

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzahname

İŞBU İZAHNAME HENÜZ SERMAYE PİYASASI KURULU TARAFINDAN ONAYLANMAMIŞTIR.

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

Ortaklığımızın çıkarılmış/ödenmiş sermayesinin 23.750.000 TL'den 47.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 23.750.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

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

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

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

İçindekiler

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	6
2. ÖZET.....	9
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	25
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	25
5. RİSK FAKTÖRLERİ	29
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	35
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	37
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	56
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	60
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	62
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	76
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	78
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ.....	79
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	79
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	88
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	89
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER.....	92
18. ANA PAY SAHİPLERİ	92
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	95
20. DİĞER BİLGİLER.....	97
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	103

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	103
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	108
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	117
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	125
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	126
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	126
28. SULANMA ETKİSİ	127
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	128
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	129
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	138
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	139
33. EKLER	140

KISALTMA VE TANIMLAR:

A.Ş.	Anonim Şirketi
Ar-Ge	Araştırma-Geliştirme Faaliyetleri
Ata GYO/Şirket/Ortaklık/İhraççı	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
AVM	Alışveriş Merkezi
BİST	Borsa İstanbul A.Ş.
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
EKGS	Elektronik Genel Kurul Sistemi
Euro/Avro	Avrupa Birliği Para Birimi
GSYH	Gayrisafi Yurtiçi Hasıla
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
ISIN	International Securities Identification Number(Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası)
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KVK	Kurumlar Vergisi Platformu
Kurul/SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi
m ²	Metrekare
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
Sn.	Sayın
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TL	Türk Lirası
TTK	Türk Ticaret Kanunu

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İhraççı Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Bedri KURDOĞLU Genel Müdür Ülkü ÇELİK USTA Mali İşler Direktörü ___/___/2022	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
İlkay CİVELEK Genel Müdür Yrd. Şükrü Cem KAYA Direktör ___/___/2022	İZAHNAMENİN TAMAMI

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

DRT Bağımsız Denetim Ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Okan ÖZ, SMMM Sorumlu Denetçi	31.12.2019 ve 31.12.2020 Tarihli Finansal Tablolar Ve İlgili Bağımsız Denetim Raporları

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Hakkı Özgür Sivacı, SMMM Sorumlu Denetçi	31.12.2021 ve 30.06.2022 Tarihli Finansal Tablolar Ve İlgili Bağımsız Denetim Raporları

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Ahmet Arslan Sorumlu Değerleme Uzmanı	1) Avcılarda bulunan 2 Gayrimenkulun 27.12.2021 tarihli 0043-Rev Raporu 2) Giresun Gayrimenkulun 27.12.2021 tarihli 0034-Rev Raporu ile 31.03.2022 tarihli 0034-Rev1 Raporu 3) Ordu Gayrimenkulun 27.12.2021 tarihli 0033-Rev Raporu ile 31.03.2022 tarihli 0033-Rev1 Raporu

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Neşecan Çekici Sorumlu Değerleme Uzmanı	1) Adana Ceyhan Gayrimenkulunun 31.12.2021 tarihli ATAGY-2021-00001 Raporu 2) Çanakkale

	<p>Gayrimenkulunun 31.12.2021 tarihli ATAGY-2021-00002 Raporu</p> <p>3) Kayseri Gayrimenkulunun 31.12.2021 tarihli ATAGY-2021-00003 Raporu ile 31.03.2022 tarih ve ATAGY- 2021-REV-00003 Raporu</p> <p>4) Lüleburgaz Gayrimenkulunun 31.12.2021 tarihli ATAGY-2021-00004 Raporu</p> <p>5) Nevşehir Gayrimenkulunun 31.12.2021 tarihli ATAGY-2021- 00005 Raporu ile 31.03.2022 tarih ve ATAGY- 2021-REV-00005 Raporu</p>
--	---

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">• Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.• Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.• İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.• Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıtıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	<ul style="list-style-type: none">• İzahname daha sonra kullanılmayacaktır.
B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Ticaret Unvanı: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İşletme Adı: Yoktur
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye İletişim Adresi: Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/Istanbul İnternet Adresi: www.atagyo.com.tr Telefon: +90 0212 310 64 50 Faks: +90 0212 310 62 39
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar	Esas sözleşmesinin 5. maddesi uyarınca Şirket'in amacı ve ana faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek, esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına,

	hakkında bilgi	<p>gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren halka açık anonim ortaklıktır.</p> <p>Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Kurul düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.</p> <p>Halka açık bir anonim ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup, mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir.</p> <p>Şirket'in portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller çeşitli caddeler üzerinde yer almaktadır. Bu yapısıyla kapalı AVM'lerde bulunan dükkanların Covid-19 pandemisi sebebiyle yaşadığı olumsuzlukları aynı ölçüde yaşamamışlardır.</p> <p>Şirket'in iş modeli de halka açık diğer GYO'lardan büyük ölçüde farklılık arz etmektedir. Şirket, ana faaliyet alanı kapsamında, hızlı servis restorancılığı sektörünün önde gelen Burger King, Popeyes, Arby's, Usta Dönerci, Usta Pideci gibi markalarının restoran açması için bu markalara uygun olarak tespit edilen bazı cadde restoranlarının henüz bu markalar tarafından restoran açılışları gerçekleşmeden Ata GYO tarafından bu restoranların satın alımı gerçekleştirilmektedir. Böylece, Şirket bu önemli markaların restoranları açıldığında gayrimenkullerin muhtemel değer artışlarından kazanç elde etmeyi hedeflemektedir.</p> <p>Şirket portföyündeki dükkânların tamamı cadde dükkânlarından oluştuğundan, Covid-19 pandemisinin kapalı avm'lerde bulunan dükkânlar üzerinde yarattığı olumsuz etkiden büyük ölçüde kurtulabilmiştir. Cadde dükkânlarının sağlık endişesi taşıyan insanlar tarafından daha çok tercih edilmesi ve bu tip dükkânların paket servis faaliyetlerine de elverişli olması sayesinde satışları ve dolayısıyla kira ödemeleri pandemi döneminde planlandığı şekilde devam etmiştir.</p> <p>Diğer taraftan Şirket'in portföyünde bulunan dükkanlar incelendiğinde 2021 yılında yeme & içme kategorisinde cirolar 2020 yılına oranla %55 artış göstermiştir. Bunun en önemli sebebi restoranların kapalı mekanlarda yer almıyor olması ve bu sayede paket servis siparişlerini de alabiliyor olmasıdır.</p> <p>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla halka açık 36 adet GYO şirketi bulunmaktadır. 31 Aralık 2021 dönemi itibarıyla halka açık GYO'ların piyasa değerleri</p>
--	-----------------------	---

		toplamı yaklaşık 86 milyar TL'dir. İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in piyasa değeri ise 90.0 milyon TL seviyesindedir. Ayrıca, Şirket toplam varlıkları baz alındığında 32. sırada yer almaktadır.
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı, 44 alışveriş merkezinde 13,4 milyon metrekare seviyesine gelmiştir. 2022 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon metrekare seviyesini aşması beklenmektedir.</p> <p>Yabancı yatırımcıların sektöre yapacakları yatırımın orta vadede çok daha hızlı bir ivme ile yükselmesi beklenmektedir.</p> <p>Dünya genelinde olduğu gibi ülkemizde de görülen Covid-19 salgını nedeniyle alınan önlemler sonucu gayrimenkul sektörü de diğer sektörler gibi durağan hale gelmiştir.</p> <p>Covid-19 salgını, kapalı avm'lerde bulunan dükkanların faaliyetlerini son derece kötü etkilemiş hatta durma noktasına getirdiği dönemler yaşanmıştır. Bununla birlikte cadde dükkanlarının açık alanlarda yer alması ve evlere paket servis için elverişli olmaları sayesinde satışları devam edebilmiştir. Salgının yoğun yaşandığı dönemlerde restorana gelen müşteri sayılarında azalma görülmüş olsa bile evlere servis yapabilmeleri satış kabiliyetlerini kaybetmemeleri için önemli bir avantaj olmuştur. Restoranlar gel-al veya eve servis olarak çalışabilmekte, buna bağlı olarak da cirolarında büyük ölçüde gerileme gözlenmemektedir ve kira ödemeleri pandemi döneminde planlandığı şekilde devam etmiştir.</p> <p>Dövizde yaşanan gelişmeler, inşaat sektörünü direkt olarak etkilemektedir. Özellikle Avro ve ABD Doları'nın TL karşısında değer kazanması, inşaat girdi ücretlerini artırmaktadır.</p>
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket hisselerinin %3,69'luk kısmının tamamı A Grubu olmak üzere, Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'ye ("Ata Yatırım") aittir. Söz konusu hisseler neticesinde Ata Yatırım, Şirket'in ana ortağı ve Ata Holding A.Ş. ("Ata Holding") ise esas kontrolü elinde tutan taraftır. B Grubu %96,31 oranındaki hisse halka açık olarak Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BIST") işlem görmektedir.
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup, her biri 1 TL itibari değerinde (A) grubu 875.543,59 adet ve (B) grubu 22.874.456,41 adet olmak üzere toplam 23.750.000 adet paya ayrılmıştır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Şirket 7 (yedi) üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na sahiptir. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday

	<p>farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.</p> <p>A Grubu payların mülkiyeti Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'ne aittir.</p> <table border="1" data-bbox="810 501 1428 880"> <thead> <tr> <th colspan="4">Doğrudan %5 ve Üzeri Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</th> </tr> <tr> <th>Ortağın Adı Soyadı</th> <th>Sermaye Payı (TL)</th> <th>Sermaye Oranı (%)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erhan Kurdoğlu</td> <td>1.521.368,00</td> <td>%6,41</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ertuğrul Kurdoğlu</td> <td>3.112.778,49</td> <td>%13,11</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ata Portföy İkinci Serbest Fonu</td> <td>2.183.790,00</td> <td>%9,19</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Alper Peker</td> <td>1.629.380,00</td> <td>%6,86</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Diğer</td> <td>15.302.683,51</td> <td>%64,43</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td>23.750.000,00</td> <td>%100,00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket'in dolaylı pay sahipliğine ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur:</p> <table border="1" data-bbox="810 981 1428 1198"> <thead> <tr> <th colspan="4">Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</th> </tr> <tr> <th>Ortağın Adı Soyadı</th> <th>Sermaye Payı (TL)</th> <th>Sermaye Oranı (%)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ata Holding A.Ş.</td> <td>875.009</td> <td>%99,9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Seniha Ece Kurdoğlu</td> <td>534</td> <td>%0,1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td>875.544</td> <td>100,00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Doğrudan %5 ve Üzeri Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)		Erhan Kurdoğlu	1.521.368,00	%6,41		Ertuğrul Kurdoğlu	3.112.778,49	%13,11		Ata Portföy İkinci Serbest Fonu	2.183.790,00	%9,19		Alper Peker	1.629.380,00	%6,86		Diğer	15.302.683,51	%64,43		Toplam	23.750.000,00	%100,00		Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)		Ata Holding A.Ş.	875.009	%99,9		Seniha Ece Kurdoğlu	534	%0,1		Toplam	875.544	100,00	
Doğrudan %5 ve Üzeri Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi																																																						
Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)																																																				
Erhan Kurdoğlu	1.521.368,00	%6,41																																																				
Ertuğrul Kurdoğlu	3.112.778,49	%13,11																																																				
Ata Portföy İkinci Serbest Fonu	2.183.790,00	%9,19																																																				
Alper Peker	1.629.380,00	%6,86																																																				
Diğer	15.302.683,51	%64,43																																																				
Toplam	23.750.000,00	%100,00																																																				
Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi																																																						
Ortağın Adı Soyadı	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)																																																				
Ata Holding A.Ş.	875.009	%99,9																																																				
Seniha Ece Kurdoğlu	534	%0,1																																																				
Toplam	875.544	100,00																																																				
B.7	<p>Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler</p>	<p>Şirket'in 2019-2020-2021 yıllarına ait yılsonu özet finansal bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.</p> <table border="1" data-bbox="810 1305 1439 1547"> <thead> <tr> <th><u>Bilanço</u></th> <th>31 Aralık 2019 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)</th> <th>31 Aralık 2020 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)</th> <th>31 Aralık 2021 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>4.744.612</td> <td>3.704.827</td> <td>6.632.721</td> </tr> <tr> <td>Duran Varlıklar</td> <td>85.519.090</td> <td>83.250.665</td> <td>120.904.742</td> </tr> <tr> <td>Toplam Varlıklar</td> <td>90.263.702</td> <td>86.955.492</td> <td>127.537.463</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>53.661.684</td> <td>51.269.962</td> <td>75.815.830</td> </tr> <tr> <td>Uzun Vadeli Yükümlülükler</td> <td>370.919</td> <td>510.779</td> <td>1.087.480</td> </tr> <tr> <td>Özkaynaklar</td> <td>36.231.099</td> <td>35.174.751</td> <td>50.634.153</td> </tr> <tr> <td>Toplam Kaynaklar</td> <td>90.263.702</td> <td>86.955.492</td> <td>127.537.463</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="810 1854 1439 2020"> <thead> <tr> <th><u>Gelir Tablosu</u></th> <th>31 Aralık 2019 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)</th> <th>31 Aralık 2020 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)</th> <th>31 Aralık 2021 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hasılat</td> <td>15.125.938</td> <td>10.959.811</td> <td>4.362.851</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Bilanço</u>	31 Aralık 2019 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)	31 Aralık 2020 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)	31 Aralık 2021 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)	Dönen Varlıklar	4.744.612	3.704.827	6.632.721	Duran Varlıklar	85.519.090	83.250.665	120.904.742	Toplam Varlıklar	90.263.702	86.955.492	127.537.463	Kısa Vadeli Yükümlülükler	53.661.684	51.269.962	75.815.830	Uzun Vadeli Yükümlülükler	370.919	510.779	1.087.480	Özkaynaklar	36.231.099	35.174.751	50.634.153	Toplam Kaynaklar	90.263.702	86.955.492	127.537.463	<u>Gelir Tablosu</u>	31 Aralık 2019 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)	31 Aralık 2020 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)	31 Aralık 2021 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)	Hasılat	15.125.938	10.959.811	4.362.851												
<u>Bilanço</u>	31 Aralık 2019 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)	31 Aralık 2020 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)	31 Aralık 2021 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)																																																			
Dönen Varlıklar	4.744.612	3.704.827	6.632.721																																																			
Duran Varlıklar	85.519.090	83.250.665	120.904.742																																																			
Toplam Varlıklar	90.263.702	86.955.492	127.537.463																																																			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	53.661.684	51.269.962	75.815.830																																																			
Uzun Vadeli Yükümlülükler	370.919	510.779	1.087.480																																																			
Özkaynaklar	36.231.099	35.174.751	50.634.153																																																			
Toplam Kaynaklar	90.263.702	86.955.492	127.537.463																																																			
<u>Gelir Tablosu</u>	31 Aralık 2019 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)	31 Aralık 2020 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)	31 Aralık 2021 (Bağımsız Denetimden Geçmiş)																																																			
Hasılat	15.125.938	10.959.811	4.362.851																																																			

