ Olağan Genel Kurul
<b>Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı</b>	Yatırımcı Köşesi/ Olağan Genel Kurul	Yatırımcı Köşesi/ Olağan Genel Kurul
<b>Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası</b>	-	-
<b>Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)</b>	18	18
<b>KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin</b>	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/671888">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/671888</a>	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/713353">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/713353</a>

# Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

## 2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

### 2.1. Kurumsal İnternet Sitesi

Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Kurumsal/Ticaret Sicil Bilgileri - Ortaklık Yapısı - Yönetim Yapısı - Etik Kurallar. Yatırımcı Köşesi/Esas Sözleşme - Bilgilendirme Politikası - Ücretlendirme Politikası-Kar Dağıtım Politikası-Bağış ve Yardımlar Politikası - Özel Durum Açıklamaları - Finansal Raporlar - Olağan Genel Kurul-Olağanüstü Genel Kurul - FaaliyetRaporları - Duyuru
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Kurumsal/Ortaklık Yapısı
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe, İngilizce ( Başlıklar )

### 2.2. Faaliyet Raporu

2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Yatırımcı İlişkileri / Rapor ve Sunumlar / Ara Dönem Faaliyet Raporu / Bağımsızlık Beyanları
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	5.2 Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler,
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlara arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Şirketimizin İştiraki Bulunmamaktadır.
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar b) Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarına ilişkin bilgiler

# Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

## 3. MENFAAT SAHIPLERİ

### 3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Yoktur.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	-
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Gelen Müdür Yardımcısı
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	gyo@atakulegyo.com.tr - 03124476500

### 3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi

Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	-
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	-

### 3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası

Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	-
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Kariyer
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme)
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Kariyer/ İnsan Kaynakları Politikası =Atakule GYO, yatırımcılarının güvenini boşa çıkarmamak adına şirket faaliyetlerini en verimli şekilde sürdürecektir. Özellikleri taşıyan insan gücünün önemini fardındadır. Yönetim kadrosu ve proje ekiplerinin en önemli hedefleri yatırımcılarını asgari risklerle maksimum karlara ulaştırmak ve Atakule GYO'yu sektörün öncü aktörlerinden biri haline getirmektir. Yatırım olanaklarının araştırılması ve karlı projeler geliştirilmesi için sektörün izlenmesi, fizibilite raporlarının hazırlanması, değerlendirme raporlarının hazırlanması ve proje yönetimi, alanlarında uzman ekipler tarafından titizlikle yapılmaktadır. Uzman ekibimiz mühendislik, mimarlık ve şehir planlama başta olmak üzere, finans, hukuk ve proje yönetimi gibi ilgili mesleki birikim ve disiplinlere sahip profesyonellerden oluşmaktadır. Atakule GYO, kurumsal başarısının sürekliliğine esas teşkil edecek olan insan kaynaklarının mali ve sosyal haklarının devamlı olarak iyileştirilmesine ek olarak; Hem kişisel hem de mesleki açıdan gelişim için uygun ortamı yaratmak, Bireysel farklılıkları doğru biçimde değerlendirecek sistemleri kurmak ve işletmek, Performans objektif kriterlerle ölçümleyerek değerlendirmek, Yüksek performansı ödüllendirerek ve beklenenin altında kalan performansın gelişmesine destek olmak suretiyle en verimli şekilde yönetmektedir.
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	-



# Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

## 3. MENFAAT SAHİPLERİ

### 3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal / Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Kurumsal / Kurumsal Değerler

## 4. YÖNETİM KURULU-I

### 4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	-
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır (No)
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet (Yes)
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	-
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	4
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Yönetim kurulu başkanının adı	İsmail TARMAN
İcra başkanı / Genel müdürün adı	İcra Kurulu Başkanı: Murat TARMAN, Genel Müdür: Mehmet ARPACI
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Aynı kişi değil.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin yönetici sorumluluk sigortası mevcut olup sermayenin %25'ini aşmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenen hedef oran ve hedef zaman ile bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturulmamıştır. Kadın adaylar olduğu takdirde Genel Kurul'un takdiri ile seçime engel bir husus bulunmamaktadır.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	1, %14,29

# Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

## Yönetim Kurulunun Yapısı

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

# Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

## 4. YÖNETİM KURULU-II

### 4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	18
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet (Yes)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	3-5 Gün
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler bulunmakta olup, kurumsal internet sitesinde yer almamaktadır.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	-

### 4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	-

### Yönetim Kurulu Komiteleri - I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee )		RAMAZAN ONUR ERİM	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee )		MUSTAFA TARMAN	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee )		SALDIRAY SÖKMEN	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		ÇİĞDEM DİLEK	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		FUNDA TACİR	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)



# Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

## 4. YÖNETİM KURULU-III

### 4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II

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

### 4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	-
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Yatırımcı Köşesi/ Ücretlendirme Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

### Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi (Audit Committee)		% 100	% 100	4	4
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		% 33	% 33	4	3
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		% 50	% 50	6	6



ANKARA

# Atakule

## Alışveriş Merkezi ve Kule



www.atakule.com.tr



Pafta No	: 71530 A
Ada No	: 13583
Parsel No	: 2
Arsa Alanı	: 6730 m <sup>2</sup>
Arsa Payı	: Tamamı

### Gayrimenkul ile İlgili Bilgiler

Ankara ili Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada 2 parselde konumlu ve tapu kayıtlarına göre "36 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası" vasıflı Kule ve AVM'dir. Taşınmazın açık adresi; Çankaya Mahallesi, Çankaya Caddesi, Atakule AVM No:1/A-B Çankaya/ANKARA'dır.

Atakule Alışveriş Merkezi toplam 52.376,19 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip AVM yapısıdır. Söz konusu alışveriş merkezinin brüt kiralanabilir alanı 15.514,45 m<sup>2</sup> 'dir. (kule dahil, kioks, vale noktası ve depolar hariç). Kiralanabilir alanları ticaret kullanımları oluşturmaktadır. Tadilat yapı kullanma izin belgesi baz alındığında, 13583 ada 2 parsel üzerinde yer alan binanın inşaatı 2018 yılında tamamlanmış ve faaliyetine başlamıştır.

13583 ada 2 parsel; 7 bodrum, -3,00 kotu zemin, 2 normal kat, yönetim katı, 2. kat asma, çatı kat ve kule olarak proje ve inşa edilmiş olup 7. bodrum katta oto yıkama, depo, su deposu, teknik alanlar; asansör; 6. bodrum katında sığınak, otopark, teknik alanlar, kule su depo

su, asansör, depolar; 5. bodrum katında teknik hacim boşluğu, otopark, soyunma odaları; 4. bodrum katında otopark, dükkanlar, depo, teknik alanlar, personel yemekhane, temizlik odaları, asansör; 3. bodrum katında otopark, dükkanlar, bay-bayan mescit, jeneratör, reir, güvenlik, ofis, otomasyon; 2. bodrum katında dükkanlar, teknik alanlar, çöp odası, dolaşım alanı, bebek bakım odası, personel odası, asansörler; 1. bodrum katında dükkanlar, bebek bakım odası, bay-bayan WC, servis koridoru, teknik alanlar, kule giriş, asansörler; -3.00 kotunda servis giriş, depo, teknik alanlar, asansör; zemin katında dükkanlar, restaurant, avm ana giriş, bay-bayan wc, asansör, teknik alanlar, depolar, teras, galeri boşlukları, dolaşım alanı; 1. katında dükkanlar, restaurant, dolaşım alanı, teras, asansör, merdiven, bay-bayan wc, bebek bakım odası; 2. katında dükkanlar, sinema, teknik alanlar, teras, depo, teknik alanlar, bay-bayan wc, asansör; yönetim katında (+15,00 kotu) yönetim ofisi, teknik alanlar, asansör; 2.kat asma katında teknik alanlar bulunmaktadır.

ATAKULE  
GYO





Yapı İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )		Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	
7. Bodrum	3.368,31	7. Bodrum	-
6. Bodrum	4.748,81	6. Bodrum	-
5. Bodrum	4.051,86	5. Bodrum	-
4. Bodrum	4.702,45	4. Bodrum	-
3. Bodrum	5.009,66	3. Bodrum	154,04
2. Bodrum	4.649,74	2. Bodrum	2.912,96
1. Bodrum	4.920,61	1. Bodrum	2.461,81
(-) 3,00 Kotu	289,86	(-) 3,00 Kotu	-
Zemin	4.539,60	Zemin	2.975,47
1. Kat	4.602,40	1. Kat	3.106,69
2. Kat	4.934,34	2. Kat	2.645,48
(+) 15,00 Kotu	511,74	(+) 15,00 Kotu	-
2. Kat Asma	2.297,79	2. Kat Asma	-
Çatı	51,00	Çatı	-
Yaklaşık Toplam	48.679	Toplam	14.256,45
Müktesep (Kule) Brüt Alan	3.697,19	Müktesep (Kule) Alan	1.258,00
Toplam İnşaat Alanı	52.376,19	Toplam Kiralanabilir Alanı	15.514,45





ANKARA

## Atakule

### Alışveriş Merkezi ve Kule

## Ayrıca;

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

2018 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)  
**270.000.000.-TL (ikiyüzyetmişmilyon.- Türk Lirası)**

2018 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)  
**Atakule AVM için değerlendirme raporunda öngörülen kira bedeli 23-25 Euro aralığında olacağı öngörülmüştür.**

Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti  
**Dönemde doluluk oranı %80,00 olarak gerçekleşmiştir.**

2018 yılında faturalandırılan kira ve ciro tutarı 2.257.022.65 TL'dir.