Satışların Maliyeti (-)	(14.768.327)	(9.946.247)	(1.773.061)
Brüt Kar/Zarar	357.611	1.013.564	2.589.790
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.469.846)	(2.686.294)	(3.375.708)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Gider net	4.241.999	8.351.653	30.305.896
Esas Faaliyet Karı	2.129.764	6.678.923	29.519.978
Finansal Gelir/Gider net	(9.654.831)	(7.735.271)	(14.021.715)
Dönem Kar/Zararı	(7.525.067)	(1.056.348)	15.498.263
Bağımsız Denetimden Geçmiş			
Nakit Akış Tablosu	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2019	2020	2021
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(490.802)	721.670	(851.934)
Dönem Karı/(Zararı)	(7.525.067)	(1.056.348)	15.498.263
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	7.493.285	407.561	(15.483.295)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(1.196.863)	1.031.658	(1.313.105)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	(1.228.645)	382.871	(1.298.137)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	4.896.516	8.005.516	(9.161.135)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(12.547.247)	(9.656.356)	9.713.620
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	(8.141.533)	(929.170)	(299.449)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	12.512.087	4.370.554	3.441.384
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4.370.554	3.441.384	3.141.935
<p>Şirket'in net satış hasılatı 2019, 2020 ve 2021 yıllarında sırasıyla; 15.125.938 TL, 10.959.811 TL ve 4.362.851 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in net satış hasılatı kira gelirlerinden ve yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır. 2019 yılında gerçekleşen 15.125.938 TL'lik net satış hasılatı 12.222.222 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirinden ve geri kalan</p>			

		<p>2.903.716 TL'si ise kira gelirlerinden oluşmaktadır. 2020 yılında Şirket'in net satış hasılatının 8.250.000 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirlerinden ve 2.709.811 TL'si ise kira gelirlerinden oluşmaktadır. 2021 yılında gerçekleşen satış hasılatının hepsi kira gelirlerinden oluşmaktadır.</p> <p>Bununla birlikte, Şirket'in net dönem karı 2019 yılında -7.525.067 TL, 2020 yılında -1.056.348 TL ve 2021 yılında 15.498.263 TL olmuştur. Şirket'in aktif toplamı 31.12.2019 itibarıyla - 90.263.702 TL iken 31.12.2020 tarihinde bir önceki seneye göre %3,7 azalarak 86.955.492 TL'ye ulaşmıştır. 31.12.2021 tarihinde 31.12.2020 tarihine göre %46,7 artarak 127.537.463 TL seviyesine yükselmiştir.</p> <p>Şirket'in yükümlülükleri kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. 31.12.2019 tarihinde yükümlülükler toplamı 54.032.603 TL'dir. 31.12.2020 tarihinde bir önceki seneye göre %4,2 azalarak 51.780.741 TL seviyesine ulaşmıştır. 31.12.2021 tarihinde ise bir önceki seneye göre %48,5 artarak 76.903.310 TL'ye yükselmiştir.</p> <p>Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 2020 yılında bir önceki yıla kıyasla %4,4 azalış, 2021 yılında ise bir önceki döneme kıyasla %47,9 artış göstermiştir. Şirket'in kısa vadeli borçlanmalar kalemi 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren mali yıllarda gerçekleştirdiği borçlanma aracı ihraçlarından oluşmaktadır ve sırasıyla 51.950.758 TL, 50.029.673 TL ve 73.842.454 TL'dir.</p> <p>Ayrıca, özkaynakların toplam varlıklara oranı 2019 yılında %40,1 ve 2020 yılında %40,5 ve 2021 yılında %39,7 olarak gerçekleşmiştir.</p>																
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.																
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.																
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.2019</th> <th>31.12.2020</th> <th>31.12.2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>4.744.612</td> <td>3.704.827</td> <td>6.632.721</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>53.661.684</td> <td>51.269.962</td> <td>75.815.830</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>(48.917.072)</td> <td>(47.565.135)</td> <td>(69.183.109)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere, Şirket'in 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla net işletme sermayesi negatif seyretmiş</p>		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	Dönen Varlıklar	4.744.612	3.704.827	6.632.721	Kısa Vadeli Yükümlülükler	53.661.684	51.269.962	75.815.830	Net İşletme Sermayesi	(48.917.072)	(47.565.135)	(69.183.109)
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021															
Dönen Varlıklar	4.744.612	3.704.827	6.632.721															
Kısa Vadeli Yükümlülükler	53.661.684	51.269.962	75.815.830															
Net İşletme Sermayesi	(48.917.072)	(47.565.135)	(69.183.109)															

	<p>olup, Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını aşmaktadır.</p> <p>Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri ağırlıklı olarak, ihraç ettiği kısa vadeli borçlanma araçlarından oluşmaktadır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin satış gelirlerinden ve kira gelirlerinden yarattığı fonların yanı sıra özel sektör borçlanma araçları ihracı ile finanse etmektedir. 31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 75.815.830 TL'dir. Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlar ve gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımını sonrası sağlanacak nakit girişi ile net işletme sermayesi ihtiyacını gidermiş olacaktır.</p>
--	--

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	<p>İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi</p>	<p>Şirket'in 135.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 23.750.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden kaşılanmak üzere gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımını ile 47.500.000 TL'ye çıkarılacaktır.</p> <p>İhraç olunacak paylara ilişkin bilgiler:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Grup</th> <th>Tutar (TL)</th> <th>Nama/Hamiline</th> <th>ISIN Kodu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>875.543,589</td> <td>Nama</td> <td>TREATA Y00017</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>22.874.456,411</td> <td>Hamiline</td> <td>TRAATA YO91Q1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Artırılan 23.750.000 TL sermayeyi temsil eden beheri 1 TL nominal değerli, 875.543,589 adet A Grubu nama yazılı imtiyazlı, 22.874.456,411 adet B Grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.</p> <p>Mevcut ortakların yeni pay alma hakları (rüçhan hakkı) kısıtlanmayacaktır.</p> <p>Yeni pay alma hakları nominal değer üzerinden kullanılacak olup; 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatı 1 TL olarak belirlenmiştir.</p> <p>İhraç edilecek B grubu paylar Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görecektir.</p>	Grup	Tutar (TL)	Nama/Hamiline	ISIN Kodu	A	875.543,589	Nama	TREATA Y00017	B	22.874.456,411	Hamiline	TRAATA YO91Q1
Grup	Tutar (TL)	Nama/Hamiline	ISIN Kodu											
A	875.543,589	Nama	TREATA Y00017											
B	22.874.456,411	Hamiline	TRAATA YO91Q1											
	<p>Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi</p>	<p>İhraç edilecek paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.</p>												
C.3	<p>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</p>	<p>Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 23.750.000 TL olup, her biri 1 TL nominal değere sahip 23.750.000 adet paya bölünmüştür. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden payların tamamı ödenmiştir.</p>												

	Her bir payın nominal değeri	Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<p>Satışı yapılacak payların ilgili mevzuat uyarınca sahiplerine sağladıkları haklar aşağıda listelenmiştir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kârdan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, SPKn. md. 18 ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn md. 19 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29-30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527 ve II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md. 407, 409, 417) • Oy Hakkı (SPKn md. 30 ve TTK md. 432, 433, 434, 435, 436) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437 ve II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) • İptal Davası Açma Hakkı (SPKn md. 18/6, 20/2 ve TTK md. 445-451) • Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn md. 27) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md.207, 438, 439) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24 ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27 ve II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	<p>Şirket'in payları BIST Kesin Alım Satım Pazarında işlem görmektedir.</p> <p>Sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma haklarının kullanılmaya başladığı birinci gün itibari ile MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasına müteakip BIST'te işlem görmeye başlayacaktır.</p>
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket, TTK hükümleri, sermaye piyasası mevzuatı, vergi mevzuatı ve esas sözleşmesinin kar dağıtımına ilişkin hükümleri çerçevesinde kar dağıtımını

	<p>yapmaktadır.</p> <p>Şirket'in kâr dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Kârın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 33. maddesinde düzenlenmiştir.</p> <p>Şirketin 06/05/2014 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında kabul edilen "Kar Dağıtım Politikası" ise aşağıdaki gibidir.</p> <p>Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.</p> <p>Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve ilgili mevzuat düzenlemeleri ile Şirket Esas Sözleşmesinin kar dağıtımı ve ilgili maddeleri çerçevesinde oluşması halinde Şirket dağıtılabılır net kârından Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci kâr payı dağıtılması esas alınır.</p> <p>Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,</p> <ul style="list-style-type: none">• Şirketin kârlılık durumunu,• Şirketin sermaye yapısı• Pay sahiplerimizin beklentileri,• Şirketin büyüme hedefi,• Şirketin piyasa değeri, <p>Ulusal ve uluslararası ekonomik şartlar ve finansal piyasaların durumu,</p> <p>dikkate alınmak suretiyle, oluşması halinde Şirket dağıtılabılır net kârının % 20'sinin nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir "Kâr Dağıtım Politikası" benimsemiştir.</p> <p>Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtımı işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.</p> <p>Kar payı avansı dağıtımı hususuna Şirket Esas Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.</p>
--	--

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<ul style="list-style-type: none">• Genel Ekonomik Risk Çeşitli sebeplerle yaşanabilecek ulusal veya küresel ölçekli ekonomik krizlerin meydana gelmesi durumunda, İhraççının faaliyetleri ve finansal performansı olumsuz etkilenebilecektir.• Kira Gelirlerine İlişkin Risk Şirket, gayrimenkullerinin bulunduğu bölgelerde kira ücreti seviyelerinin düşmesi ve/veya gayrimenkullerin kiraya verilememesi ve/veya kiraya verilen gayrimenkullerin kira bedellerinin tahsil edilememesi gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilecektir.• Gayrimenkul Satış Gelirlerine İlişkin Risk Öngörülebilir veya öngörülemeyen pek çok sebeple Şirket'in gayrimenkullerine olan talep azalabilecek veya kaybolabilecektir. Gayrimenkul satış gelirlerindeki olumsuz gelişmeler Şirket'in faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilecektir.• Şirket'in Portföyündeki Gayrimenkullere İlişkin Risk Şirket, portföyü içerisinde bulunan gayrimenkullerin önemli bir kısmı tek bölgede kümelenmiştir. Bu sebeple Şirket, gayrimenkullere ilişkin yoğunlaşma riski taşımaktadır. Portföydeki yoğunlaşma Şirket'in faaliyetlerinin ve finansal performansının ağırlıklı olarak mülklerin yoğunlaştığı bölgeye veya projeye bağımlı hale gelmesi sonucunu doğurabilmektedir.• Devam Eden Projelere İlişkin Risk• Projelerin faaliyete geçmesi, devam eden inşaatların tamamlanması ve bunun ardından inşaatı tamamlanan projelerde bulunan dükkanlar (bağımsız üniteler) için kiracıların bulunabilmesine bağlıdır. Bu kapsamda, inşaat sürelerinin çeşitli nedenlerle uzaması, inşaat bittikten sonra ise kiralamaya hazır hale gelen bağımsız üniteler için kiracıların bulunmasında yaşanabilecek gecikmeler veya dahası inşaatların tamamlanamayıp projelerin devreye hiç girememesi Şirket'in projeler için öngördüğü gelirlerin ötelenmesine veya gerçekleşmemesine sebep olacaktır.• Deprem Riski Şirket'in portföyünde gayrimenkullerin tamamı Türkiye gibi deprem üretme riski yüksek bir ülkede bulunduğundan Şirket'in
-----	--	--

		<p>portföyü dahilindeki gayrimenkuller deprem riski altındadır. Bu sebeple, Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansı oluşabilecek depremlerden olumsuz etkilenebilecektir.</p> <ul style="list-style-type: none">• Şirket'in nakit yaratma kabiliyeti ve işletme sermayesi yetersizliği Şirket'in gayrimenkul geliştirmek veya satın alarak portföyünü genişletmek amacıyla yürüttüğü faaliyetleri için işletme sermayesinin yetersiz kaldığı durumlarda Şirket, banka kredisi kullanabilir. Bu durum, Şirket'in kârlılığını olumsuz etkileyebilir.• Tahsilatların öngörülen zaman ve tutarda yapılamamasının Şirket'in kârlılığını ve finansal durumunu olumsuz etkileme riski• İhraççı kârlılığın sürekliliği konusunda herhangi bir garanti verememektedir.• Yasal Düzenlemelere İlişkin Risk Mevcut veya gelecekte çıkartılacak yasal düzenlemelerdeki kısıtlamalar Şirket'in faaliyetlerini ve/veya finansal performansını olumsuz şekilde etkileyebilecektir.• Kur Riski Özellikle Avro ve ABD Doları'nın TL karşısında değer kazanması, inşaat girdi ücretlerini artırmaktadır. Bu durum, gerek mevcut portföydeki gayrimenkullerin geliştirilmesi için yapılacak inşaat maliyetlerini gerek yeni projelerin inşaat maliyetlerini yükseltebilecektir. Bu durum, inşaatı devam eden ve bundan sonra gerçekleştirilmesi muhtemel projelerde Şirket'in kârlılığını olumsuz etkileyebilecektir.• Dava Riski Aleyhte sonuçlanan davalar Şirket'in finansal performansını ve faaliyetlerini olumsuz şekilde etkileyebilecektir.• Şirket çalışanlarının, tedarikçilerinin, yüklenicilerinin veya diğer üçüncü kişilerin olası etik olmayan davranışları veya hukuka aykırı davranışları dolayısıyla risklere maruz kalabilir.• Vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişikliklerden, vergi oranlarındaki artışlardan ve/veya denetimlerinden olumsuz etkilenebilir.• Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansı bağlı olduğu gruba ilişkin riskler sebebiyle olumsuz etkilenebilir.• Şirket'in hizmet sunduğu sektörlerde oluşabilecek belirsizlikler Şirket için risk
--	--	---

		<p>oluşturmaktadır.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Likidite Riski Gayrimenkul sektörünün yapısı gereği yatırımların kolay satılabilir (likit) varlıklardan oluşmaması sektör için önemli risk teşkil etmektedir. Bu durum Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını olumsuz etkileyebilmektedir • Faiz Riski Faiz oranları ekonomiyi etkileyen en önemli faktörlerden birisidir. Faiz oranlarının yükselmesi ekonomik büyümenin yavaşlamasına sebep olabilmektedir. Bu durum gayrimenkul sektörünün iki önemli ayağını oluşturan konut ve ticari gayrimenkullere olan talebin daralmasına yol açabilmektedir. • Ticari Gayrimenkul Fiyatlamasına İlişkin Risk Ekonomik ve sosyal aktivitelerin yoğunluk kazandığı merkezler ticari gayrimenkullerin de yoğunlaştığı, gayrimenkul satış ve kiralama bedellerinin diğer bölgelere oranla daha yüksek seviyelerde gerçekleştiği yerlerdir. Bununla birlikte, şehirlerde meydana gelen alt ve üst yapı çalışmalarına, yeni ulaşım araçlarının devreye girmesine ve şehir planlaması kapsamında hayata geçen çeşitli projelere bağlı olarak şehir merkezleri başka noktalara kayabilmekte, yeni merkezler oluşabilmektedir. Bu durum, gayrimenkul sektöründeki fiyatlamaların zaman içerisinde beklenmedik şekilde değişmelerine sebep olabilmektedir.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>Halka arza konu paylara ilişkin önemli riskler aşağıdaki gibidir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kar payı geliri riski: Şirket'in finansal riskler ve zarar riski gerçekleştiği ölçüde beklenen karın elde edilememesi, kar edilse bile mevzuat gereği oluşan karın ancak geçmiş yıllar zararlarını aşan kısmının dağıtılabilmesi veya Genel Kurul'ca karın dağıtılmamasına karar verilmesi nedeniyle gelecekte yatırımcılara kar dağıtılmamasına ilişkin risk bulunmaktadır. Şirket, pay sahiplerine, kar payı ödememeye karar verebilir yada gelecekte kar payı dağıtamayabilir. • Sermaye kazancı riski: Global ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye'deki ekonomik, jeopolitik riskler,

		<p>sektörel riskler, sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar ve benzeri durumların olması halinde genel olarak Şirket'in Borsa'da işlem gören payları, satış baskısı altında kalabilir ve Şirket'in pay fiyatları düşebilir. Sonuç olarak, pay sahibi Şirket'in karına veya zararına ortak olmaktadır.</p> <p>Halka Arz Edilen Paylar fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket, pay sahiplerine, kar payı ödememeye karar verebilir yada gelecekte kar payı dağıtamayabilir.</p>																								
E—HALKA ARZ																										
E.1	<p>Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihraççının elde edeceği gelir 23.750.000 TL'dir. Bu tutar yeni pay alma haklarının tamamının kullanılmaması, kalan payların borsada satılmaması veya kalan payların nominal değerinde bir fiyattan borsada satılmasına bağlı olarak artabilir veya azalabilir.</p> <p>Sermaye artırımına ilişkin toplam maliyetin 616.303 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arza ilişkin toplam maliyet ve pay başına maliyet tutarları, aşağıdaki tabloda yer almaktadır</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Açıklama</th> <th style="text-align: center;">Tutar (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kurul Kayıt Ücreti (Payların İhraç değeri Üzerinden %0,2)</td> <td style="text-align: right;">47.500</td> </tr> <tr> <td>Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti %0,03+BSMV</td> <td style="text-align: right;">7.481</td> </tr> <tr> <td>Rekabet Koruma Fonu %0,04</td> <td style="text-align: right;">9.500</td> </tr> <tr> <td>Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV Dahil)</td> <td style="text-align: right;">112.219</td> </tr> <tr> <td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)</td> <td style="text-align: right;">1.247</td> </tr> <tr> <td>İlan ve Tescil Giderleri (Tahmini)</td> <td style="text-align: right;">20.000</td> </tr> <tr> <td>Diğer Giderler (Tahmini)</td> <td style="text-align: right;">25.000</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td style="text-align: right;">222.946,88 TL</td> </tr> <tr> <td>İhraç Edilecek Pay Toplamı</td> <td style="text-align: right;">23.750.000 TL</td> </tr> <tr> <td>Pay başına maliyet</td> <td style="text-align: right;">0,009387 TL</td> </tr> </tbody> </table>	Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı		Açıklama	Tutar (TL)	Kurul Kayıt Ücreti (Payların İhraç değeri Üzerinden %0,2)	47.500	Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti %0,03+BSMV	7.481	Rekabet Koruma Fonu %0,04	9.500	Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV Dahil)	112.219	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	1.247	İlan ve Tescil Giderleri (Tahmini)	20.000	Diğer Giderler (Tahmini)	25.000	TOPLAM	222.946,88 TL	İhraç Edilecek Pay Toplamı	23.750.000 TL	Pay başına maliyet	0,009387 TL
Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı																										
Açıklama	Tutar (TL)																									
Kurul Kayıt Ücreti (Payların İhraç değeri Üzerinden %0,2)	47.500																									
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti %0,03+BSMV	7.481																									
Rekabet Koruma Fonu %0,04	9.500																									
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV Dahil)	112.219																									
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	1.247																									
İlan ve Tescil Giderleri (Tahmini)	20.000																									
Diğer Giderler (Tahmini)	25.000																									
TOPLAM	222.946,88 TL																									
İhraç Edilecek Pay Toplamı	23.750.000 TL																									
Pay başına maliyet	0,009387 TL																									
E.2a	<p>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</p>	<p>Şirket, Kuruldan aldığı onaylar doğrultusunda; 30 Mart 2022 vadeli TRFATA32223 ISIN kodlu 40.000.000 TL tutarındaki finansman bonusu, 30 Mart 2022 vadeli TRFATAY32215 ISIN kodlu 20.000.000 TL tutarındaki finansman bonusu ve 23 Haziran 2022 vadeli TRFATAY62220 ISIN Kodlu 10.000.000 TL tutarında finansman bonusu ihraç etmiştir. 30 Mart 2022 vadeli toplam 60.000.000 TL tutarındaki finansman bonolarının itfası tamamlanmış olup, 30</p>																								

		<p>Mart 2022 ihraç tarihli, 29 Ağustos 2022 vadeli 38.000.000 TL değerinde yeniden borçlanma aracı ihracı yapılmıştır. Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edeceği geliri, borçlanma aracı ihracı ile oluşan kısa vadeli borçların ödenmesi, 03/01/2022 tarihinde Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden mimari proje onayı ve 06/07/2022'de yapı ruhsatı alınan Çanakkale'de bulunan arsada proje geliştirilmesi ve geliştirme aşamasında olan Tekirdağ Ata Corner projesinin finansmanı ile Şirketin büyüme politikası ve yatırım hedefleri doğrultusunda portföye dahil edilmesi planlanan, yüksek kira getirisi ve değer artışı sağlayacak yeni ticari gayrimenkullerin finansmanında kullanılacaktır.</p>
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	<p>Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri 23.750.000 TL olup sermayeye oranı %100'dür. Şirket'in pay sahipleri, sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını herhangi bir kısıtlama olmadan kullanabileceklerdir. Yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerleri bir payın kullanım fiyatı 1 TL olarak belirlenmiştir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da halka arz edilecektir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olacaktır. Bu sürenin son günün resmî tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) kamuya duyurulacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in Kurumsal İnternet sitesinde (www.atagyo.com.tr) ve KAP'ta ilan edilecektir.</p> <p>Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin, duyurulacak satış süreci içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri yatırım kuruluşları tarafından MKK'nın ilgili hesabına yatırıldıkça hak kullanım işlemleri yapılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların borsada satışa sunulmasından sonra, süresi içerisinde satılmayan paylar iptal edilecektir. Halka arz sırasında satılmayan payların satın alınmasına ilişkin herhangi bir taahhüt bulunmamaktadır.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p>

E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket ile halka arza aracılık eden yetkili kuruluş olan Ata Yatırım, aynı zamanda Ata Holding grup şirketlerindedir. Şirket ile Ata Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Ata Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Ata Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza aracılık kapsamında imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşması yoktur.																																	
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İhraççı tarafından dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş taahhüt bulunmamaktadır.																																	
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	<table border="1" data-bbox="772 1010 1430 1756"> <thead> <tr> <th data-bbox="772 1010 1010 1223">Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı</th> <th data-bbox="1010 1010 1198 1223">Sermaye Artırım Öncesi</th> <th data-bbox="1198 1010 1430 1223">Sermaye Artırım Sonrası</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="772 1223 1010 1256">Nominal Fiyat</td> <td data-bbox="1010 1223 1198 1256"></td> <td data-bbox="1198 1223 1430 1256">1,00 TL</td> </tr> <tr> <td data-bbox="772 1256 1010 1290">Pay Adedi</td> <td data-bbox="1010 1256 1198 1290"></td> <td data-bbox="1198 1256 1430 1290">23.750.000 TL</td> </tr> <tr> <td data-bbox="772 1290 1010 1346">İhraca İlişkin Maliyet</td> <td data-bbox="1010 1290 1198 1346"></td> <td data-bbox="1198 1290 1430 1346">222.947 TL</td> </tr> <tr> <td data-bbox="772 1346 1010 1379">Brüt Hasılat</td> <td data-bbox="1010 1346 1198 1379"></td> <td data-bbox="1198 1346 1430 1379">23.750.000 TL</td> </tr> <tr> <td data-bbox="772 1379 1010 1413">Net Hasılat</td> <td data-bbox="1010 1379 1198 1413"></td> <td data-bbox="1198 1379 1430 1413">23.527.053 TL</td> </tr> <tr> <td data-bbox="772 1413 1010 1469">Özkaynaklar (31.12.2021)</td> <td data-bbox="1010 1413 1198 1469">50.634.153 TL</td> <td data-bbox="1198 1413 1430 1469">74.161.206 TL</td> </tr> <tr> <td data-bbox="772 1469 1010 1503">Çıkarılmış Sermaye</td> <td data-bbox="1010 1469 1198 1503">23.750.000 TL</td> <td data-bbox="1198 1469 1430 1503">47.500.000 TL</td> </tr> <tr> <td data-bbox="772 1503 1010 1570">Pay Başına Defter Değeri</td> <td data-bbox="1010 1503 1198 1570">2,1320 TL</td> <td data-bbox="1198 1503 1430 1570">1,5613 TL</td> </tr> <tr> <td data-bbox="772 1570 1010 1659">Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi</td> <td data-bbox="1010 1570 1198 1659"></td> <td data-bbox="1198 1570 1430 1659">0,5707 TL</td> </tr> <tr> <td data-bbox="772 1659 1010 1756">Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi</td> <td data-bbox="1010 1659 1198 1756"></td> <td data-bbox="1198 1659 1430 1756">26,77%</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="772 1787 1430 1890">Yeni pay alma haklarının tamamen kullanılması durumunda mevcut ortaklar için sulanma etkisi pay başına 0,5707 TL'dir. (%26,77 negatif)</p>	Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası	Nominal Fiyat		1,00 TL	Pay Adedi		23.750.000 TL	İhraca İlişkin Maliyet		222.947 TL	Brüt Hasılat		23.750.000 TL	Net Hasılat		23.527.053 TL	Özkaynaklar (31.12.2021)	50.634.153 TL	74.161.206 TL	Çıkarılmış Sermaye	23.750.000 TL	47.500.000 TL	Pay Başına Defter Değeri	2,1320 TL	1,5613 TL	Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		0,5707 TL	Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		26,77%
Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası																																	
Nominal Fiyat		1,00 TL																																	
Pay Adedi		23.750.000 TL																																	
İhraca İlişkin Maliyet		222.947 TL																																	
Brüt Hasılat		23.750.000 TL																																	
Net Hasılat		23.527.053 TL																																	
Özkaynaklar (31.12.2021)	50.634.153 TL	74.161.206 TL																																	
Çıkarılmış Sermaye	23.750.000 TL	47.500.000 TL																																	
Pay Başına Defter Değeri	2,1320 TL	1,5613 TL																																	
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		0,5707 TL																																	
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		26,77%																																	

		Mevcut ortakların halka arzda yeni pay almaları varsayımı	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası (Borsa'da satış 2,5850 TL fiyat ile)
		Halka Arz Fiyatı		2,5850 TL
		Halka Arz Edilecek Pay Adedi		23.750.000 TL
		İhraca İlişkin Maliyet		504.993 TL
		Halka Arz Hasılatı		61.393.750 TL
		Net Hasılat		60.888.757 TL
		Özkaynak (31.12.2021)	50.634.153 TL	111.522.910 TL
		Çıkarılmış Sermaye	23.750.000 TL	47.500.000 TL
		Pay Başına Defter Değeri	2,1320 TL	2,3479 TL
		Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,2159 TL
		Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-10,13%
		Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		0,2371 TL
		Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		9,17%
		<p>Yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda mevcut ortaklar için sulanma etkisi pay başına -0,2159 TL'dir. (-%10,13 negatif)</p> <p>Yeni ortaklar için ise sulanma etkisi pay başına 0,2371 TL'dir. (%9,17 pozitif)</p> <p>Yukarıda yer alan hesaplamalar, BİST-Alt Pazarda ATAGY kodu ile işlem gören Şirket paylarının 05/08/2022 tarihli 4,17 TL kapanış fiyatı üzerinden yapılan sulanma etkisini göstermektedir.</p>		
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır.</p> <p>Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımını işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.</p>		

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Dönem	Bağımsız Denetim Firması	Adres	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
01.01.2019-31.12.2019	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah. No:1 Maslakno 1 Plaza, Maslak Sarıyer/İstanbul	Okan ÖZ	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
01.01.2020-31.12.2020	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah. No:1 Maslakno 1 Plaza, Maslak Sarıyer/İstanbul	Okan ÖZ	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
01.01.2021-31.12.2021	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	İş Kuleleri Kule 3 Kat: 2-9 Levent İstanbul	Hakkı Özgür Sıvacı	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
01.01.2022-30.06.2022	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	İş Kuleleri Kule 3 Kat: 2-9 Levent İstanbul	Hakkı Özgür Sıvacı	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in son 3 yıla ait bağımsız denetimden geçmiş seçilmiş finansal bilgiler aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Denetimden Geçmiş					
Bilanço Tablosu (TL)	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem			Değişim (%)	
VARLIKLAR	2019	2020	2021	2019-2020	2020-2021
Dönen Varlıklar	4.744.612	3.704.827	6.632.721	-21,9%	79,0%
Nakit ve Nakit benzerleri	4.370.554	3.458.553	3.141.935	-20,9%	-9,2%
Ticari Alacaklar	2.360	79.258	550.972	3258,4%	595,2%
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	<i>2.360</i>	<i>60.299</i>	<i>493.586</i>	<i>2455,0%</i>	<i>718,6%</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar</i>	<i>-</i>	<i>18.959</i>	<i>57.386</i>	<i>0,0%</i>	<i>202,7%</i>
Diğer Alacaklar	203	10.351	16.276	4999,0%	57,2%
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>203</i>	<i>10.351</i>	<i>16.276</i>	<i>4999,0%</i>	<i>57,2%</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	371.495	156.665	140.741	-57,8%	-10,2%
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	<i>371.495</i>	<i>156.665</i>	<i>140.741</i>	<i>-57,8%</i>	<i>-10,2%</i>
Diğer Dönen Varlıklar	-	-	2.782.797	0,0%	0,0%
Duran Varlıklar	85.519.090	83.250.665	120.904.742	-2,7%	45,2%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	82.567.000	81.656.000	120.135.250	-1,1%	47,1%
Maddi Duran Varlıklar	12.896	29.983	28.831	132,5%	-3,8%
Kullanım Hakkı Varlıkları	-	-	450.349	0,0%	0,0%