# Obaköy İş Merkezi



Pafta No	: 487
Ada No	: 2937
Parsel No	: 45-46
Arsa Alanı	: 17.104 m <sup>2</sup> (149,85+16,954,15)
Arsa Payı	: Tamamı

## Konum

Obaköy İş Merkezi 1995 yılında 17.104 m<sup>2</sup> 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 41.933m<sup>2</sup> ve 28.540m<sup>2</sup>'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 Aksa 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.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28/12/2018 tarihli Değerlendirme Raporu'nda gayrimenkulün toplam peşin satış değeri için 43.755.000.-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Aylık kira değeri olarak ise 364.899.-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

### **Doluluk Oranları ve Kira Gelirleri**

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

Obaköy İM' den dönemde 4.089.453,58 TL (KDV hariç) kira geliri elde edilmiştir.





ANTALYA

# Haşim İşcan

## İş Merkezi



Pafta No	: 8989
Parsel No	: 16
Arsa Alanı	: 2.012 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 seygar 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.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26/12/2018 tarihli Değerlendirme Raporu'nda gayrimenkulün toplam peşin satış değeri için 19.000.000.-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Aylık kira değeri olarak ise 113.650.-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

### **Doluluk Oranları ve Kira Gelirleri**

Bağımsız bölüm sayısı 13 olan Haşım İşcan İM toplam 6.496 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. Haşım İşcan İM' de dönemde doluluk oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

Haşım İşcan İM' den dönemde 1.493.475 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<sup>2</sup>

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 1423m<sup>2</sup> 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 254m<sup>2</sup> (yapı kul-

lanım izin belgesine göre) kapalı alan sahiptir. Dükkan girişi İzci sokak 3. bodrum kattandır. Katlar tek hacimlidir. 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 m<sup>2</sup> (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 142m<sup>2</sup> (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. 468m<sup>2</sup> (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 gayrimen-

kul, 22.02.2010 tarihinde 2.000.000 TL bedelle Şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 24/12/2018 tarihli Değerlendirme Raporu'nda gayrimenkulün toplam peşin satış değeri için 3.682.000.-TL+KDV, aylık toplam kira değeri içinse 21.250.-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

### **Doluluk Oranları ve Kira Gelirleri**

1 dükkan ve 3 konut için brüt 907 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. 2018 yılında doluluk oranı %100 olup, kira geliri 146.519 TL olarak gerçekleşmiştir.





# Bina

## A. Ayrancı



Ada No : 5201

Parsel No : 10

Arsa Alanı : 514 m<sup>2</sup>

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 konumdadır.

### İnşaat Özellikleri

Bina ayrık 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 m<sup>2</sup>; 1., 2., 3. ve 4. normal katta yer alan 2, 3, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümlerin her biri 191,00'er m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Bunlara ek olarak ana taşınmazın 371,00 m<sup>2</sup> alana sahip kapalı garaj alanı (11 otoluk) ve 44,88 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip çatı katı yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre 1.459,00 m<sup>2</sup> 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 tavadır. 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 <sup>2</sup>
ZEMİN KAT	185,28 m <sup>2</sup>
1. NORMAL KAT	214,46 m <sup>2</sup>
2. NORMAL KAT	214,46 m <sup>2</sup>
3. NORMAL KAT	214,46 m <sup>2</sup>
4. NORMAL KAT	214,46 m <sup>2</sup>
ÇATI KATI	44,88 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>1.459,00 m<sup>2</sup></b>

## Taşınmazların Katlara Göre Kullanım Alanları;

Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	Yasal Duruma Göre (m <sup>2</sup> )
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.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 24/12/2018 tarihli Değerlendirme Raporu'nda gayrimenkulün toplam peşin satış değeri için 4.675.000.-TL+KDV, aylık toplam kira değeri içinse 24.100.-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 988.659,00 TL + KDV kira geliri elde edilmiştir.







ANKARA

# Gaziosmanpaşa

4431 Ada  
38 Parsel



Ada No : 4431

Parsel No : 38

Arsa Alanı : 184 m<sup>2</sup>

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, İnan 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 <sup>2</sup> )
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
<b>TOPLAM</b>			<b>359,27</b>

## 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

yüzölçümündeki gayrimenkul 03.09.2013 tarihinde 1.190.000,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerlendirme raporunda Arsa için belirlenen tutar 1.198.000,00 USD'dir.

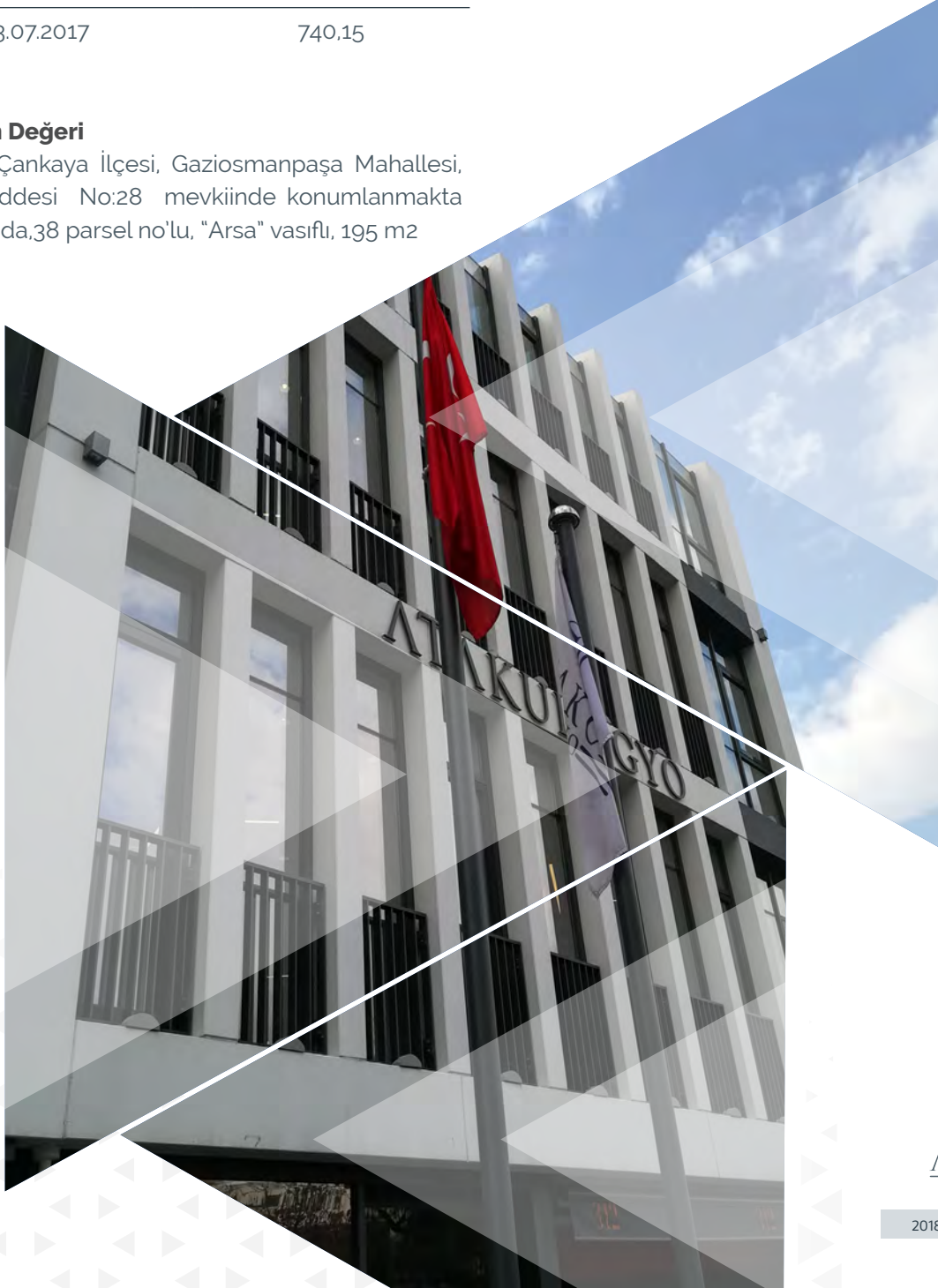
Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 24/12/2018 tarihli Değerlendirme Raporu'nda parselin toplam peşin satış değeri için 3.665.000.-TL+KDV, aylık kira bedeli 18.650 TL+KDV olarak belirlenmiştir.