Peşin Ödenmiş Giderler	-	192.244	130.312	0,0%	-32,2%
<i>İlişkili Olmayan Taraflara</i>	-	192.244	130.312	0,0%	-32,2%
Diğer Duran Varlıklar	2.939.194	1.372.438	160.000	-53,3%	-88,3%
TOPLAM VARLIKLAR	90.263.702	86.955.492	127.537.463	-3,7%	46,7%

Bilanço Tablosu (TL)	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem			Değişim (%)	
	2019	2020	2021	2019-2020	2020-2021
KAYNAKLAR					
Kısa Vadeli Yükümlülükler	53.661.684	51.269.962	75.815.830	-4,5%	47,9%
Kısa vadeli borçlanmalar	51.950.758	50.029.673	73.842.454	-3,7%	47,6%
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</i>	51.950.758	50.029.673	73.842.454	-3,7%	47,6%
<i>İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları</i>	51.950.758	50.029.673	73.842.454	-3,7%	47,6%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	-	94.845	0,0%	0,0%
<i>İlişkili taraflardan</i>	-	-	94.845	0,0%	0,0%
Ticari Borçlar	1.535.789	973.904	1.791.779	-36,6%	84,0%
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	355.638	667.005	1.395.734	87,6%	109,3%
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	1.180.151	306.899	396.045	-74,0%	29,0%
Çalışanlara Sağlanan Faydalar kapsamında borçlar	124.517	260.173	69.449	108,9%	-73,3%
Diğer Borçlar	50.620	6.212	17.303	-87,7%	178,5%
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	50.620	6.212	17.303	-87,7%	178,5%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	370.919	510.779	1.087.480	37,7%	112,9%
Uzun vadeli borçlanmalar	-	-	379.157	0,0%	0,0%
<i>İlişkili taraflardan</i>	-	-	379.157	0,0%	0,0%
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	370.919	510.779	708.323	37,7%	38,7%
ÖZKAYNAKLAR	36.231.099	35.174.751	50.634.153	-2,9%	44,0%
Ödenmiş Sermaye	23.750.000	23.750.000	23.750.000	0,0%	0,0%
Paylara ilişkin primler/iskontolar	2.353.943	2.353.943	2.353.943	0,0%	0,0%
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	-	-	(38.861)	0,0%	0,0%
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>	-	-	(38.861)	0,0%	0,0%
Sermaye Düzeltme Farkları	2.285	2.285	2.285	0,0%	0,0%
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	262.863	262.863	262.863	0,0%	0,0%
<i>Yasal Yedekler</i>	262.863	262.863	262.863	0,0%	0,0%
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	17.387.075	9.862.008	8.805.660	-43,3%	-10,7%
Net Dönem Karı / Zararı	(7.525.067)	(1.056.348)	15.498.263	-86,0%	1567,2%

Bağımsız Denetimden Geçmiş					
Kar veya Zarar Tablosu	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem			Değişim (%)	
	2019	2020	2021	2019-2020	2020-2021
Hasılat	15.125.938	10.959.811	4.362.851	-27,5%	-60,2%
Satışların Maliyeti (-)	(14.768.327)	(9.946.247)	(1.773.061)	-32,7%	-82,2%
Brüt Kar	357.611	1.013.564	2.589.790	183,4%	155,5%
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.469.846)	(2.686.294)	(3.375.708)	-8,8%	-31,3%
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.331.733	8.365.362	30.305.896	93,1%	262,3%
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(89.734)	(13.709)	-	84,7%	
Esas Faaliyet Karı	2.129.764	6.678.923	29.519.978	213,6%	339,7%
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / Zararı	2.129.764	6.678.923	29.519.978	213,6%	339,7%
Finansman Giderleri (-)	(9.654.831)	(7.735.271)	(14.021.715)	19,9%	-55,1%
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	(7.525.067)	(1.056.348)	15.498.263	86,0%	1467,2%
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri			-	0,0%	0,0%
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	-	-	0,0%	0,0%
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	-	-	0,0%	0,0%
Dönem Karı/(Zararı)	(7.525.067)	(1.056.348)	15.498.263	86,0%	1467,2%
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / (kayıp)	(0.31684)	(0,04448)	0,65256	86,0%	1467,2%

Aşağıda “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlığı altında yer verilen bilgiler SPK’nın Seri: II, 14.1 No’lu Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16’ncı Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan SPK’nın Seri: III, No: 48.1, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri (TL)	İlgili Düzenleme	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
			2019	2020	2021
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 Tebliğ, Md 24/(b)	4.370.554	3.458.553	3.141.935
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 Tebliğ, Md 24/(a)	82.567.000	81.656.000	120.135.250
C	İştirakler	III, No:48.1 Tebliğ, Md 24/(b)	-	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III, No:48.1 Tebliğ, Md 23/(f)	-	-	-
	Diğer Varlıklar		3.326.148	1.840.939	4.260.278
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III, No:48.1 Tebliğ, Md 3/(p)	90.263.702	86.955.492	127.537.463
E	Finansal Borçlar	III, No:48.1 Tebliğ, Md 31	51.950.758	50.029.673	73.842.454

F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III, No:48.1 Tebliğ, Md 31	-	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III, No:48.1 Tebliğ, Md 31	-	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III, No:48.1 Tebliğ, Md 23/(f)	-	-	-
İ	Özkaynaklar	III, No:48.1 Tebliğ, Md 31	36.231.099	35.174.751	50.634.153
	Diğer Kaynaklar		2.081.845	1.751.068	3.060.867
D	Toplam Kaynaklar	III, No:48.1 Tebliğ, Md 3/(p)	90.263.702	86.955.492	127.537.463
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
			2019	2020	2021
A 1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III, No:48.1 Tebliğ, Md 24/(b)	-	-	-
A 2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III, No:48.1 Tebliğ, Md 24/(b)	12.808	2.717.293	41.847
A 3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 Tebliğ, Md 24/(d)	-	-	-
B 1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 Tebliğ, Md 24/(d)	-	-	-
B 2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III, No:48.1 Tebliğ, Md 24/(c)	-	-	-
C 1	Yabancı İştirakler	III, No:48.1 Tebliğ, Md 24/(d)	-	-	-
C 2	İşletmeci Şirkete İştirak	III, No:48.1 Tebliğ, Md 28/1(a)	-	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III, No:48.1 Tebliğ, Md 31	70.000	70.000	167.500
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III, No:48.1 Tebliğ, Md 22/(e)	-	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III, No:48.1 Tebliğ, Md.22/(l)	4.357.746	741.260	3.100.088

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Asgari / Azami Oran	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
			2019	2020	2021
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III, No:48.1 Tebliğ, Md 22/(e)	Azami % 10	0%	0%	0%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III, No:48.1 Tebliğ, Md 24/(a),(b)	Asgari % 51	91%	94%	94%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III, No:48.1 Tebliğ, Md 24/(b)	Azami % 49	5%	4%	2%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III, No:48.1 Tebliğ, Md 24/(d)	Azami % 49	0%	0%	0%
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III, No:48.1 Tebliğ, Md 24/(c)	Azami % 20	0%	0%	0%

İşletmeci Şirkete İştirak	III, No:48.1 Tebliğ, Md 28/1(a)	Azami % 10	0%	0%	0%
Borçlanma Sınırı	III, No:48.1 Tebliğ, Md 31	Azami % 500	144%	142%	146%
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden	III, No:48.1 Tebliğ, Md 24/(b)	Azami % 10	0%	3%	0%
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III, No:48.1 Tebliğ, Md. 22/(1)	Azami % 10	5%	1%	2%

“Yatırımcı, yatırım kararı vermeden önce ihracının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhracçıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Halka arz edilecek paylara yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, yatırımcı ve yatırımcı adaylarının, herhangi bir yatırım kararı almadan önce, aşağıda belirtilen riskler de dahil olmak üzere, işbu İzahname’nin tamamını dikkatlice değerlendirmeleri gerekmektedir. Aşağıda sayılan risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi durumunda, Şirket’in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları veya finansal sonuçları bu durumdan olumsuz yönde etkilenebilir ve halka arz edilecek paylar’ın değeri önemli ölçüde düşebilir.

Aşağıda belirtilen riskler, karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket’in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları veya finansal sonuçları ile geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunuluş sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmesi şeklinde düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu İzahname’de paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak, halka arz edilecek paylar’a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidirler.

- **Genel Ekonomik Risk:**

Çeşitli sebeplerle yaşanabilecek ulusal veya küresel ölçekli ekonomik krizlerin meydana gelmesi durumunda, İhracçının faaliyetleri ve finansal performansı olumsuz etkilenebilecektir. Ekonomik büyüme, işsizlik, enflasyon ve bunlar gibi önemli ekonomik göstergelerin olumsuz seyretmesi ticari gayrimenkullere olan talebin daralmasına dolayısıyla, Şirket portföyündeki ticari gayrimenkullerde doluluk oranlarının istenilen seviyede olmamasına veya kiralama ücretlerinin düşmesine ve bu sebeplerle Şirket’in gelir ve karlılığında kayıplara sebep olabilecektir.

- **Kira Gelirlerine İlişkin Risk:**

Gerçekleştirdiği gayrimenkul satışlarından gelir elde edebilmekle beraber, Şirket’in ana gelir kalemlerinden birisi kira gelirleridir. Dolayısıyla, Şirket, kira geliri riski taşımaktadır. Bu risk mülklerin bulunduğu bölgelerde kira ücreti seviyelerinin düşmesi ve/veya gayrimenkullerin kiraya verilememesi ve/veya kiraya verilen gayrimenkullerin kira bedellerinin tahsil edilememesi şeklinde gerçekleşerek Şirket’in faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilecektir. Ayrıca, Şirket’in kira kontratları kapsamında Şirket’in hak kazanacağı kira tutarının, kiracının ilgili dönemde yarattığı cironun belli bir payı şeklinde belirlenmesi sebebiyle Şirket’in kira gelirleri, kiracının ciro performansına bağlı olup, belirsizlik riski taşımaktadır.

- **Gayrimenkul Satış Gelirlerine İlişkin Risk:**

Şirket’in, önemli gelir kaynaklarından birisi gayrimenkul satışlarıdır. Öngörülebilir veya öngörülemez pek çok sebeple Şirket’in gayrimenkullerine olan talep azalabilecek veya kaybolabilecektir. Bu durum, Şirket’in gayrimenkul satış fiyatlarının düşmesine ve/veya

gayrimenkul satış adetlerinin azalmasına sebep olabilecektir. Dolayısıyla, gayrimenkul satış gelirleri olumsuz etkilenebilecektir. Gayrimenkul satış gelirlerindeki olumsuz gelişmeler Şirket'in faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilecektir.

- **Şirket'in Portföyündeki Gayrimenkullere İlişkin Risk:**

Şirket'in, portföyünde bulunan 8 adet gayrimenkul; Giresun (işyeri), Ordu (işyeri), Adana (bina), Nevşehir (bina), Kayseri (bina), Çanakkale (arsa), Kırklareli-Lüleburgaz (işyeri) ve Tekirdağ'da inşaatı devam eden projeden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Avcılar'da 2 adet bağımsız taşınmazı bulunmakta iken, taşınmazlardan biri 03.03.2022 tarihinde ve diğeri ise 17.02.2022 tarihinde satılmıştır. Giresun'da yer alan işyeri ise 30.06.2022 tarihinde satılmıştır. Anılan taşınmazın satışının Şirket'in mali durumuna etkisi işbu izahname ekinde yer alan 30.06.2022 finansal tablolarında yer almaktadır.

Bununla birlikte, Kırklareli ilinin Lüleburgaz ilçesinde yer alan Ata Corner olarak bilinen tesiste 16 adet bağımsız ünite mevcuttur. Dolayısıyla, Lüleburgaz Ata Corner çarşısı alanında bulunan toplam dükkan sayısı, Şirket'in sahip olduğu diğer ticari ünitelerin çoğunluğunu oluşturmaktadır. Dolayısıyla, portföy içerisinde bulunan gayrimenkullerin önemli bir kısmı tek bölgede kümelenmiştir. Bu sebeple Şirket, gayrimenkullere ilişkin yoğunlaşma riski taşımaktadır. Portföydeki yoğunlaşma Şirket'in faaliyetlerinin ve finansal performansının ağırlıklı olarak mülklerin yoğunlaştığı bölgeye veya projeye bağımlı hale gelmesi sonucunu doğurabilmektedir. Yoğunlaşmaya sebep olan proje kapsamında faaliyetler Şirket'in öngördüğü şekilde yürümez ve olumsuzluklar ile karşılaşılırsa Şirket'in genel faaliyetleri ve finansal performansı da bu durumdan olumsuz etkilenebilecektir.

- **Devam Eden Projelere İlişkin Risk:**

Şirket'in Çanakkale'de arsası ve Tekirdağ'da devam eden projesi bulunmaktadır. Çanakkale'de bulunan taşınmaza ilişkin olarak, zemin ile birlikte altı kata sahip binanın yıkımı gerçekleştirilmiştir. Mimari projeye ilişkin Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan alınan onayı takiben 06/07/2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. 13/06/2022 tarihinde zemin iyileştirme va kaba inşaat işleri için müteahhit firma ile sözleşme yapıldığı KAP'ta açıklanmış olup, yer teslimi 03/08/2022 tarihinde yapılmıştır. Yıkılan binanın yeniden inşa edilerek Burger King restoranı olarak hizmete devam etmesi planlanmaktadır. Tekirdağ'da ise Şirket'in Ata Corner konsepti ile hayata geçirmesi planlanan 10 adet bağımsız ticari üniteden oluşan mini çarşısı projesi bulunmaktadır.

Çanakkale ve Tekirdağ projesinin hızla faaliyete geçmesi yatırımın geri dönüş hızı açısından önemlidir. Anılan taşınmazlara ilişkin planlanan süreçlerin ilerlemesi/faaliyete geçmesi, devam eden inşaatların tamamlanması ve bunun ardından inşaatı tamamlanan projelerde bulunan dükkanlar (bağımsız üniteler) için kiracıların bulunabilmesine bağlıdır. Bu kapsamda, inşaat sürelerinin çeşitli nedenlerle uzaması, inşaat bittikten sonra ise kiralamaya hazır hale gelen bağımsız üniteler için kiracıların bulunmasında yaşanabilecek gecikmeler veya dahası inşaatların tamamlanamayıp projelerin devreye hiç girememesi Şirket'in mevcut ve planlanan projeleri için öngördüğü gelirlerin ötelenmesine veya gerçekleşmemesine sebep olacaktır. Bu durum Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansını olumsuz etkileyebilecektir.

- **Deprem Riski:**

Şirket'in portföyünde gayrimenkullerin tamamı Türkiye gibi deprem üretme riski yüksek bir ülkede bulunduğundan Şirket'in portföyü dahilindeki gayrimenkuller deprem riski altındadır. Gayrimenkullerin buldukları illerde yaşanabilecek depremler, bölgenin cazibesini azaltacaktır. Bununla birlikte, meydana gelebilecek depremler sebebiyle gayrimenkulleri doğrudan hasar görmesi, Şirket'e ek maliyetler getirebileceği gibi, gayrimenkullerin kira gelirlerinin ve satış değerlerinin düşmesine sebep olabilecektir. Dolayısıyla, Şirket'in gayrimenkul portföyü deprem riski taşımaktadır. Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansı oluşabilecek depremlerden olumsuz etkilenebilecektir.

- **Şirket'in nakit yaratma kabiliyeti ve işletme sermayesi yetersizliği:**

Şirket'in gayrimenkul geliştirmek veya satın alarak portföyünü genişletmek amacıyla yürüttüğü faaliyetleri için işletme sermayesinin yetersiz kaldığı durumlarda Şirket, banka kredisi kullanabilir. Bu, mevcut durumda özel sektör borçlanma araçlarından kaynaklanan finansal borcu dışında herhangi bir banka borcu bulunmayan Şirket'in finansal yükümlülüklerini ve dolayısıyla finansal giderlerini artırabilir. Finansal giderlerin artması ise Şirket'in karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Şirket ilerleyen dönemlerde yapacağı yatırımlar veya işletme sermayesi için çeşitli sebeplerle finansal kaynağı hedeflediği koşullarda bulamayabilir. Bu durum, Şirket'in kârlılığını olumsuz etkileyebilir.

- **Tahsilatların öngörülen zaman ve tutarda yapılamamasının Şirket'in kârlılığını ve finansal durumunu olumsuz etkileme riski:**

Mevcut durumda, Şirket'in müşterileri ağırlıklı olarak restoran işletmecilerinden oluşmaktadır. Müşterilerin finansal zorluklar yaşaması, bu müşterilerden yapılacak tahsilat sürelerini uzatabilir. Dahası, müşterilerin iflası gibi durumlar söz konusu olursa Şirket, alacaklarını tahsil edemeyebilir.

Tahsilatlar ile ilgili muhtemel diğer bir risk ise tahsilatın öngörülen tutarda gerçekleşmeme riskidir. Ayrıca, Şirket'in müşterileri ile arasında oluşabilecek muhtemel anlaşmazlıklar da alacakların tam ve zamanında tahsil edilememesi riskini doğurmaktadır. Bu gibi durumlar, Şirket'in finansal performansını ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

- **İhraççı karlılığın sürekliliği konusunda herhangi bir garanti verememektedir:**

Şirket'in mevcut karlılık seviyesini koruyabilmesi, geliştirebilmesi, mevcut gayrimenkullerinin sorunsuz halde faaliyetlerine devam etmesine, geliştireceği gayrimenkul projeleri veya satın alacağı gayrimenkullerin kabul ve talep görmesi ile ilişkilidir.

Dolayısıyla, Şirket'in karlılığındaki süreklilik Şirket'in kontrolünde olan ve kontrolü dışında gelişebilecek pek çok faktöre bağlıdır. Bu faktörlerden biri, bir bölümü veya tamamında meydana gelebilecek sorunlar Şirket'in karlılığının mevcut veya öngörülen seviyelerde gerçekleşmemesine neden olabilecektir.

- **Yasal Düzenlemelere İlişkin Risk:**

Şirket'in tabi olduğu mevzuata bağlı düzenleyici kanunlar, yönetmelikler veya bunlar gibi hususlarda zaman içerisinde gerçekleşebilecek değişikliklerin Şirket üzerinde yaratacağı etkilerinin öngörülebilmesi kolay değildir. Mevcut veya gelecekte çıkartılacak yasal düzenlemelerdeki kısıtlamalar Şirket'in faaliyetlerini ve/veya finansal performansını olumsuz şekilde etkileyebilecektir.

- **Kur Riski:**

Özellikle Avro ve ABD Doları'nın TL karşısında değer kazanması, inşaat girdi ücretlerini artırmaktadır. Bu durum, gerek mevcut portföydeki gayrimenkullerin geliştirilmesi için yapılacak inşaat maliyetlerini gerek yeni projelerin inşaat maliyetlerini yükseltebilecektir. Bu durum, inşaatı devam eden ve bundan sonra gerçekleştirilmesi muhtemel projelerde Şirket'in karlılığını olumsuz etkileyebilecektir.

- **Dava Riski:**

Şirket, tecrübeli ve uzman personeli ile gayrimenkul projeleri yaratmakta ve çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren işletmelere kiralamaktadır. Şirket personeli, müşterileri ve tedarikçileri ile iş

birliktelikleri süresince veya sonrasında etkileşim içerisinde. Bu taraflarla yaşanması muhtemel uyumsuzluklar sonucunda Şirket aleyhinde davalar açılabilir.

Bu davalar, sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini tam eksiksiz ve zamanında yerine getirememesine bağlı olarak müşterileri tarafından açılabilir. Buna ek olarak, işten çıkartılan, istifa eden veya çalışmalarına Şirket bünyesinde devam eden personel veya tedarikçileri tarafından da Şirket aleyhine çeşitli davalar açılması ihtimal dahilindedir.

Davaların aleyhte sonuçlanması durumunda Şirket tazminat ödemek zorunda kalabilir. Aleyhte sonuçlanan davalar Şirket'in finansal performansını ve faaliyetlerini olumsuz şekilde etkileyebilecektir.

- **Şirket çalışanlarının, tedarikçilerinin, yüklenicilerinin veya diğer üçüncü kişilerin olası etik olmayan davranışları veya hukuka aykırı davranışları dolayısıyla risklere maruz kalabilir:**

Şirket, çalışanlarının, tedarikçilerinin, yüklenicilerinin veya diğer üçüncü kişilerin, Şirket'in uyum politikalarına veya geçerli kanunlara aykırı davranışlarda bulunmayacakları konusunda herhangi bir garanti vermemektedir. Şirket, çalışanlarının, tedarikçilerinin, yüklenicilerinin veya diğer üçüncü kişilerin olası etik olmayan veya hukuka aykırı davranışları veya yolsuzlukla mücadele kurallarının önlenmesi dahil her türlü kanun ihlali, Şirket'in para cezasına çarptırılmasına sebep olabilir. Yaşanabilecek ihlallerden dolayı Şirket'in faaliyeti, mali durumu olumsuz etkilenebilir.

- **Vergi mevzuatındaki veya uygulamadaki değişikliklerden, vergi oranlarındaki artışlardan ve/veya denetimlerinden olumsuz etkilenebilir:**

Şirket'in fiili vergi oranı, vergi kanunlarındaki değişikliklerden veya yönetiminin ertelenmiş vergi varlıklarını kullanabilme yeteneğindeki değişikliklerden etkilenebilir. Şirket, aynı zamanda yeni uygulanabilecek vergilerden veya geçerli vergi oranlarındaki artışlardan etkilenebilir.

- **Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansı bağlı olduğu gruba ilişkin riskler sebebiyle olumsuz etkilenebilir:**

Şirket, Ata Holding çatısı altında faaliyetlerini sürdürmektedir. Ata Holding çok çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren bir yapıya sahiptir. Şirket'in bağlı olduğu grubun mali yapısında olası bir bozulma iştiraklere ayrılan kaynakların kısıtlanmasına ve Şirket'in faaliyetlerini ve finansal performansını olumsuz etkileyebilecektir. Bununla birlikte, Şirket'in bağlı bulunduğu grubun kontrolünde meydana gelebilecek bir değişim de Şirket'in faaliyetlerinin ve finansal performansının olumsuz etkilenmesine sebep olabilecektir.

- **Şirket'in hizmet sunduğu sektörlerde oluşabilecek belirsizlikler Şirket için risk oluşturmaktadır:**

Şirket, yeme-içme, eğlence, perakende gibi sektörlerde faaliyet gösteren işletmelere gayrimenkul kiralamaktadır. Bu işletmelerin faaliyet gösterdikleri sektörlerde meydana gelebilecek belirsizlikler veya sıkıntılar Şirket'in faaliyet ve finansal performansını olumsuz etkileyebilecektir. Bununla birlikte, Covid-19 ve bunun gibi yaşanabilecek sorunlar ve belirsizlikler de Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansını olumsuz etkileyecektir. Dolayısıyla, Şirket kiralama hizmeti sunduğu sektörlerle bağlı olarak çeşitli riskler altındadır.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Gayrimenkul sektörü, genel ekonomik koşulların etkisine açık bir yapıya sahiptir. Buna paralel olarak, ekonomik şartlarda meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Dolayısıyla, gayrimenkul yatırımları ülkenin genel ekonomik görünümüne bağlı olarak risk oluşturabilecektir. İşsizlik, enflasyon, faiz oranları, Türk Lirası'nın yabancı para birimleri karşısındaki değeri ve ekonomik büyüme gibi önemli ekonomik göstergelerin olumsuz seyretmesi gayrimenkule olan talebin daralmasına, dolayısıyla gayrimenkul sektöründe ciro kaybına sebep olabilecektir. Bu nedenle sektörün karşı karşıya kaldığı 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin analiz edilmesi önemlidir.

a) Likidite Riski:

Gayrimenkul sektörünün yapısı gereği yatırımların kolay satılabilir (likit) varlıklardan oluşmaması sektör için önemli risk teşkil etmektedir. Bu durum Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını olumsuz etkileyebilmektedir.

b) Faiz Riski:

Faiz oranları ekonomiyi etkileyen en önemli faktörlerden birisidir. Faiz oranlarının yükselmesi ekonomik büyümenin yavaşlamasına sebep olabilmektedir. Bu durum gayrimenkul sektörünün iki önemli ayağını oluşturan konut ve ticari gayrimenkullere olan talebin daralmasına yol açabilmektedir. Başka bir ifadeyle sektör satış performansının düşmesine sebep olabilecektir. Ayrıca, faiz oranlarının yükselmesi yeni gayrimenkul projelerinin maliyetlerinin de yükselmesine sebep olacağından sektörde faaliyet gösteren şirketlerin yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilecektir.

c) Ticari Gayrimenkul Fiyatlamasına İlişkin Risk:

Ekonomik ve sosyal aktivitelerin yoğunluk kazandığı merkezler ticari gayrimenkullerin de yoğunlaştığı, gayrimenkul satış ve kiralama bedellerinin diğer bölgelere oranla daha yüksek seviyelerde gerçekleştiği yerlerdir. Bununla birlikte, şehirlerde meydana gelen alt ve üst yapı çalışmalarına, yeni ulaşım araçlarının devreye girmesine ve şehir planlaması kapsamında hayata geçen çeşitli projelere bağlı olarak şehir merkezleri başka noktalara kayabilmekte, yeni merkezler oluşabilmektedir. Bu durum, gayrimenkul sektöründeki fiyatlamaların zaman içerisinde beklenmedik şekilde değişmelerine sebep olabilmektedir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Pay sahipleri temel olarak iki tür gelir elde ederler. Bunlar; kar payı gelirleri ve sermaye kazancına bağlı gelirlerdir.

Kâr payı geliri: Şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya kâr payını sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirket'in finansal riskler ve zarar riski gerçekleştiği ölçüde beklenen karın elde edilememesi, kar edilse bile mevzuat gereği oluşan karın ancak geçmiş yıllar zararlarını aşan kısmının dağıtılabilmesi veya Genel Kurul'ca karın dağıtılmamasına karar verilmesi nedeniyle kar dağıtılamaması riski vardır.

Sermaye kazancı: Sermaye kazancı payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen kazançtır. Payların Borsa İstanbul A.Ş.'de oluşan piyasa değerindeki olası düşüşler sonrasında elden çıkarılması yatırımların zarar etmesine neden olabilir. Global ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye'deki ekonomik, jeopolitik riskler, sektörel riskler, sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar ve benzeri durumların olması halinde genel olarak Şirket'in Borsa'da işlem gören payları, satış baskısı altında kalabilir ve Şirket'in pay fiyatları düşebilir. Sonuç olarak, pay sahibi Şirket'in karına veya zararına ortak olmaktadır.

a) Halka Arz Edilen Paylar fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir:

Halka arz'ın gerçekleşmesinin ardından Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin pazar oluşacağı veya böyle bir pazarın oluşması halinde bunun süreklilik göstereceğinin garantisi yoktur. Buna ek olarak, Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin oluşan pazarın likiditesi de Halka Arz Edilen Payları elinde bulunduranların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin aktif bir işlem pazarı oluşmayabilir veya bu pazar sürdürülebilir olmayabilir; bu durum da yatırımcıların Halka Arz kapsamında satın aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin alım ve satım işlemleri yapma imkanları olumsuz yönde etkileyebilir ve Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini

arttırabilir. Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilen Paylar'ın halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyat ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca, Şirket'in faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, bu bölümde değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri Şirket'in finansal performansında meydana gelecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara, rakiplerin faaliyetlerin ve diğer etkenler ile bu bölümde değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket faaliyet sonuçlarında meydana gelecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanmaması Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir ve yatırımcılar Halka Arz kapsamında aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'ı halka arz fiyatında veya bu fiyatın üstünde satma imkanları hiçbir zaman olmayabilir. Sonuç olarak, halka arz kapsamında Halka Arz Edilen Paylar'ı satın alan yatırımcılar Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik yatırımcılarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri zaman zaman dalgalanmalara maruz kalabilir. Söz konusu dalgalanmalar Şirket'in mali performansı ile ya da geleceğe yönelik kazanç beklentisi ile örtüşmeyebilir. Sonuç olarak, piyasada yaşanacak genel bir düşüş ya da benzer sermaye piyasası araçlarına yönelik piyasalarda yaşanacak düşüşler, Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin işlem pazarı ile Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin oluşan pazarın likiditesi üzerinde olumsuz etki doğurabilir.

b) Şirket, pay sahiplerine, kâr payı ödememeye karar verebilir yada gelecekte kar payı dağıtamayabilir:

Halka açık şirketler, ilgili mevzuat ve Kurul düzenlemeleri uyarınca hazırlanan esas sözleşmeleri ve kar dağıtım politikaları doğrultusunda kar payı dağıtmaktadır. Halka açık şirketler kendi takdirlerinde olmak üzere, nakden ve/veya bedelsiz paylar şeklinde kar payı dağıtabileceği gibi, karı şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir.

Mevcut olması halinde, gelecekteki karın fiilin ödenmesi ile bu ödemenin şekli ve de bunların tutarları, yeterli kar elde edilmemesi, dağıtılabılır kar ve yedek akçelerin miktarı, işletme sermayesi gereksinimleri, finans maliyetleri, sermaye harcamaları ve yatırım planları, gelirler, karlılık seviyesi, borç-özsermaye oranı karşılaştırılabilir nitelikte olup yurt içinde faaliyet gösteren ve borsada işlem gören diğer şirketlerin ödediği kar payları, pay sahiplerinin kar payı hedef ve beklentileri ile Yönetim Kurulunun farklı zamanlarda kendi takdiri doğrultusunda ilgili addeceği diğer faktörler de dahil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın bir takım etkenlere bağlı olacaktır.