### 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.

### 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





# Gaziosmanpaşa

## 4431 Ada 31 Parsel



Ada No	: 4431
Parsel No	: 31
Arsa Alanı	: 584 m <sup>2</sup>
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 parselle geçiş alanı yer almaktadır. 3. Bodrum katta otopark alanları ve rampa, merdiven alanları, su deposu alanları, kazan dairesi ve 4431 ada, 38 parselle 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 ho lü, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olup dükkan alanı ve WC alanlarından oluşmaktadır. 1 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre yaklaşık 243,24 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )
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
<b>TOPLAM</b>			<b>998,56</b>

### 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 değerlendirme raporunda Arsa için belirlenen tutar 1.517.000,00 USD'dir.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 26/12/2018 tarihli Değerlendirme Raporu'nda parselin toplam peşin satış değeri için 8.245.000.-TL+KDV, aylık toplam kira değeri içinse 44.400.-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

### Doluluk Oranları ve Kira Gelirleri

Gayrimenkul 31.12.2018 tarihi itibariyle boş olup kiralamaya çalışmaları devam etmektedir.

### Ruhsat ve İzinler

#### Ada Parsel

4431 ada, 31 parsel

#### MİMARİ PROJE

Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )
22.04.2015	2.806,69

#### YAPI RUHSATI

Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )
15.12.2015 30.12.2015	2.806,69

#### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )
13.11.2017	2.806,69





# Dilovası

**Pafta No** : 21

**Parsel No** : 1713

**Yüzölçümü** : 15.850,00 m<sup>2</sup>

**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 Mermeciler Organize Sanayi Bölgesi'ne doğru gidilir. Mermeciler Organize Sanayi Bölgesi sol kol üzerinde konumlanmış olarak geçildikten sonra eski İstanbul yoluna doğru devam edilir. Eski İstanbul yoluna geldiğinde sola İstanbul istikametine doğru dönlür. Yaklaşık 300 m. ilerledikten sonra değerlendirme konusu taşınmaza sol kol üzerinde rastlanır. Değerlendirme 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. Değerlendirme konusu taşınmaza ulaşım diğer parsellerin içinden geçilerek sağlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; bağlı olduğu Köşeler Köyü, Denizli ve Tavşanlı Köyleri, Mermeciler 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 m<sup>2</sup>'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 parselde ait kadastral bir yol henüz belirlenmemiş olup, parselde 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 m<sup>2</sup>'lik ve 28.07.2000 tarih ve 5073 yevmiye no ile TEAŞ lehine 4400 m<sup>2</sup>'lik daimi irtifak hakları bulunmaktadır. Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlarda TEK'in görüşü doğrultusunda uygulama yapılabilir.

## Taşınmazın Değeri

Ace Gayrimenkul Değerlendirme 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.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerlendirme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 24/12/2018 tarihli Değerlendirme Raporu'nda gayrimenkulün toplam peşin satış değeri 2.060.000.-TL+KDV'dir.





# ARSALAR



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 1978 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı 7.196 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki gayrimenkul ve 1979 parsel no'lu "Arsa" vasıflı 4.044 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki gayrimenkul 09.11.2012 tarihinde 2.835.000,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerlendirme raporunda bu iki parsel için belirlenen tutar 2.922.000,00 USD'dir.

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







## RİVA/İSTANBUL

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

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



## RİVA/İSTANBUL

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 değerlendirme raporunda Arsa için belirlenen tutar 662.000,00 USD'dir.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 25.12.2018 tarihinde P180400 rapor numarası ile hazırlattırılan değerlendirme raporunda 2037 ve 2018 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 3.340.000 TL belirlenmiştir.





RİVA/İSTANBUL

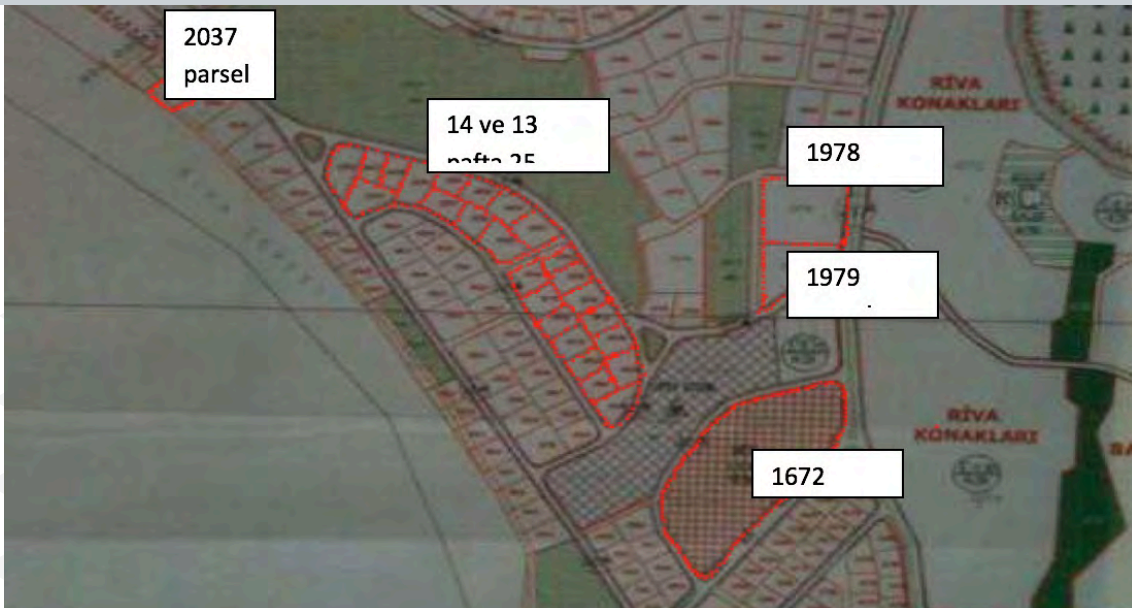


İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Manolya Sokak, 14 pafta, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846 nolu parseller ve 13 pafta, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 nolu parsellerden oluşan "Arsa" vasıflı, toplam 30.405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

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

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

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 25.12.2018 tarihinde P180400 rapor numarası ile hazırlattırılan değerlendirme raporunda 2037 ve 2038 parselin ekspertiz değeri 3.340.000 TL belirlenmiştir.







## ÇANKAYA/ANKARA



Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 809 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 2.470 m<sup>2</sup> 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 değerlendirme 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 m<sup>2</sup> 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 değerlendirme 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 m<sup>2</sup> 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 değerlendirme 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 m<sup>2</sup> 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 değerlendirme 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 m<sup>2</sup> alanlı olup, Şirketimizin hissesine düşen alan (105136/5277299) 1.051,36 m<sup>2</sup>'dir. 29521 ada 4 parsel 9.889,40 m<sup>2</sup> alanlı olup 1/1 hissesi Şirketimize aittir.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 25.12.2018 tarihinde P180385 rapor numarası ile hazırlattırılan değerlendirme raporunda parselin ekspertiz değeri 8.280.000 TL belirlenmiştir.





# ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2018 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 2018 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 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") 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.

<i>Kilit denetim konuları</i>	<i>Denetimde konunun nasıl ele alındığı</i>
<p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</b></p> <p>Dipnot 2 ve 6'da belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %87'sini oluşturmakta olup toplam değeri 424.770.000 TL'dir.</p> <p>31 Aralık 2018 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.</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>Şirket'in atamış olduğu değerlendirme çalışmasını yapan uzman kuruluş tarafından hazırlanan değerlendirme raporları üzerinde, Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.</li><li>Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluşun yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.</li><li>Şirket'in değerlendirme çalışmasını yapan uzman kuruluş tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarını, uygulanan değerlendirme yöntemlerini ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Şirket'in değerlendirme uzmanı ile değerlendirdik.</li><li>Değerleme raporlarında 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.</li><li>Dipnot 2 ve 6'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporlarında yer alan bilgilerle uyumunu inceledik.</li></ul> <p>Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>





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

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'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 Yükümlülükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2018 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 27 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Salim Alyanak, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2019



# ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>FİNANSAL DURUM TABLOLARI</b> .....	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI</b> .....	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI</b> .....	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOLARI</b> .....	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR</b> .....	<b>6-50</b>
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-24
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	24
NOT 4 FİNANSAL BORÇLANMALAR .....	24-25
NOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	26
NOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	27-29
NOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	30-31
NOT 8 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER .....	33
NOT 10 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	33-34
NOT 11 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....	34
NOT 12 ÖZKAYNAKLAR .....	35-36
NOT 13 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	36
NOT 14 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	37
NOT 15 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER /GİDERLER .....	37
NOT 16 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER /GİDERLER .....	37
NOT 17 FİNANSAL GELİRLER .....	38
NOT 18 FİNANSAL GİDERLER.....	38
NOT 19 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ KAYIP .....	38
NOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	38-39
NOT 21 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	39
NOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	39-46
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	47-49
NOT 24 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	49
NOT 25 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	49-50

# ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 2017
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>11.922.465</b>	<b>27.793.218</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	1.075.722	25.542.452
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5a	2.333.424	213.748
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8a	57.567	113.548
Peşin ödenmiş giderler	9a	3.963.348	166.164
Diğer dönen varlıklar	8b	4.492.404	1.757.306
<b>Duran varlıklar</b>		<b>475.401.844</b>	<b>357.189.881</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8a	124.883	66.652
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	424.770.000	332.020.030
Maddi duran varlıklar	7	7.768.864	6.382.352
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		365.798	122.381
Peşin ödenmiş giderler	9b	13.776.760	1.875.355
Diğer duran varlıklar	8c	28.595.539	16.723.111
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>487.324.309</b>	<b>384.983.099</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	<b>Notlar</b>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 2018</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 2017</i>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>91.734.520</b>	<b>9.639.689</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	6.235.294	4.444.615
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5b	17.070.553	3.172.402
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	20	67.000.000	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8d	21.795	46.971
Ertelenmiş gelirler		-	220.375
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11	348.277	169.907
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	10a	12.251	10.722
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	8e	1.046.350	1.574.697
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>12.239.124</b>	<b>12.343.938</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	4	6.105.961	8.824.561
Ertelenmiş gelirler		79.411	6.021
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	11	236.596	176.812
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	8f	5.817.156	3.336.544
<b>Özkaynaklar</b>		<b>383.350.665</b>	<b>362.999.472</b>
Ödenmiş sermaye	12	154.000.000	154.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Hisse senetleri ihraç primleri		52.286	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(102.215)	(51.918)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	12	7.427.280	7.427.280
Geçmiş yıllar karları		166.852.191	182.869.782
Net dönem karı/(zararı)		20.349.204	(16.017.591)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>487.324.309</b>	<b>384.983.099</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



# ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 2017
Hasılat	13	11.342.736	7.136.574
Satışların maliyeti (-)	13	(6.350.433)	(2.869.600)
<b>Brüt kar</b>		<b>4.992.303</b>	<b>4.266.974</b>
Genel yönetim giderleri (-)	14	(11.114.395)	(6.857.434)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(2.316.642)	(234.047)
Araştırma geliştirme giderleri (-)		-	(15.000)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	30.538.832	589.130
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	15	(1.633.484)	(15.344.937)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>20.466.614</b>	<b>(17.595.314)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	16	-	173.047
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	16	-	(1.261)
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>20.466.614</b>	<b>(17.423.528)</b>
Finansal gelirler	17	4.169.612	4.317.947
Finansal giderler (-)	18	(4.287.022)	(2.912.010)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>		<b>20.349.204</b>	<b>(16.017.591)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		-	-
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)</b>		<b>20.349.204</b>	<b>(16.017.591)</b>
Durdurulan faaliyetler dönem karı		-	-
<b>Dönem karı/(zararı)</b>		<b>20.349.204</b>	<b>(16.017.591)</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		20.349.204	(16.017.591)
<b>Pay başına kazanç</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/(zarar)	19	0,00132	(0,00104)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına zarar		-	-
<b>Sulandırılmış pay başına kazanç</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kar		-	-
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GİDER</b>		<b>(50.297)</b>	<b>(7.066)</b>
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(50.297)	(7.066)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)</b>		<b>20.298.907</b>	<b>(16.024.657)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		20.298.907	(16.024.657)

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltilmesi farkları	Hisse senetleri ihraç primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler Tanımlanmış fayda planları yeniden değ. ve ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ zararı	Toplam Kaynaklar
<b>1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiye</b>	<b>84.000.000</b>	<b>34.771.919</b>	-	<b>(44.852)</b>	<b>7.144.690</b>	<b>162.655.732</b>	<b>20.496.640</b>	<b>309.024.129</b>
Yedeklere ve geçmiş yıllar karlarına transfer	-	-	-	-	282.590	20.214.050	(20.496.640)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(7.066)	-	-	(16.017.591)	(16.024.657)
Sermaye arturumu	70.000.000	-	-	-	-	-	-	70.000.000
<b>31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiye</b>	<b>154.000.000</b>	<b>34.771.919</b>	-	<b>(51.918)</b>	<b>7.427.280</b>	<b>182.869.782</b>	<b>(16.017.591)</b>	<b>362.999.472</b>
<b>1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiye</b>	<b>154.000.000</b>	<b>34.771.919</b>	-	<b>(51.918)</b>	<b>7.427.280</b>	<b>182.869.782</b>	<b>(16.017.591)</b>	<b>362.999.472</b>
Transferler	-	-	-	-	-	(16.017.591)	16.017.591	-
Çıkarılan hisselerden sağlanan nakit	-	-	52.286	-	-	-	-	52.286
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(50.297)	-	-	20.349.204	20.298.907
<b>31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bakiye</b>	<b>154.000.000</b>	<b>34.771.919</b>	<b>52.286</b>	<b>(102.215)</b>	<b>7.427.280</b>	<b>166.852.191</b>	<b>20.349.204</b>	<b>383.350.665</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Not	2018	2017
<b>A İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(21.206.256)</b>	<b>3.348.817</b>
<b>Dönem karı</b>		<b>20.349.204</b>	<b>(16.017.591)</b>
<b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(24.555.198)</b>	<b>17.863.012</b>
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	5	349.338	271.518
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	6	(29.387.868)	15.480.121
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14	1.033.533	693.135
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	(791.996)	(1.024.028)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		90.524	68.277
Duran varlık satış karı		(33.711)	79.825
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		4.184.982	2.294.164
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>		<b>(16.919.225)</b>	<b>1.531.475</b>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim	5	(2.469.014)	(232.692)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim		(30.308.365)	(5.268.043)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim	5	13.898.151	1.995.565
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim		1.960.003	1.612.987
Finansal yatırımlardaki değişim		-	3.423.658
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>(81.037)</b>	<b>(28.079)</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	11	(81.037)	(28.079)
<b>B Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(65.991.853)</b>	<b>(9.962.429)</b>
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(2.339.856)	(1.594.994)
Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		33.711	489.992
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(323.606)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(63.362.102)	(78.857.427)
Sermaye arttırımı sebebiyle oluşan nakit girişleri		-	70.000.000
<b>C Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>62.731.379</b>	<b>3.093.971</b>
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		52.286	-
Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		5.993.834	8.332.403
Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları		(11.106.737)	(6.262.461)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış		67.000.000	-
Alınan faizler	17	1.353.917	1.042.559
Ödenen faizler	18	(561.921)	(18.530)
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki artış</b>	<b>3</b>	<b>(24.466.730)</b>	<b>(3.519.641)</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>3</b>	<b>25.542.452</b>	<b>29.062.093</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>3</b>	<b>1.075.722</b>	<b>25.542.452</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 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 : Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi, No:28  
ÇANKAYA/ANKARA  
Kuruluş Yılı : 21 Ağustos 2000  
Ticaret Sicil Numarası : 156707  
Vergi Dairesi : Kavaklıdere V.D.  
Vergi Numarası : 095 010 2875  
Telefon - Faks : 0 312 447 65 00 - 0 312 447 65 75

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

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman (*)	51,00	78.540.000	51,00	78.540.000
Halka Arz	49,00	75.460.000	49,00	75.460.000
	<b>100</b>	<b>154.000.000</b>	<b>100</b>	<b>154.000.000</b>

(\*) Şirket'in 30 Mart 2018 tarihinde yapılan 2017 yılı Genel Kurulu'na ilişkin hazırlanmış cetveline göre İsmail Tarman'ın Şirket sermaye içindeki payı %81,69'dur. 11 Ekim 2018 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı hazırlanmış cetveline göre de İsmail Tarman'ın sermaye içindeki payı değişmemiş ve %81,69 olmuştur.

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 25'tir (31 Aralık 2017: 21).

#### Finansal tabloların onaylanması

1 Ocak-31 Aralık 2018 hesap dönemine ait finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 27 Şubat 2019 tarihinde onaylanmıştır. Finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 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 2013 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 2015 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 25).

###### 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’in 31 Aralık 2017 bilançosunda “Diğer maddi olmayan duran varlıklar” hesabı içerisinde gösterilen, 611.308 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” hesabına sınıflandırılmıştır.

###### 2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket’in mali tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 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 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

###### a. *31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*

- a) **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. Değişikliklerin, Şirket mali tablolarında önemli bir etkisi bulunmamaktadır.
- b) **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. Değişikliklerin, Şirket mali tablolarında önemli bir etkisi bulunmamaktadır.
- c) **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 asil 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. Değişikliklerin, Şirket mali tablolarında önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 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 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler (Devamı)

###### a. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- **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. Değişikliklerin, Şirket mali tablolarında önemli bir etkisi bulunmamaktadır.
- **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. Değişikliklerin, Şirket mali tablolarında önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

**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.

###### b. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **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 TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.



## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 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 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

###### *b. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)*

- **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 kiralaayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralaayanlar 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 kiralaayanlar 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 kiralaayanlar 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.
- **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.