Şirket, önemli ölçüde kar etse bile, Yönetim Kurulunun söz konusu karın yeniden çeşitli gayrimenkul yatırımları gibi pay sahiplerine daha yüksek bir değer yaratacağı düşünülen başka amaçlarla kullanılması suretiyle temettü ödemesi yapmayabilir. Sonuç olarak, Şirket'in gelecekte temettü ödeme kabiliyeti değişkenlik arz edebilir ve kısıtlanabilir.

5.4. Diğer riskler:

a) Pandemi Riski

2019 yılının aralık ayında Çin'de ortaya çıkan yeni tip Corona virüsün sebep olduğu Covid-19 çok geçmeden küresel bir sağlık riskine dönüşmüş ve Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilmiştir. Artan mobilitenin de etkisiyle dünya nüfusunu ciddi şekilde tehdit eder hale gelmiştir. Bu durum, ekonomik, sağlık ve sosyolojik pek çok açıdan çok kapsamlı küresel krize yol açmıştır.

Dünya'daki diğer ülkeler gibi Covid-19 pandemisi Türkiye'deki ekonomik aktivitelerin de önce yavaşlamasına ve hatta belli süreler için durmasına yol açarken devam eden süreç için de önemli belirsizlik yaratmaktadır.

Şirket'in portföyünün ağırlıklı olarak restoranlara kiralanmış olan gayrimenkullerden oluşması sebebiyle Covid-19'un gayrimenkul sektörü için getirdiği riskleri taşımaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Ticaret Unvanı: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İşletme adı: Yoktur.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil edilen Merkez Adresi:	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul
Bağlı Bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü:	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası:	367415

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

Şirket, 20.03.1997 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek “süresiz” olarak kurulmuştur ve 11.10.2012 tarihinde GYO’ya dönüşüm olmuştur.

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

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Fiili Ynetim Yeri/Merkez Adresi	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul
İnternet Adresi	www.atagyo.com.tr
Telefon ve Faks	0212 310 64 50 / 0212 310 62 39

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Yatırım	Tamamlanma Yılı	Mevcut Maliyet	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
1) Giresun-işyeri (**)	2013	3.387.194	100	Özsermaye
2) Ordu-işyeri	2015	3.008.875	100	Özsermaye
3) Nevşehir-bina	2017	3.886.246	100	Özsermaye
4) Kayseri/Talas -bina	2019	6.405.807	100	Borçlanma Aracı İhracı
5) Kırklareli/Lüleburgaz işyeri	2019	24.865.700	100	Borçlanma Aracı İhracı
6) Adana/Ceyhan -bina	2019	2.344.130	100	Borçlanma Aracı İhracı
7) Çanakkale (arsa)	Yapı ruhsatı başvurusunda bulunuldu.	6.346.328	Arsa üzerindeki bina yıkılmış olup, inşaaata henüz başlanmamıştır	Borçlanma Aracı İhracı
8) Tekirdağ-proje	Yapı ruhsatı alınmış. İnşaaata henüz başlanmadı	6.725.027	3	Borçlanma Aracı İhracı
9) Avcılar 2 adet dükkan*	2021	8.967.000	100	Borçlanma Aracı İhracı
		65.936.307		

* Avcılar 2 adet dükkan dan oluşmaktadır. 7 nolu dükkan, 03.03.2022 tarihinde KDV Dahil 13.452.000 TL'ye satılmıştır. 8 nolu dükkan ise 17.02.2022 tarihinde KDV Dahil 16.520.000 TL'ye satılmıştır.

(**) Giresun'da yer alan ve 2021 yılsonu ekspertiz değeri KDV hariç 11.492.250 TL olan işyeri 30.06.2022 tarihinde (KDV hariç 19.000.000 TL) KDV dahil 22.420.000 TL'ye satılmıştır. Anılan taşınmazın satışının Şirket'in mali durumuna etkisi işbu izahname ekinde yer alan 30.06.2022 finansal tablolarında yer almaktadır.

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

Coğrafi Dağılımı	Yatırımlarının Niteliği	Mevcut Maliyet	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman
Çanakkale	Arsa	6.346.328	Arsa üzerindeki bina yıkılmış olup, 06/07/2022 tarihi itibariyle yapı ruhsatı alınmıştır.	Nitelikli Yatırımcılara Borçlanma Aracı İhracı kapsamında elde edilen kaynaklar

Tekirdağ	Proje	6.725.027	% 3	Nitelikli Yatırımcılara Borçlanma Aracı İhracı kapsamında elde edilen kaynaklar
----------	-------	-----------	-----	---

Çanakkale Arsası

2018 yılında portöye dahil edilmiştir. Taşınmaz boş arsa vasfında olup geçmiş yıllarda üzerinde yer alan ve İl Özel İdaresi tarafından yaptırılan yapı yıkılmış durumdadır. Taşınmaz kentsel sit alanında yer almaktadır. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'nden 03.01.2022 tarihinde mimari proje onayı alınmıştır.

Zemin iyileştirme ve kaba İnşaat işleri için müteahhit firma ile yapılan sözleşmeye ilişkin açıklama 13.06.2022 tarihinde KAP'ta duyurulmuştur. Projenin yapı ruhsatı 06.07.2022 tarihinde alınmış olup, müteahhide yer teslimi 03.08.2022 tarihi itibarıyla yapılmıştır.

Söz konusu taşınmaz için Tab Gıda San. Ve Tic. A.Ş. ile 10.02.2022 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiş olup, faaliyete başlandığı anda kira geliri üretmeye başlayacaktır.

Taşınmazın piyasa değeri Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2021 tarih ve ATAGY-2021-00002 nolu Değerleme Raporu ile 8.841.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Tekirdağ Projesi

Tekirdağ Ata Corner Projesinin üzerinde inşa edilmesi planlanan arsanın piyasa değeri Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2021 tarih ve ATAGY-2021-0006 nolu Değerleme Raporu ile 10.857.000 TL olarak tespit edilmiştir. 12.06.2020 tarihi itibarıyla alınan yapı ruhsatında yer alan müteahhit firma olan HGS Mimarlık- Gökçen Öncü şirketi sicil kayıtlarında terkin edildiğinden, ilgili yapı ruhsatı müteahhit firma değişikliği sebebi ile 10.06.2022 tarihinde yenilenmiştir. Söz konusu projenin yer teslimi yeni yükleniciye 03.08.2022 tarihi itibarıyla yapılmıştır. Değerleme raporunda projenin, mimari projenin onaylanması ve yapı ruhsatının alınması dikkate alınarak inşaat tamamlanma seviyesi % 3 olarak belirlenmiştir.

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

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Şirket esas sözleşmesinin 5. Maddesi uyarınca, Şirket'in ana faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket 1997 yılında "Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanı ile kurulmuş olup, 2012 yılında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"na dönüştürülmüştür. Şirket bu kapsamda belirlediği stratejisi doğrultusunda çeşitli ticari gayrimenkuller inşa etmek veya satın almak suretiyle gayrimenkul portföyünü zenginleştirmektedir. Şirket, 10 yıllık sektör tecrübesinin yanı sıra, lokasyon seçiminde kullanılan Atometrics programından elde edilen verilerin ışığında doğru zamanda, doğru konumda, doğru ticari gayrimenkullerin satın alımı ve geliştirilmesini hedeflemektedir.

Şirket bünyesinde geliştirilen Atametrics programı, gayrimenkullerin konumunu göz önünde bulundurarak yaklaşık ziyaretçi tahminlemede kullanılmaktadır. Şirket ortaklarının gıda perakendesi alanındaki yatırımı olan TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. bünyesinde 27/02/2022 tarihi itibarıyla işletilen 1.282 restoran sayesinde hızlı servis restorancılığında edinilen bilgi birikimi, Atametrics'in geliştirilmesinde ve sonuçların yorumlanmasında katkı sağlamaktadır.

Şirket'in kuruluşu sırasında geliştirilen stratejinin temelini de yine TAB Gıda'nın master franchise haklarını elinde bulundurduğu Burger King, Arby's, Popeyes gibi dünya markalarının çatısı altında işletilen bazı restoranların mülklerinin sahibi olma fikri yatmaktaydı. Şirket, bu sayede mülklerinde güçlü, nakit üretme kapasitesi yüksek kurumsal kiracıları tutmayı hedeflemiştir. Bununla birlikte, Burger King, Popeyes gibi restoranların kiracı olduğu mülklerin değer artışlarından da faydalanmak Şirket'in diğer bir hedefi olarak belirlenmiştir.

Şirket, zamanla stratejisini geliştirerek çok çeşitli ticari gayrimenkullere yönelik yatırımlar yapmıştır. Kiracı profiline popüler kahve zincirleri, çocuk eğlence merkezleri ve benzerleri de girmiştir. Şirket son yıllarda açık AVM (cadde çarşısı) olarak da adlandırılabilir Ata Corner modelini geliştirmiş ve ilk örneğini Kırklareli ili Lüleburgaz ilçesinde hayata geçirmiştir. 2019 yılı itibarıyla inşaatı tamamlanmış olup 2019 ve 2020 yıllarında toplam kiracı sayıları sırasıyla 3 ve 5 olmuştur. 2021 yıl sonu itibarıyla kiracı sayısı 8'dir.

Şirket'in 2021 yılında portföyünde bulunan bağımsız ünitelerin listesi aşağıda sunulmuştur:

Gayrimenkul Adı	Lokasyon	Mağaza Tipi	Kiracı
Giresun - İşyeri	Kapu Mahallesi, Gazi Caddesi, No:115 Merkez/Giresun	Bağımsız, Cadde Mağazası	Sözkonusu taşınmaz daha önce Burger King (Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.)'ye kiralanmakta iken 30.06.2022 tarihinde satılmıştır.
Kayseri- Bina	Talas Mah., Mehmet Timuçin Cad. Kayseri	Bağımsız, Cadde Mağazası	Burger King (Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.)
Ceyhan - Bina	Mithatpaşa Mh. Önü Bul. No:50 Gökçe Apt. Kat:4 D:402 Ceyhan/Adana	Bağımsız, Cadde Mağazası	Burger King (Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.)
Lüleburgaz-İşyeri (Ata Corner)	Kocasinan Mah., 145 Ada, 52 Nolu Parsel Lüleburgaz/Kırklareli	Ata Corner	Burger King, Koçtaş Fix, Kahve Dünyası, A101 ve Play Park, Usta Döner, Popeyes, Arby's
Ordu- İşyeri	Yenimahalle Mah., İsmet Paşa Cad., No:41 Altınordu/Ordu	Bağımsız, Cadde Mağazası	Burger King (Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.)
Tekirdağ-Proje (Mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmış olup, projenin %3'ü tamamlanmıştır.)	Hürriyet Mah. Öğretmenler Cad. No:20 Süleymanpaşa/Tekirdağ	Arsa	10.06.2022 tarihinde yenilenen yapı ruhsatını müteakiben, 03.08.2022 tarihinde yükleniciye yer teslimi yapılmış olup, inşaatına başlanmıştır.
Avcılar- Bina (2 adet dükkan)	Üniversite Mahallesi Firuzköy Bulvarı Bo:23/3J (7b.b.) No: 23/I (8b.b.) 3S Kale Firuzköy Konakları Avcılar/İstanbul	Bağımsız, Cadde Mağazası	<u>Her iki dükkan Aralık 2021'de Şirket portföyüne alınmış olmakla birlikte, 8 nolu dükkan Şubat 2022'de, 7 nolu dükkan ise Mart 2022'de satılmıştır.</u>
Nevşehir- Bina	Kapucubaşı Mahallesi Millet Caddesi No:1 Merkez/Nevşehir	Ofis ve İşyeri ve Arsası	Boş durumdadır
Çanakkale – Arsa 06.07.2022 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı	Kemalpaşa Mah. Kayserili Ahmet Paşa Cad. No:54 Merkez/Çanakkale	Arsa	Burger King olarak işletilmesi amacıyla Tab Gıda San.ve Tic. A.Ş. ile 10.02.2022 tarihinde

Gayrimenkul Adı	Lokasyon	Mağaza Tipi	Kiracı
alınmış olup, 03.08.2022 tarihinde yükleniciye yer teslimi yapılmıştır.			kira sözleşmesi düzenlenmiş olup, gerekli yasal izinlerinin alınmasını müteakip planlanan projenin tamamlanması durumunda kira sözleşmesi devreye girecektir.

Tablodan da görüleceği gibi Şirket'in gayrimenkul portföyü nispeten küçük bağımsız ünitelerden oluşmaktadır. Bu yapıyla Şirket'in gayrimenkul portföyündeki mülkler nispeten likit varlıklardır ve kolay satılabilmektedirler. Ayrıca, Şirket'in stratejisi doğrultusunda yürüttüğü faaliyetler yapısı gereği ülkemizdeki tüm şehirlerde kolaylıkla uygulanabilmektedir. Bu da Şirket'in gayrimenkul yatırımlarında çeşitliliği artıran önemli bir unsurdur.

Şirket'in faaliyetleri doğrultusunda, kira geliri ve satış geliri olmak üzere iki çeşit gelir kaynağı bulunmaktadır. Elde edilen kira geliri de ciro payından oluşmaktadır. Kiracıardan, her bir restoranın potansiyeline göre kiracı ile Şirket arasında yapılan anlaşmada kira cirodan pay şeklinde oluşmakta ve tahsil edilmektedir.

2019, 2020 ve 2021 yıllarında satış gelirleri incelendiğinde ise bu yıllar içerisinde toplam 4 adet gayrimenkulün satışının gerçekleştiği görülmektedir. Satılan gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Gayrimenkul Adı	Lokasyon	Mağaza Tipi	Satış Yılı
Gebze Bina	Sultanorhan Mah., Hükümet Cad., No:109 Gebze/Kocaeli	Bağımsız, Cadde Mağazası	2020
Adana Bina	Mahfesiğmaz Mah., Turgut Özal Bulv., No:11/C Çukurova/Adana	Bağımsız, Cadde Mağazası	2019
Adana Bina	Mahfesiğmaz Mah., Turgut Özal Bulv., No:11/B Çukurova/Adana	Bağımsız, Cadde Mağazası	2019
Düzce Bina	Cami Kebir Mahallesi, İstanbul Caddesi, No:21 Merkez/Düzce	Bağımsız, Cadde Mağazası	2019

Şirket'in izahname tarihi itibarıyla sahip olduğu mülklere ilişkin genel bilgiler

Şirketin izahname tarihi itibarıyla,

- Ordu 'da 1 adet,
- Adana-Ceyhan'da 1 adet dükkan,
- Kayseri'de Burger King, Popeye's, Arby's ve Sbarro markalarının olduğu 4 adet dükkan bulunmaktadır. Kayseri'de yer alan 4 dükkan 05/08/2022 tarihinde alınan tadilat ruhsatı ile 2 dükkan olacak şekilde revize edilmiştir. Dükkanın birinde Burger King, Popeye's ve Arby's markaları faaliyetlerine devam etmekte olup, diğer dükkan ise Sbarro markası faaliyete geçecektir.
- Lüleburgaz Ata Corner'da 16 adet dükkan,
- Nevşehir'de 6 adet ofis ve 1 adet dükkan olan bina olmak üzere toplam 6 ofis ve 21 dükkan ile Çanakkale ve Tekirdağ'da proje bulunmaktadır.