**2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 "İşletme Birleşmeleri"; kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar"; müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 "Gelir Vergileri"; işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 "Borçlanma Maliyetleri"; bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 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 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler (Devamı)

*b. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):*

- **TMS 19, “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
  - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
  - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.
- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
  - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
  - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi , ve
  - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

Şirket yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı beklenmektedir

##### 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.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 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)

##### 2.4 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar (Devamı)

###### TFRS 9, “Finansal araçlar” standardına ilk geçiş

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardında yer alan “gerçekleşen kredi zararları modeli” yerine TFRS 9, “Finansal Araçlar” standardında “beklenen kredi zararları modeli” tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket’in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır. Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, önemli bir finansman bileşeni içermeyen, ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamalarında TFRS 9 Standardı’nda yer alan “basitleştirilmiş yaklaşım”ı uygulamayı tercih etmiştir. TFRS 9, “Finansal Araçlar” standardına ilk geçiş kapsamında şirket için önemli bir etki olmadığından finansal tablolarında bu standarda ilişkin düzenleme gerekmemektedir.

TFRS 9 Standardı “basitleştirilmiş yaklaşım”ı kapsamında, ticari alacakların TFRS 9 Standardı’nda düzenlendiği üzere geçerli sebepler ile değer düşüklüğüne uğramadığının kabul edildiği durumlarda, ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçmektedir.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

<b>Finansal varlıklar</b>	<b>TMS 39’a göre önceki sınıflandırma</b>	<b>TFRS 9’a göre yeni sınıflandırma</b>
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Finansal yatırımlar	Vadeye kadar elde tutulacak finansal yatırımlar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan

<b>Finansal yükümlülükler</b>	<b>TMS 39’a göre önceki sınıflandırma</b>	<b>TFRS 9’ göre yeni sınıflandırma</b>
Borçlanmalar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

###### TFRS 15, “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” standardına ilk geçiş

Şirket, “TMS 18 Hasılat” standardının yerini alan “TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” standardını 1 Ocak 2018 tarihinden başlayarak uygulamıştır. Bu kapsamda standardın ilk defa uygulanmasının geriye dönük bir etkisi olmadığından, finansal tablolarından herhangi bir kümülatif etki yöntemi düzeltmesi muhasebeleştirmemiştir.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 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 Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan TFRS'ler

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

##### TFRS 16, "Kiralama işlemleri"

TFRS 16, kiralama işlemlerinin finansal tablolarda ne şekilde muhasebeleştirileceğine, ölçüleceğine ve dipnot gösterimi yapılacağına ilişkin hükümleri içermekte olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardının yerine geçecektir. Bu standart, kiracılar için, ilgili varlığın düşük değerli olması veya kira süresinin 12 aydan kısa olması durumları haricinde tek bir muhasebeleştirme yöntemi önermektedir. Kiraya verenler, kiralama işlemlerini mevcut standartta olduğu gibi finansal ve faaliyet kiralaması olarak sınıflamaya devam edecek olup, TFRS 16 kiraya verenler açısından TMS 17'deki hükümlere önemli değişiklikler getirmemektedir.

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

###### Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.



## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 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 Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Hasılat (Devamı)

Şirket sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

###### *Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:*

Kiralanın gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmekte olup, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirlerini azaltacak şekilde kaydedilir.

###### *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.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 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 Politikalarının Özeti (Devamı)

###### 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.

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 katılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanın 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 kiralama ile 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 2018 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 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 değerden 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 2018 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 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 çevrilmektedir. 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 2018 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 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. İtfa 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 azalır 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 itfa 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 2018 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 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 dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. 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 çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 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 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 alacıklardan 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 10).

###### 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 6).

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 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 Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller(Devamı)

Şirket'in mülkiyetindeki Atakule Alışveriş Merkezi, 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 gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

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, kullanımındaki 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.

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 sifıra 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 2018 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 Politikalarının Özeti (Devamı)

###### 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 özkaynaklar 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.

##### 2.7 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*

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır.

31 Aralık 2018 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 2018 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)

##### 2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları(Devamı)

###### *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü(Devamı)*

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Emsal (m <sup>2</sup> ) değeri TL
Obaköy İş Merkezi	Emsal karşılaştırma yöntemi	1.641
Haşim İşcan İş Merkezi	Emsal karşılaştırma yöntemi	2.925
Kuleli Caddesi No:5	Emsal karşılaştırma yöntemi	4.060
Kocaeli Dilovası Arsası	Emsal karşılaştırma yöntemi	130
Farabi Sok. No:27	Emsal karşılaştırma yöntemi	5.154
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	Emsal karşılaştırma yöntemi	898
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	Emsal karşılaştırma yöntemi	898
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	Emsal karşılaştırma yöntemi	1.100
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	Emsal karşılaştırma yöntemi	888
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	Emsal karşılaştırma yöntemi	888
Beykoz Riva 25 adet arsa	Emsal karşılaştırma yöntemi	844
Mühye parsel 1	Emsal karşılaştırma yöntemi	352
Mühye parsel 4	Emsal karşılaştırma yöntemi	800
Atakule AVM Projesi	Gelir yöntemi	18.004
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	Emsal karşılaştırma yöntemi	8.257

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 <sup>2</sup> ) 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

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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 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)

##### 2.8 Portföy sınırlamalarına uyum

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

#### NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir.

	2018	2017
Kasa	4.591	4.249
Bankadaki nakit		
Vadesiz mevduatlar	11.012	246.471
Vadeli mevduatlar	-	22.091.933
Diğer nakit ve nakit benzerleri (B tipi likit fon)	1.060.119	3.199.799
	<b>1.075.722</b>	<b>25.542.452</b>

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadesiz mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
<b>Para cinsi</b>		
Avro	466	35.248
ABD Doları	1.022	209.271
TL	9.524	1.952
	<b>11.012</b>	<b>246.471</b>

31 Aralık 2018 itibarıyla bankalarda vadeli mevduat bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Avro:2.168.651, ABD Doları: 794.622, TL: 19.128.660'dır).

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 22'de açıklanmıştır.

#### NOT 4 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	2018	2017
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>		
Finansal kiralama yükümlülükleri	6.235.294	4.444.615
<b>Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları</b>	<b>6.235.294</b>	<b>4.444.615</b>
<b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>		
Finansal kiralama yükümlülükleri	6.105.961	8.824.561
<b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>	<b>6.105.961</b>	<b>8.824.561</b>

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vadeleri beş yıldan azdır.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 4 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

	2018	2017
1 yıla kadar	6.660.744	4.985.658
1 yıl - 5 yıl	6.281.011	9.274.388
Finansal kiralama yükümlülükleri finansman gideri	(600.500)	(990.870)
<b>Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri</b>	<b>12.341.255</b>	<b>13.269.176</b>

Finansal kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Avro	%4,40	%4,31

Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 yıla kadar	6.235.294	4.444.615
1 yıl - 5 yıl	6.105.961	8.824.561
<b>12.341.255</b>	<b>13.269.176</b>	

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

	<u>Defter değeri</u>		<u>Gerçeğe uygun değer</u>	
	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Finansal kiralama yükümlülükleri	12.341.255	13.269.176	12.943.789	14.317.252
<b>12.341.255</b>	<b>13.269.176</b>	<b>12.943.789</b>	<b>14.317.252</b>	

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
<b>Dönem başı - 1 Ocak</b>	<b>13.269.176</b>	<b>8.147.908</b>
Alınan yeni finansal borçlar	5.947.254	8.332.403
Anapara ödemeleri	(11.106.737)	(5.555.358)
Faiz tahakkuku değişimi	46.580	50.059
Kur farkları değişimi	4.184.982	2.294.164
<b>Dönem sonu - 31 Aralık</b>	<b>12.341.255</b>	<b>13.269.176</b>



## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### a) Ticari alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Ticari alacaklar	3.630.987	1.437.913
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.297.563)	(1.224.165)
	<b>2.333.424</b>	<b>213.748</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, ticari alacakların tamamının vadesi geçmiş olup, 1.297.563 TL (31 Aralık 2017: 1.224.165 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların tamamı ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir.

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

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

	2018	2017
<b>1 Ocak itibarıyla</b>	<b>1.224.165</b>	<b>1.272.374</b>
Tahsilatlar	(275.940)	(319.727)
Dönem gideri	349.338	271.518
<b>31 Aralık itibarıyla</b>	<b>1.297.563</b>	<b>1.224.165</b>

##### b) Ticari borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Ticari borçlar	17.070.553	3.172.402
	<b>17.070.553</b>	<b>3.172.402</b>

Satıcılar cari hesaplarının önemli bir bölümü Atakule AVM inşaatının dış cephe, ince yapı işleri, çevre düzenlemesi, mobilya ve dekorasyon ile elektrik ve mekanik taahhüt kesin hakediş ödemelerinden kaynaklanan ticari borçlardan oluşmaktadır.

Ticari alacaklar ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 22'de verilmiştir.

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

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

**NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Gayrimenkulün cinsi	31 Aralık 2017 tarihi		31 Aralık 2018 tarihi	
	Ekspertiz rapuru tarihi	Gerçeğe uygun değer	Ekspertiz rapuru tarihi	Gerçeğe uygun değer
<b>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>				
Obaköy İş Merkezi	29.12.2017	39.630.000	-	39.789.000
Haşim İşcan İş Merkezi	29.12.2017	18.030.000	-	18.030.000
Kuleli Caddesi No:5	29.12.2017	3.510.000	-	3.510.000
Kocaeli Dilovası Arsası	29.12.2017	1.900.000	-	1.900.000
Farabi Sok. No:27	29.12.2017	4.480.000	-	4.480.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	29.12.2017	6.062.004	-	6.062.004
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	29.12.2017	3.406.718	-	3.406.718
Beykoz Riva Arsa Parsel 1672	29.12.2017	23.620.000	-	23.620.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	29.12.2017	2.063.912	-	2.063.912
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	29.12.2017	1.106.088	-	1.106.088
Beykoz Riva 25 adet arsa	29.12.2017	24.435.000	-	24.435.000
Mühye parsel 1	29.12.2017	525.000	-	525.000
Mühye parsel 4	29.12.2017	8.900.000	-	8.900.000
Borazan Sokak No:31	29.12.2017	8.270.000	31.033	8.301.033
Atakule AVM Projesi (*)	29.12.2017	186.081.308	63.172.069	249.253.377
		<b>332.020.030</b>	<b>63.362.102</b>	<b>395.382.132</b>
				<b>29.387.868</b>
				<b>424.770.000</b>

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yapılan harcamalar ince yapı inşaat işleri, mekanik ve elektrik tesisat işleri, çevre düzenlemesi, dış cephe ve danışmanlık için katılanlar hizmet bedellerinden oluşmaktadır.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Gayrimenkulün cinsi	31 Aralık 2016 tarihi		31 Aralık 2017 tarihi	
	Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer	Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer
<b>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>				
Obaköy İş Merkezi (*)	29.12.2016	33.731.000		39.630.000
Hasım İscan İş Merkezi	29.12.2016	18.120.000		18.030.000
Kuleli Caddesi No:5 (**)	29.12.2016	850.598		3.510.000
Kocaeli Dİtovası Arsası	29.12.2016	1.823.000		1.900.000
Farabi Sok. No:27	29.12.2016	4.305.000		4.480.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	29.12.2016	3.195.160		3.406.718
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	29.12.2016	21.490.000		23.620.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 1672	29.12.2016	1.950.000		2.063.912
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	29.12.2016	993.872		1.106.088
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	29.12.2016	22.187.000		24.435.000
Beykoz Riva 25 adet arsa	29.12.2017	525.680		525.000
Mithye parsel 1	29.12.2017	9.079.320		8.900.000
Mithye parsel 4	29.12.2017	6.090.000		8.270.000
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi(****)	29.12.2017	5.079.255		
<b>İnşa aşamasındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>				
Atakule AVM Projesi (****)	29.12.2017	136.900.000		186.081.308
Arjantin Cad. Konut-Ofis projesi (*****)	29.12.2017	3.710.000		-
		<b>270.635.470</b>	<b>78.857.427</b>	<b>332.020.030</b>
			<b>(2.604.054)</b>	<b>(14.868.813)</b>
		<b>207.500.002</b>	<b>3.061.382</b>	<b>186.081.308</b>

(\*) Şirket yönetiminin almış olduğu karar doğrultusunda 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Obaköy İş Merkezi için yapılmış olan 1.150.045 TL tutarıdaki yangın söndürme sistemi aktifleştirilmiş olup, tesis, makine ve cihazlara transfer edilmiştir.

(\*\*) Şirket yönetiminin almış olduğu 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 kısmı maddi duran varlıklar altından yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

(\*\*\*) 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıl içerisinde gerçekleştirilen 70.600.002 TL tutarıdaki ilaveler, kaba yapı inşaatı, mekanik tesisat işleri, elektrik işleri, tasarruf projeleri ve danışmanlık için katılanlar hizmet bedellerinden oluşmaktadır.

(\*\*\*\*) Borazan sokak No:7 Çankaya/ ANKARA adresinde ve tapunun 4431 ada 31 numaralı parselde yer alan arsa üzerinde inşa edilmiş olan Bina için Çankaya Belediyesi tarafından 31 Aralık 2015 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 yapılan harcamalar, kaba yapı inşaatı, dış cephe, asansör ve elektrik tesisatı ile ve mekanik tesisat işleri için katılanlar hizmet bedellerinden oluşmaktadır.

(\*\*\*\*\*) Arjantin Caddesi No: 28 Çankaya/Ankara adresinde ve tapunun 4431 ada 38 numaralı parseli üzerinde yer alan arsa üzerinde inşa edilmiş bina için Çankaya Belediyesi tarafından 1 Şubat 2017 tarih 57/16 sayılı Yapı Ruhsatı verilmiştir. Ruhsat sonrasında anahtar teslimi inşaat sözleşmesi yapılmış olup, 38 parselde yer alan taşınmaz 2 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat olarak inşa edilmiştir. Binanın 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış, Kuleli Caddesi No:5'te bulunan Merkez Ofis Arjantin Caddesi No:28'e taşınmıştır. 22 Eylül 2017 tarihinde yapılan değerlendirme sonucuna göre taşınmazın gerçeğe uygun değeri 3.550.000 TL'dir. 31 Aralık 2018 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 edilmiş olup, bilanço tarihi itibarıyla Arjantin Cad. Konut-Ofis projesinin yatırım amaçlı gayrimenkullerde herhangi bir bakiyesi bulunmamaktadır.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	2018	2017
<b>1 Ocak</b>	<b>332.020.030</b>	<b>270.635.470</b>
İlaveler	63.362.102	78.857.427
Transferler	-	(2.604.054)
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç/(kayıp) (Not 15)	29.387.868	(14.868.813)
<b>31 Aralık</b>	<b>424.770.000</b>	<b>332.020.030</b>

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız ekspertiz kuruluşu olan Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 31 Aralık 2018 tarihinde biten dönem içerisinde 9.039.376 TL kira geliri elde edilmiştir (2017: 5.568.323 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 1.933.842 TL işletme giderine katlanılmıştır (2017: 75.633 TL).



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

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

**NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR**

	Arsa	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Döşeme ve demirbaşlar	Toplam
<i>Maliyet değeri</i>						
1 Ocak 2018 itibarıyla	2.488.596	1.061.404	1.150.045	850.744	2.938.517	8.489.306
İlaveler	-	-	-	-	2.339.856	2.339.856
Çıkışlar	-	-	-	-	(241.707)	(241.707)
<b>31 Aralık 2018 itibarıyla</b>	<b>2.488.596</b>	<b>1.061.404</b>	<b>1.150.045</b>	<b>850.744</b>	<b>5.036.666</b>	<b>10.587.455</b>
<i>Birikmiş amortismanlar</i>						
1 Ocak 2018 itibarıyla	-	(397.979)	(76.593)	(553.732)	(1.078.650)	(2.106.954)
İlaveler	-	(107.800)	(76.593)	(142.325)	(626.626)	(953.344)
Çıkışlar	-	-	-	-	241.707	241.707
<b>31 Aralık 2018 itibarıyla</b>	<b>-</b>	<b>(505.779)</b>	<b>(153.186)</b>	<b>(696.057)</b>	<b>(1.463.569)</b>	<b>(2.818.591)</b>
<b>31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>2.488.596</b>	<b>555.625</b>	<b>996.859</b>	<b>154.687</b>	<b>3.573.097</b>	<b>7.768.864</b>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Arsa	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taahhütler	Döşeme ve demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>						
1 Ocak 2017 itibarıyla	-	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
<b>31 Aralık 2017 itibarıyla</b>	<b>2.488.596</b>	<b>1.061.404</b>	<b>1.150.045</b>	<b>850.744</b>	<b>2.938.517</b>	<b>8.489.306</b>
<u>Birikmiş amortismanlar</u>						
1 Ocak 2017 itibarıyla	-	(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
<b>31 Aralık 2017 itibarıyla</b>	<b>-</b>	<b>(397.979)</b>	<b>(76.593)</b>	<b>(553.732)</b>	<b>(1.078.650)</b>	<b>(2.106.954)</b>
<b>31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>2.488.596</b>	<b>663.425</b>	<b>1.073.452</b>	<b>297.012</b>	<b>1.859.867</b>	<b>6.382.352</b>

(\*) Şirket yönetiminin almış olduğu 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 değerleme 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 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 8 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	2018	2017
<b>a) Diğer alacaklar</b>		
<b><u>Kısa vadeli diğer alacaklar</u></b>		
Diğer çeşitli alacaklar	57.567	101.568
Verilen depozito ve teminatlar	-	11.980
	<b>57.567</b>	<b>113.548</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

#### **Uzun vadeli diğer alacaklar**

Verilen depozito ve teminatlar	124.883	66.652
	<b>124.883</b>	<b>66.652</b>

31 Aralık 2018 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	4.490.009	1.624.085
Diğer	2.395	133.221
	<b>4.492.404</b>	<b>1.757.306</b>

#### **c) Diğer duran varlıklar**

Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	28.595.539	16.723.111
	<b>28.595.539</b>	<b>16.723.111</b>

#### **d) Diğer borçlar**

##### **Kısa vadeli diğer borçlar**

Diğer çeşitli borçlar	21.795	46.971
	<b>21.795</b>	<b>46.971</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla diğer çeşitli borçlar hesabının bakiyesi şirket kredi kartı borçları ve personele ödenecek vekalet borçlarından oluşmaktadır.