Çanakkale'deki arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için 06/07/2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup, inşaatı devam etmektedir. Çanakkale ve Tekirdağ'da yer alan arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan projelerle birlikte toplam dükkan sayısının 32 olması hedeflenmektedir.

2021 yıl sonunda Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ile Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmalarının yaptığı değerlendirme çalışmasına göre portföyün toplam değeri 120.135.250 TL seviyesindedir. Bununla birlikte, Şirket'in 2021 yılında, toplam 8.967.000 TL +KDV maliyetle portföye dahil ettiği Avcılar'da yer alan 2 adet dükkan, Şubat ve Mart 2022 tarihlerinde toplam 25.400.000 TL+KDV bedel ile 2021 yılsonu ekspertiz değeri KDV hariç 11.492.250 TL olan Giresun'daki işyeri ise 30.06.2022 tarihinde 19.000.000+KDV bedel ile satılmış olup, işbu izahname tarihi itibarıyla portföyde yer almamaktadır. Anılan taşınmazın satışının Şirket'in mali durumuna etkisi işbu izahname ekinde yer alan 30.06.2022 finansal tablolarında yer almaktadır.

Ordu-İşyeri

5 Aralık 2013 tarihinde portföye dahil edilmiş olan 5 katlı gayrimenkul Ordu'nun yaya trafiğinin yoğun olduğu yürüyüş yollarından biri olan, İsmet Paşa Caddesi'nde yer almaktadır. TAB Gıda, 28.06.2019 tarihinde imzalanan ek protokol ile gayrimenkülü 30 yıl süre ile Burger King restoranı olarak işletmeyi planlamaktadır. 2021 yılı itibarıyla yıllık kira getirisi 880 Bin TL olan mülkün Şirket'e maliyeti 3 Milyon TL seviyesinde olmuştur. 2021 yılı sonunda yaptırılan değerlendirme çalışmasına göre gayrimenkulün ekspertiz değeri 9.250.000+KDV TL seviyesindedir. Gayrimenkule ilişkin görsel aşağıda sunulmuştur:



Kayseri Talas-Bina

Bina, Kayseri ili Talas ilçesi Mehmet Timuçin Caddesi üzerinde yer almakta olup, 27 Kasım 2015 tarihinde portföye arsa olarak dahil edilmiştir. Mayıs 2018'de gayrimenkulün inşaatı tamamlanmıştır. Gayrimenkul 4 adet bağımsız ticari ünitelerden oluşmakta iken 05/08/2022 tarihinde alınan tadilat ruhsatı ile bağımsız ticari ünite sayısı 2'ye düşürülmüştür. Mevcut durumda, 2 adet bağımsız ticari ünite, 30 yıl süreyle Tab Gıda San ve Tic. A.Ş.'ye Burger King, Popeye's, Arby's ve Sbarro olarak işletilmesi amacıyla kiralanmış olup, Burger King, Popeye's ve Arby's markaları faaliyetlerine devam etmekte olup, Sbarro markasının ise önümüzdeki aylarda faaliyete geçmesi beklenmektedir. Gayrimenkulün Şirket için maliyeti 6,4 milyon TL olurken 2021 yılı sonu itibarıyla yaptırılan

değerleme çalışmasına göre ekspertiz değeri 12.459.000 TL+KDV düzeyindedir. Gayrimenkule ilişkin görsel aşağıda sunulmuştur:



Nevşehir -Bina

Gayrimenkul, Nevşehir'in yaya trafiğinin en yoğun olduğu caddeleri olan Atatürk Bulvarı ve Aksaray Caddesi kesişiminde, Borsa Kavşağı'nda yer almaktadır. 25 Aralık 2015 tarihine portföye dahil edilmiştir. Gayrimenkulün Şirket için maliyeti 3,9 Milyon TL olurken, 2021 yılı sonunda yaptırılan değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 4.980.000 TL seviyesindedir. Binaya ilişkin görsel aşağıda sunulmuştur:



Lüleburgaz-İşyeri

Taşınmaz, Lüleburgaz'da E-5 (İstanbul-Edirne yolu) üzerinde yer almakta olup, 19 Kasım 2015 tarihinde portföye dahil edilmiştir. 2019 yılında inşaatı tamamlanan taşınmaz "Ata Corner Lüleburgaz" adıyla hizmet vermektedir. 16 bağımsız ünitelerden oluşan Ata Corner Lüleburgaz gayrimenkulünde halihazırda 8 ulusal marka, yer almaktadır. Kiracı ve kiralanan alanlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Marka	Hizmet Kategorisi	Kontrat Süresi (yıl)
-------	-------------------	----------------------

Burger King	Yeme & İçme	30
Arby's	Yeme & İçme	30
Usta Dönerci	Yeme & İçme	30
Popeyes'	Yeme & İçme	30
Koçtaş Fix	Yapı market	5
Kahve Dünyası	Yeme & İçme	5
A101	Market	10
Play Park	Çocuk Eğlence	10

Gayrimenkulün bulunduğu alanının karşısında şehrin yeni otogar alanı, yanında Kipa AVM ve arkasında pazar alanı bulunmaktadır. Gayrimenkul, Lüleburgaz'ın en işlek caddesi olan İstanbul Caddesi'ne alternatif, yeni bir perakende merkezi haline gelmiştir.

Ata Corner Lüleburgaz gayrimenkulünün Şirket için toplam maliyeti 24,9 Milyon TL olurken, 2021 yılı sonunda hazırlanan değerlendirme raporuna göre eksperiz değeri 47.454.000 TL+KDV'dir. Gayrimenkule ilişkin görseller aşağıda sunulmuştur:

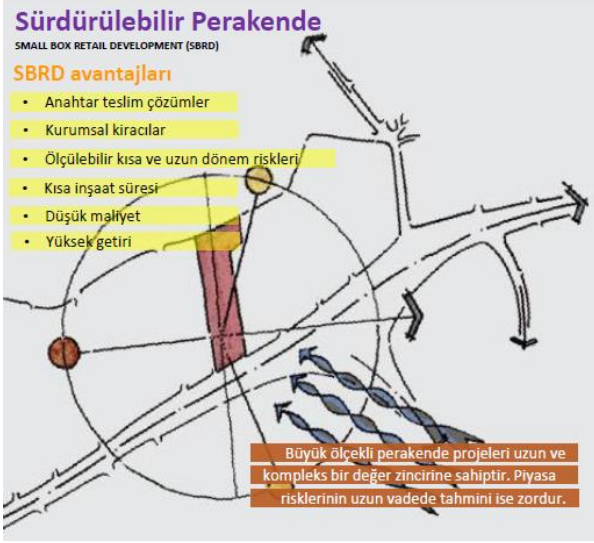


Ata Corner konseptinin geliştirilmesinde ve hayata geçirilmesindeki en önemli sebeplerin başında Burger King, Kahve Dünyası gibi markaların sadece içerisinde buldukları mülklere değil aynı zamanda etrafındaki gayrimenkullerin de değerinin artırması gelmektedir. Ata Corner, yapısı itibarıyla az sayıda bağımsız ticari ünitenin kapalı olmayan bir alanda sinerji oluşturmasına imkân sağlamaktadır. Böylece Şirket bir mülkün değer artışı yerine birkaç seçilmiş kurumsal kiracının cazibe merkezi haline getirdiği bir bölgede sahip olduğu tüm gayrimenkuller ve bağımsız üniteler için değer artışı yaratabilmektedir.

Ata Corner konseptinin önemli özelliklerinden birisi de açık alanda cadde dükkanları şeklinde bir yapıya sahip olmasıdır. Bu konsept sayesinde Şirket, klasikleşmiş büyük AVM binası inşaatlarından, çok sayıda bağımsız üniteye sahip olunması sebebiyle kiralama güçlüklerinden, çok sayıda kiracıların içerisinde bulunan nispeten düşük mali güce sahip, kurumsallaşmamış ve lokal kiracıların yaratması muhtemel kira tahsilat problemlerinden uzak bir işletme anlayışına sahip olabilmektedir.

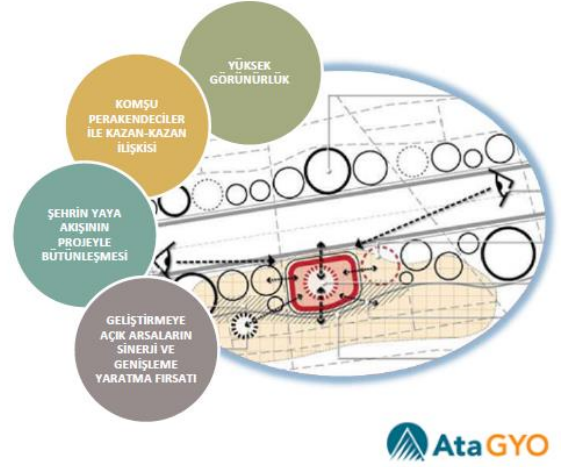
Gayrimenkul yatırımlarında daha düşük inşaat maliyetleri, güçlü kurumsal kiracılar projeler için arzu edilen hızlı geri dönüş sürelerine işaret etmektedir. Bu çeşit gayrimenkul projeleri Small Box Retail Development ("SBRD veya "Sürdürülebilir Perakendecilik") olarak adlandırılmakta ve sınıflandırılmaktadır.

SBRD tipi gayrimenkul yatırımlarına ilişkin şema aşağıda sunulmuştur:



SBRD Projeimizin Ana Hatları

ATA CORNER PROJELERİ



Kaynak: Şirket Yönetimi

Tekirdağ- Proje

Şirket'in, Ata Corner konsepti ile hayata geçirmeyi planladığı ikinci projesi Tekirdağ'da yer almaktadır. Bu kapsamda 2019 yılında Tekirdağ Süleymanpaşa'da 1.528m²'lik alanda Tekirdağ Ata Corner mini çarşı projesinin projelendirme çalışmaları devam etmektedir. Tekirdağ Ata Corner'ın konumu Tekirdağ'ın geneli göz önünde bulundurulduğunda nispeten yüksek gelir seviyesine sahip hane halkının yoğunlukla yaşadığı bir noktadadır. D-100 karayolu kenarında yer alan proje araçla ulaşımın son derece kolay olduğu bir yerdedir. Projenin yer aldığı bölgede 1.000m²'lik çap içerisinde toplam 17.000 kişilik bir nüfus mevcuttur. Bu nüfusun 5.300 kadarını gençler oluşturmaktadır. Bununla birlikte, 1.000m²'lik çap içerisinde 16 adet eğitim kurumu, 1 adet banka, 10 adet market mevcuttur. Okulların yoğun olduğu bir bölgede bulunan projenin öğrencilerin yeme, içme ve eğlence ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde projelendirilmiştir.

10 adet dükkândan oluşması planlanan Tekirdağ Ata Corner bodrum, zemin, 1 kat ve teras alanından oluşacaktır. Mevcut durumda Tekirdağ Ata Corner'ın Şirket'e maliyeti 6,6 Milyon TL seviyesindedir. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2021 tarih ve ATAGY-2021-00006 nolu Değerleme Raporu ile 10.857.000 TL+KDV olarak tespit edilmiştir.

Projeye ilişkin görsel aşağıda sunulmuştur:



Çanakkale - Arsa

2018 yılında satın alınarak Şirket portföyüne katılmıştır. Gayrimenkul, Çanakkale İskele Meydanı'nda bulunmaktadır. Mülk, Çanakkale Boğazı'na sıfır konumda olup deniz manzaralıdır. Taşınmaz üzerinde daha önce yer alan bina, Burger King'e hizmet verecek şekilde yeniden inşa edilmek üzere yıkılmış olup işbu izahname tarihi itibarıyla arsa vasfındadır. Taşınmaz kentsel sit alanı kapsamında olduğundan 03 Ocak 2022 tarihinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden mimari proje için onayı alınan taşınmazın yapı ruhsatı 06.07.2022 tarihinde alınmıştır.

Zemin iyileştirme ve kaba inşaat işleri için müteahhit firma ile yapılan sözleşmeye ilişkin açıklama 13.06.2022 tarihinde KAP'ta duyurulmuş olup, yükleniciye yer teslimi 03.08.2022 tarihi itibarıyla yapılmıştır

Gayrimenkulün Şirket'e 2021 yılsonu itibarıyla maliyeti 6,3 Milyon TL olarak gerçekleşirken, piyasa değeri Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2021 tarih ve ATAGY-2021-00002 nolu Değerleme Raporu ile 8.841.000TL olarak tespit edilmiştir.

Gayrimenkul, her gün on binlerce kişinin ziyaret ettiği Çanakkale kordon üzerinde önemli bir yere sahiptir. Ayrıca, Çanakkale-İskele Meydanı'na 50 metre mesafededir. Gayrimenkul'ün bulunduğu lokasyonda pek çok cafe, restoran, mağaza ve turistik alanlar mevcuttur.

Gayrimenkule ilişkin görsel aşağıda sunulmuştur:



Adana/Ceyhan-Bina

Taşınmaz 19 Haziran 2018 tarihinde Ata GYO portföyüne dahil edilmiştir. Gayrimenkul 3 katlı olup, 30 yıllık kira kontratı ile kiracısı gayrimenkülü Burger King restoranı olarak işletmektedir. Yıllık kira getirisi 565 Bin TL olan mülkün Şirket'e maliyeti 2,3 Milyon TL seviyesinde olmuştur. 2021 yılı sonunda yaptırılan değerlendirme çalışmasına göre gayrimenkulün ekspertiz değeri 4.150.000 TL+KDV seviyesindedir.