#### **e) Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

Ödenecek vergi ve fonlar	915.031	1.485.987
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	131.319	88.710
	<b>1.046.350</b>	<b>1.574.697</b>

#### **f) Diğer uzun vadeli yükümlülükler**

Alınan depozito ve teminatlar	5.817.156	3.336.544
	<b>5.817.156</b>	<b>3.336.544</b>

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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	2018	2017
<b>a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Gelecek aylara ait giderler (*)	3.963.348	166.164
	<b>3.963.348</b>	<b>166.164</b>
<b>b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Gelecek yıllara ait giderler(*)	13.748.760	1.727
Verilen avanslar (**)	28.000	1.873.628
	<b>13.776.760</b>	<b>1.875.355</b>

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket tarafından Atakule AVM kiracılarına dekorasyon için verilen tutarlardan oluşmaktadır.

(\*\*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket tarafından Atakule AVM inşaatı için taşeron firmalara verilen avanslardan oluşmaktadır.

#### NOT 10 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde ayırmış olduğu karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
<b>a) Diğer kısa vadeli karşılıklar</b>		
Diğer kısa vadeli karşılıklar	12.251	10.722
	<b>12.251</b>	<b>10.722</b>

#### b) Koşula bağlı yükümlülükler

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Alınan teminatlar (*)	14.676.248	20.861.157
Alınan İpotekler	10.000	10.000
	<b>14.686.248</b>	<b>20.871.157</b>

	2018	2017
<b>Şirket tarafından verilen TRİ'ler</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (**)	405.000	233.000
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	-	-
<b>Toplam</b>	<b>405.000</b>	<b>233.000</b>

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla alınan teminatların 11.145.985 TL'lik (2017: 17.088.652) kısmı Şirket'in Atakule Avm yenileme projesi kapsamında elektrik ve mekanik tesisat, dış cephe, asansör ve yürüyen merdiven, ince yapı işleri, led ekran ve kule aydınlatma hizmetleri için verilen avanslara istinaden alınmış banka teminat mektuplarından oluşmaktadır.

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



## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 10 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla %0,0012'dir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış temyiz aşamasında olan iki adet dava, Şirket aleyhine açılmış olan dördü temyiz aşamasında olan dokuz adet dava bulunmaktadır. Avukattan alınan görüş doğrultusunda, devam eden davaların Şirket aleyhine maddi bir kayıp yaratmayacağı bilgisi alınmıştır.

#### NOT 11 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

##### Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar

	2018	2017
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	348.277	169.907
	<b>348.277</b>	<b>169.907</b>

##### 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:

	2018	2017
İskonto oranı	%4,57	%4,69
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran	%91,68	%93,14

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 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL (1 Ocak 2018: 5.001,76 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

	2018	2017
<b>1 Ocak</b>	<b>176.812</b>	<b>129.548</b>
Yıl içindeki artış	56.218	48.828
Ödenen kıdem tazminatı	(81.037)	(28.079)
Faiz maliyeti	34.306	19.449
Aktüeryal kayıp	50.297	7.066
<b>31 Aralık</b>	<b>236.596</b>	<b>176.812</b>

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR

##### a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman	51,00	78.540.000	51,00	78.540.000
Halka Arz	49,00	75.460.000	49,00	75.460.000
	<b>100</b>	<b>154.000.000</b>	<b>100</b>	<b>154.000.000</b>

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL'dir.

Şirket'in 11 Ekim 2018 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul ile tavan 300.000.000 TL ye yükseltilmiş olup, 15 Ekim 2018 tarihinde tescil edilmiş ve Ankara Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde 9683 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 469'ncü sayfasında ilan olunmuştur.

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

	2018	2017
Yasal yedekler	7.427.280	7.427.280

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.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 12 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (Devamı)

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

#### NOT 13 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	2018	2017
<b>Hasılat</b>		
Kira gelirleri	9.052.226	5.741.249
Ortak alan katılım payı gelirleri	2.290.510	1.395.325
	<b>11.342.736</b>	<b>7.136.574</b>
<b>Satılan hizmet maliyeti</b>		
Atakule AVM ortak alan giderleri(*)	2.602.663	-
Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (**)	1.464.884	1.262.824
Vergi resim ve harçlar	846.969	688.741
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	729.315	391.399
Personel ücret ve giderleri	484.955	328.435
Haşim İşcan ortak alan giderleri	221.647	198.201
	<b>6.350.433</b>	<b>2.869.600</b>

(\*) Atakule AVM ortak alan giderleri ağırlıklı olarak güvenlik, temizlik ve teknik işler için katılan giderlerden oluşmaktadır.

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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 14 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	2018	2017
Personel ücret giderleri	4.673.800	4.337.049
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	2.394.138	-
Amortisman ve itfa payı giderleri	1.033.533	693.135
Avukatlık ve danışmanlık giderleri	921.530	297.797
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	847.044	628.326
Kira giderleri	789.857	355.318
Vergi resim ve harçlar	257.094	422.364
Seyahat giderleri	131.732	102.156
Diğer	65.667	21.289
	<b>11.114.395</b>	<b>6.857.434</b>

#### NOT 15 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyet gelirlerinin ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2018	2017
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı (Not 6)	29.387.868	-
Kur farkı gelirleri	544.909	55
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 5)	275.940	319.727
Diğer	330.115	269.348
	<b>30.538.832</b>	<b>589.130</b>

Esas faaliyetlerden diğer giderler	2018	2017
Kambiyo zararları	(1.129.215)	(76.804)
Karşılık giderleri	(504.269)	(399.320)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışı (Not 6)	-	(14.868.813)
	<b>(1.633.484)</b>	<b>(15.344.937)</b>

#### NOT 16 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	2018	2017
Hazine bonosu değer artışı	-	173.047
	-	<b>173.047</b>

Yatırım faaliyetlerinden giderler	2018	2017
Vadesine kadar elde tutulacak faiz gideri	-	(1.261)
	-	<b>(1.261)</b>

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 17 - FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Kambiyo karları	2.815.695	3.275.388
Faiz gelirleri	1.106.434	850.444
Fon gelirleri	247.483	192.115
	<b>4.169.612</b>	<b>4.317.947</b>

#### NOT 18 - FİNANSAL GİDERLER

	2018	2017
Kambiyo zararı	3.725.101	2.894.742
Faiz giderleri	561.921	17.268
	<b>4.287.022</b>	<b>2.912.010</b>

#### NOT 19 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllar için Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi ('000)	15.400.000.000	15.400.000.000
Net dönem karı/(zararı)	20.349.204	(16.017.591)
	<b>0,00132</b>	<b>(0,00104)</b>

#### NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

##### a) İlişkili taraflara diğer borçlar

	2018	2017
İsmail Tarman (*)	67.000.000	-

(\*) Şirket'e hakim ortak olan İsmail Tarman'dan % 50 bedelli sermaye artırımına istinaden 67.000.000 TL sermaye avansı alınmıştır. Söz konusu borca herhangi bir faiz tahakkuk ettirilmemiş olup 24 Ocak 2019 tarihli SPK izahnamesi ile sermayeye ilave edilmiştir (Not 24).



## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI(Devamı)

##### b) Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*)	2.122.571	1.938.401

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

#### NOT 21 - 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 sifıra 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.

#### NOT 22 - 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.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Toplam yükümlülükler	103.376.520	21.626.186
Hazır değerler	(1.075.722)	(25.542.452)
Net yükümlülük	102.300.798	(3.916.266)
Özkaynaklar	383.350.665	362.999.472
Toplam sermaye	154.000.000	154.000.000
<b>Net yükümlülük/özkaynak oranı</b>	<b>%27</b>	<b>(%1)</b>

#### 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 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

**NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

*b.1) Kredi riski*

**Finansal araç türleri itibarıyla  
maruz kalınan kredi riskleri**

	Ticari alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer alacaklar		
<b>31 Aralık 2018</b>						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	2.333.424	-	182.450	1.071.131	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	607.106	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	182.450	1.071.131	-
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	-	2.333.424	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	607.106	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.297.563	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(1.297.563)	-	-	-	-
- 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 güvenilirliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

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

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

**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

**NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

***b.1) Kredi riski (Devamı)***

**Finansal araç türleri itibarıyla  
maruz kalınan kredi riskleri**

	Ticari alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki mevduat (***)	Diğer
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer alacaklar		
<b>31 Aralık 2017</b>						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	213.748	-	180.200	25.538.203	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	159.058	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	180.200	25.538.203	-
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	-	213.748	-	-	-	-
- 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.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 22 - 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 tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2018	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.156.669	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	176.755	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
<b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>	<b>2.333.424</b>	<b>-</b>

**Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı** **607.106** **-**

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	2.903	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
<b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>	<b>213.748</b>	<b>-</b>

**Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı** **159.058** **-**

#### 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 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 22 - 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 2018

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Finansal borçlar	12.341.255	12.895.200	1.593.170	4.779.547	6.522.483	-
Ticari borçlar	17.070.553	17.070.553	16.054.861	1.015.692	-	-
Diğer borçlar	73.885.301	73.885.301	68.004.089	17.843	5.863.369	-
	<b>103.297.109</b>	<b>103.851.054</b>	<b>85.652.120</b>	<b>5.813.082</b>	<b>12.385.852</b>	<b>-</b>

##### 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
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Finansal borçlar	13.269.176	14.209.985	976.703	3.573.666	9.659.616	-
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	-
	<b>21.399.790</b>	<b>22.340.599</b>	<b>5.598.907</b>	<b>3.702.072</b>	<b>13.039.620</b>	<b>-</b>

#### 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 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *b.3.1) Kur riski yönetimi*

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket 2018 yılının ilk altı 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 2018	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>77</b>	<b>194</b>	<b>1.487</b>
Parasal finansal varlıklar	77	194	1.487
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>77</b>	<b>194</b>	<b>1.487</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(1.600.105)</b>	<b>(234.991)</b>	<b>(10.881.695)</b>
Finansal yükümlülükler	(1.034.389)	-	(6.235.294)
Parasal olan diğer yükümlülükler	(565.716)	(234.991)	(4.646.401)
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(1.012.933)</b>	<b>-</b>	<b>(6.105.961)</b>
Finansal yükümlülükler	(1.012.933)	-	(6.105.961)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(2.613.038)</b>	<b>(234.991)</b>	<b>(16.987.656)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(2.612.961)</b>	<b>(234.797)</b>	<b>(16.986.169)</b>
<b>Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu</b>	<b>(2.612.961)</b>	<b>(234.797)</b>	<b>(16.986.169)</b>
<b>31 Aralık 2017</b>	<b>Avro</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>TL karşılığı</b>
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>487.806</b>	<b>265.481</b>	<b>3.204.058</b>
Parasal finansal varlıklar	487.806	265.481	3.204.058
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>487.806</b>	<b>265.481</b>	<b>3.204.058</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>(1.142.238)</b>	<b>(197.546)</b>	<b>(5.902.897)</b>
Finansal yükümlülükler	(984.302)	-	(4.444.615)
Parasal olan diğer yükümlülükler	(157.936)	(197.546)	(1.458.282)
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>(1.954.282)</b>	<b>-</b>	<b>(8.824.561)</b>
Finansal yükümlülükler	(1.954.282)	-	(8.824.561)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(3.096.520)</b>	<b>(197.546)</b>	<b>(14.727.458)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(2.608.714)</b>	<b>67.935</b>	<b>(11.523.400)</b>
<b>Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu</b>	<b>(2.608.714)</b>	<b>67.935</b>	<b>(11.523.400)</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülükler TL'ye şu kurlarla çevrilmiştir:  
5,2609 = 1 ABD Doları, 6,0280 = 1 Avro.

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.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 22 - 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 %20'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %20 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2018	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(247.048)	247.048	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(247.048)</b>	<b>247.048</b>	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.150.185)	3.150.185	-	-
Avro riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(3.150.185)</b>	<b>3.150.185</b>	-	-

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(-)	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>25.624</b>	<b>(25.624)</b>	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(1.177.965)	1.177.965	-	-
Avro riskinden korunan kısım(-)	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(1.177.965)</b>	<b>1.177.965</b>	-	-

##### 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 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

##### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2018	Krediler ve Alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Not
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	1.075.722	-	-	3
Ticari alacaklar	2.333.424	-	-	5
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	424.770.000	-	6
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Finansal borçlar	-	-	12.341.255	4
Ticari borçlar	-	-	17.070.553	5
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
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	25.542.452	-	-	3
Ticari alacaklar	213.748	-	-	5
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Finansal borçlar	-	-	13.269.176	4
Ticari borçlar	-	-	3.172.402	5
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	332.020.030	-	6

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

Gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri %10 oranında artış/azalış olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı kar 42.477.000 TL fazla, 42.477.000 TL az (31 Aralık 2017: 33.202.003 TL fazla, 33.202.003 TL az) olacaktı.

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

##### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

##### *Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)*

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2018	Emsal m <sup>2</sup> bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Obaköy İş Merkezi	1.641	% 10	4.375.500	(4.375.500)
Haşim İşcan İş Merkezi	2.925	% 10	1.900.000	(1.900.000)
Kuleli Caddesi No:5	4.060	% 10	368.200	(368.200)
Kocaeli Dilovası Arsası	130	% 10	206.000	(206.000)
Farabi Sok. No:27	5.154	% 10	467.500	(467.500)
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	898	% 10	646.168	(646.168)
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	898	% 10	363.132	(363.132)
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	1.100	% 10	2.598.000	(2.598.000)
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	888	% 10	217.459	(217.459)
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	888	% 10	116.541	(116.541)
Beykoz Riva 25 adet arsa	844	% 10	2.565.000	(2.565.000)
Mühye parsel 1	352	% 10	37.000	(37.000)
Mühye parsel 4	800	% 10	791.000	(791.000)
Atakule AVM Projesi	18.004	% 10	27.000.000	(27.000.000)
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	8.257	% 10	824.500	(824.500)

31 Aralık 2017	Emsal m <sup>2</sup> bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Obaköy İş Merkezi	1.491	% 10	3.963.000	(3.963.000)
Haşim İşcan İş Merkezi	2.776	% 10	1.803.000	(1.803.000)
Kuleli Caddesi No:5	3.870	% 10	351.000	(351.000)
Kocaeli Dilovası Arsası	120	% 10	190.000	(190.000)
Farabi Sok. No:27	4.939	% 10	448.000	(448.000)
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978	842	% 10	606.200	(606.200)
Beykoz Riva Arsa Parsel 1979	842	% 10	340.672	(340.672)
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	1.000	% 10	2.362.000	(2.362.000)
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037	842	% 10	206.391	(206.391)
Beykoz Riva Arsa Parsel 2038	820	% 10	110.609	(110.609)
Beykoz Riva 25 adet arsa	806	% 10	2.443.500	(2.443.500)
Mühye parsel 1	499	% 10	52.500	(52.500)
Mühye parsel 4	900	% 10	890.000	(890.000)
Atakule AVM Projesi	12.367	% 10	18.608.131	(18.608.131)
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	8.282	% 10	827.000	(827.000)



## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR (Devamı))

##### *Gerçeğe uygun değer ölçümleri*

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

##### 31 Aralık 2018

<b>Finansal varlıklar</b>	<b>Seviye 1(*)</b>	<b>Seviye 2(**)</b>	<b>Seviye 3(***)</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	424.770.000	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>424.770.000</b>	<b>-</b>

##### 31 Aralık 2017

<b>Finansal varlıklar</b>	<b>Seviye 1(*)</b>	<b>Seviye 2(**)</b>	<b>Seviye 3(***)</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	332.020.030	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>332.020.030</b>	<b>-</b>

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 24- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Atakule GYO Esas Sözleşmesi'nin 7'nci maddesine istinaden, 154.000.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayenin, tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %50 oranında artırılarak 231.000.000 Türk Lirası'na çıkarılmasına ilişkin Yönetim Kurulunun 18 Ekim 2018 tarih ve 856/1090 sayılı kararı çerçevesinde hazırlanan izahname SPK tarafından 24 Ocak 2019 tarih 12233903 - 340.05.05-E.1146 sayılı yazı ekinde onaylanmış olup, rüçhan hakkı pazarında 30 Ocak 2019 ile 13 Şubat 2019 tarihleri arasında işlem görmüştür. Sermaye artırımı sonucunda B grubu hisse senetlerinin kullanılmayan kısmı 18 Şubat 2019 ve 19 Şubat 2019 tarihlerinde Birincil piyasada satışa arz edilerek sermaye artırımı süreci tamamlanmıştır.

#### NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 25 - 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	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.075.722	25.542.452	
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	424.770.000	332.020.030	
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	61.478.587	27.420.617	
	Diğer varlıklar		-	-	
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>487.324.309</b>	<b>384.983.099</b>	
E	Finansal Borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-	
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	12.341.255	13.269.176	
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	383.350.665	362.999.472	
	Diğer kaynaklar		91.632.389	8.714.451	
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>487.324.309</b>	<b>384.983.099</b>	
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	11.012	22.338.404	
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	405.000	233.000	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(l)	11.012	22.338.404	
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)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar (B+A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%87	%86	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler (A+C-A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0	%7	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları (A3+B1+C1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler (B2/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
6	İşletmeciler şirkete iştirak (C2/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7	Borçlanma sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%3	%4	Azami %500
8	Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%3	%6	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(l)	%0	%6	Azami %10

## ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

📍 Arjantin Caddesi No:28  
Çankaya/ANKARA

☎ +90 312 447 65 00  
📠 +90 312 447 65 75

🌐 [www.atakulegyo.com.tr](http://www.atakulegyo.com.tr)  
[gyo@atakulegyo.com.tr](mailto:gyo@atakulegyo.com.tr)