Gayrimenkule ilişkin görsel aşağıda sunulmuştur:



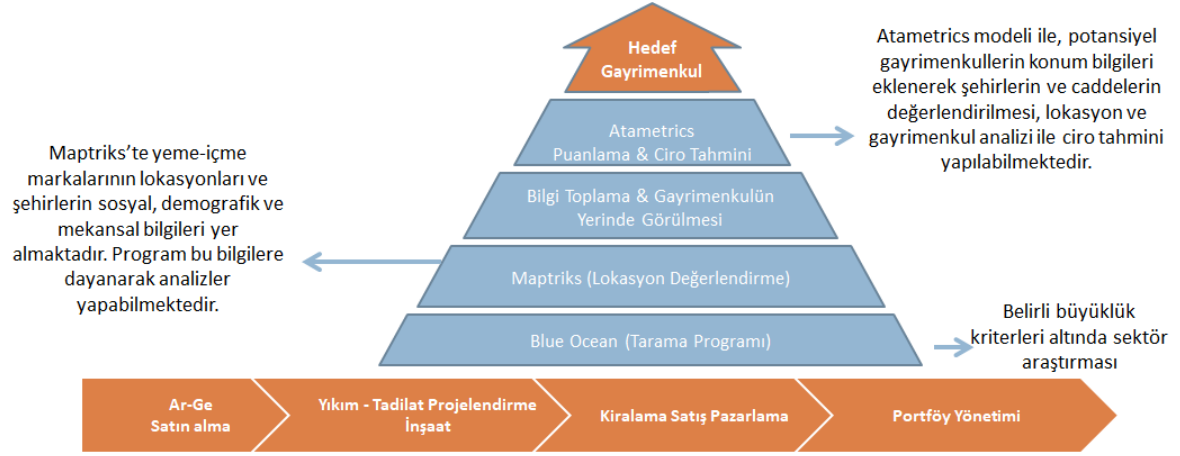
Arge ve Satın Alma Süreci

Şirket hedeflediği tip, büyüklük ve konumdaki gayrimenkuller için oldukça geniş kamuya açık tüm gayrimenkul satış platformlarından belli kriterlere göre filtreleme ve tarama yaparak satın almaya aday gayrimenkulleri tespit etmektedir. Tarama aşamasında Blue Ocean isimli program kullanılmaktadır. Maptriks programında bulunan yeme-içme markalarının lokasyonları, şehirlerin sosyal, demografik ve mekansal yer alan bilgileri kullanılarak ön değerlendirme analizleri yapılmaktadır.

Toplanan bilgilerin neticesinde satın alım sürecine devam edilmesi planlanan gayrimenkullerin yerinde görülmesi ve uzman ekipler tarafından detaylıca incelenmesi Şirket'in satın alma kararında önemli aşamalardan birisini oluşturmaktadır. Bu aşamada gayrimenkulün mevcut kondisyonu oluşabilecek muhtemel masrafların yanı sıra gayrimenkulün yapısı ve konumuna özel oluşabilecek fırsatlar da ayrıca konusunda uzman kişilerce değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, gayrimenkule yatırımın hukuki boyutlarının incelenmesi için bilgi toplanmaktadır.

Yerinde incelemenin ardından olumlu hukuki görüş de alması durumunda Şirket, Atametrics modelinden yararlanarak yatırıma aday gayrimenkullerin buldukları caddeler, ayrıntılı konum bilgileri ile birlikte değerlendirilerek gayrimenkul analizi ile ciro tahmini yapmaktadır. Belli başlı metriklere dayanılarak yapılan tahmini ciro hesaplaması neticesinde yaklaşık kira geliri belirlenmekte ve tüm bu analizlerin ışığında nihai satın alım kararı için hedef gayrimenkuller belirlenmektedir. Gayrimenkullerin satın alım kararlarında muhtemel kira getirisi ve mülkün mevcut fiyatı ayrıca değerlendirilmektedir.

Ar-Ge ve Satın Alma Sürecine ilişkin özet şema aşağıda sunulmuştur:



Kaynak: Şirket Yönetimi

Atametrics programı satın alma kararının verilmesinde oldukça kritik görev üstlenmektedir. Atametrics, temelde birbirinden bağımsız iki ayrı programın çıktılarını birlikte değerlendiren bir modeldir. Bu modelde ilk etapta Blue Ocean programıyla potansiyel "hedef gayrimenkuller" seçilir. İkinci aşamada ise Blue Ocean'ın çıktıları, Maptriks'in veri tabanında Atametrics modeli ile çalışılır.

Model oluşturulurken, restoranın cirosunu etkileyebilecek kriterler belirlenmiş ve bu kriterler belirli başlıklar altında gruplanmıştır. Bu kriterler doğrultusunda 100 puan üzerinden bir puanlama sistemi oluşturulmuştur. Türkiye genelinde mevcut cadde restoranların puanları hesaplanmış, puan-ciro grafiği çıkarılmıştır. Atametrics Modeli ile potansiyel gayrimenkul konumlarını 100 üzerinden puanlayarak mevcut puan-ciro grafiği sayesinde de ciro tahmini yapılabilmektedir.

2019, 2020 ve 2021 yılları faaliyet dönemlerinde, Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerden aşağıdaki tabloda belirtilen kira geliri ve satış tutarlarından oluşmaktadır.

Hasılat (TL)	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2019	2020	2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	12.222.222	8.250.000	-
Kira gelirleri	2.903.716	2.709.811	4.362.851
Toplam	15.125.938	10.959.811	4.362.851

Kaynak: Şirket Yönetimi

2019 yılında Şirket'in kira gelirleri 2.903.716 TL ve gayrimenkullerden elde ettiği satış gelirleri 12.222.222 TL olmuştur.

2020 yılında yaşanan pandemi süresinde gayrimenkul sektörünün de olumsuz etkilenmesi ve portföyden yapılan gayrimenkul satışları ile birlikte Şirket'in toplam geliri 10.959.811 TL olarak gerçekleşmiştir. Pandemi süresinde bazı dükkanların kapanmasından dolayı Şirket'in kira gelirleri 2.709.811 TL'ye kadar gerilemiştir. Şirket, 2020 yılında Gebze binayı satarak yatırım amaçlı gayrimenkullerden 8.250.000 TL ciro elde etmiştir.

2021 yılında Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinden satış geliri elde etmemiştir. Bununla birlikte, sahip olduğu gayrimenkullerden 4.362.851 TL kira geliri elde etmiştir.

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Gayrimenkul Sektörü ve GYO'ların Genel Görünümü

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla halka açık 36 adet GYO şirketi bulunmaktadır. 31 Aralık 2021 dönemi itibarıyla halka açık GYO'ların piyasa değerleri toplamı yaklaşık 86 milyar TL'dir. İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in piyasa değeri ise 90 milyon TL seviyesindedir. Ayrıca, Şirket toplam varlıklar baz alındığında 32. sırada yer almaktadır. Borsa İstanbul, 2020 yılındaki %29,1 oranındaki yükselişin ardından, 2021 yılında %25,8 oranında değer kazanarak, yılı 1.857,65 seviyesinden kapatmış ve son on beş yılda ilk defa üç yıl üst üste (2019 - %25,4) artış kaydetmiştir. Endeks 1.857,65 seviyesi ile TL bazlı en yüksek yılsonu seviyesine ulaşmıştır. GYO Endeksi ise 2021 yılı üçüncü çeyreğinde yaklaşık %16,7 artış ile 607 seviyesinden tamamlamıştır.

Son yıllarda ülkemizde ekonomik büyümenin önemli ayaklarından birisi Gayrimenkul ve İnşaat sektörleri olmuştur. Üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2021 2. Çeyrek dönem itibarıyla %5,5 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde inşaat sektörü %31,4 gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,2 olmuştur. GSYH ise %40,8 artarak 1.581.120 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul sektörü, (i) konut sektörü, (ii) ofis sektörü, (iii) otel sektörü, (iv) perakende sektörü olmak üzere dört alt sektörün birlikte incelenmesi ile değerlendirilmektedir.

Konut Sektörü:

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği verilerine göre ("GYODER") konut sektörü, 2017 yılında büyümenin lokomotifi konumunda bulunmaktaydı. 2017 yılında Türkiye Ekonomisi yıl sonu itibarıyla %7,4 oranında, inşaat sektörü ise %9 büyümüştür. 2018 yılına baktığımızda ise Türkiye Ekonomisinin özellikle yılın iki çeyreğinde büyüme oranlarında iyi bir performans ortaya koymuştur ve bu durum ilk çeyreğinde %7,4 ve ikinci çeyreğinde ise %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yine aynı dönemde yılın ilk iki çeyreğinde de inşaat sektöründeki büyümenin ise genel ekonomik büyümenin biraz altında ancak aynı ivmede bir seyir izlediği gözlemlenmiştir. İnşaat sektörü 2018 yılının ilk çeyreğinde sağlanan teşviklerinde etkisi ile %8 büyümüş ve ikinci çeyreğinde ise büyüme oranı ekonomik büyümeye paralel küçülerek %1,5'e gerilemiştir. Yıllık değerlendirdiğimizde, yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin yüksek ve faizlerin düşük olduğu 2017 yılında %9 büyüyen inşaat sektörü döviz kurundaki değişimlerin ve faizlerin hızla yükselmesiyle birlikte ekonomik güvenin zayıfladığı 2018 yılında %2,1 daralmıştır.

Temel ekonomik göstergelerin önemli lokomotif sektörlerinden olan inşaat sektörü de diğer bağlantılı sektörel etkilerden dolayı bu yavaşlamadan etkilenmiş ve büyüme inşaat sektöründe gerileyerek %0,12 seviyelerine dayanarak neredeyse durma noktasına gelmiştir. Büyük bir potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de sektörün işsizliğine ciddi etki yapmada bir özelliğe sahiptir.

2005-2017 yılları arasında işgücünün en çok istihdam sağladığı sektör hizmetler sektörü olup onu sırasıyla inşaat, sanayi, tarım sektörleri izlemiştir. Ancak 2018 üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan yavaşlama özellikle inşaat sektörünü etkilemiş bu da dolaylı olarak işsizliğin artmasına olumsuz yönde katkı sağlamıştır. Dolayısıyla, üçüncü çeyrekte karşılaşılan yavaşlama etkisini göstermiş ve büyüme oranı %1,8 olarak gerçekleşmiş olup özellikle son çeyrekte önemli ölçüde daralma yaşanarak genel ekonomik göstergeler %3 oranında bir küçülme ile kapanmış ve 2018 yılını Türkiye Ekonomisi %2,6 oranında bir büyüme ile tamamlamıştır.

Genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden inşaatta büyüme ise 2018 yılının üçüncü çeyreğinde tersine dönmüş ve sektör %5,6 daralmıştır. Yarattığı katma değerle ülkemizin en önemli sektörlerinden biri olan inşaat sektörü 2018'in son çeyreğinde ise %8,7 daralarak büyümeyi sınırlayan etkenlerden biri olmuştur. İnşaat sektörü yılın son çeyreğinde ekonomik daralmaya 0,64 puan ile katkı yapmıştır ve sektör yıllık bazda ise %1,9 daralmıştır.

İnşaat sektöründe 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin yükselmesi ve enflasyon baskısı nedeniyle 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte negatif bir eğilim

yaşansa da bu trend giderek azalmakta olup toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. Konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre %1,9 azalarak 1.348.729 olmuştur. Türkiye genelinde konut satışları 332.508 ipotekli, 1.016.221 diğer satış türünde gerçekleşmiştir. 2019 yılında ipotekli satışların payı %24,7 olmuştur.

Türkiye’de 2019 yılında ilk el konut satışı 511.682, ikinci el konut satışı ise 837.047 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satış oranı %37,9, ikinci el konut satış oranı ise %62,1 olmuştur. 2019 yılındaki konut satışlarında, İstanbul 237.675 konut satışı ve %17,6 pay ile ilk sırayı almıştır. İstanbul’u, 132.486 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 79.221 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izlemiştir.

2020 yılında, Türkiye konut piyasası Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının da etkisiyle canlılığını korumuştur. Dahası, 2020 yılında konut satış adetleri göz önünde bulundurulduğunda tüm zamanların en yüksek seviyesine ulaşılmıştır. Konut Fiyat Endeksi¹ verilerine göre, konut fiyatları 2020 yılında bir önceki yıla göre Türkiye’de %23 İstanbul’da ise %28 oranında artış göstermiştir. Aynı dönemde enflasyon %14,6, Türk lirasının ABD doları karşısındaki değer kaybı ise %23,6, bir yıl vadeye kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %22,5 olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılı başından itibaren alternatif yatırım araçları getirilerinin ve enflasyonun altında kalmaya başlayan konut fiyatlarındaki artış, 2020 yılının ilk yarısındaki gibi ikinci yarısında da enflasyonun ve mevduat faiz oranlarının üzerine seyretmiştir. 2019 yılında Türkiye’deki toplam kredi hacmi %0,75 artış göstermiştir. Kredi hacmi 2020 yılında da büyümesini sürdürmüş ve bir önceki yıla göre %0,14 oranında genişlemiştir. 2018 yılındaki daralmanın ardından 2019 yılında toparlanma sürecinde %4,2 oranında azalan konut kredileri hacmi; 2020 yılında konut kredi faiz oranlarında haziran ayında yapılan önemli ölçüde indirimlerinde etkisiyle %4,0 oranında genişlemiştir. 2020 yılı aralık ayı itibarıyla konut kredisi hacmi toplam kredilerin %7,8’ini oluşturmuştur.

2018 yılında inşaat maliyeti endeksindeki artış %26 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat maliyet endeksinin 2019 yılında yavaşlamasını takiben döviz kurundaki hareketlere paralel olarak hammadde fiyatlarındaki yükselmenin etkisiyle birlikte 2020 yılında artış göstermiştir. 2019 yılında inşaat maliyeti endeksindeki artış %11 iken, 2020 yılında bir önceki yıla göre %25 oranında artarak endeks 240’a çıkmıştır.

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1.499.316 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı içinde gerçekleşen ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573.337, diğer satış yapılarında ise %8,9 azalarak 925.979 olmuştur. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2, diğer satışların payı ise %61,8 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %8,2 azalmış ve 469.740 olmuştur. İkinci el konut satışları da %23,0 artarak 1.029.576 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satış oranı %31,3, ikinci el konut satışlarının toplam konut satışları içerisindeki oranı %68,7 olmuştur.

2021 yılı 3. çeyrek döneminde konut satışları bir önceki çeyrek ile karşılaştırıldığında %36,8 oranında artış ile 396 bin adet olmuştur. 2020 yılı 3. çeyrek’te konut kredi faizlerinin 2021 3. çeyrek’e göre daha düşük olmasından dolayı konut satışları 2020 yılının aynı dönemine göre %26,1 oranında azalma meydana gelmiştir. 2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında önemli derece artış meydana gelmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları 4.851 TL/m² ‘ye ulaşmış ve aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gerçekleşmiştir.

İpotekli satışlarda, 2021 yılı 3. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %36,4 oranında artış olmuştur. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

Ofis Sektörü:

GYODER verilerine göre, toplam ofis kiralama işlemlerine baktığımızda 2017 yılı sonu itibarıyla 300.651 m² olan toplam kiralamaya karşı 2018 yılında toplam kiralama işlemleri toplam arzı artmasına rağmen yaklaşık 279.127 m² olarak gerçekleştirilmiş ve nispeten bir düşüş yaşanmıştır.

¹ Merkez Bankasının yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100)

Toplam ofislerdeki boşluk oranlarını karşılaştırdığımızda ise 2018 yılı toplam boşluk oranı %24 olarak gerçekleşirken bir önceki yılda ise boşluk oranı %22 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalırken, 2019'da ofis arzı toplamda 276.000 m² artmasına karşın bir önceki yıla göre yeni arz girişinde %36,5 azalma kaydedilmiştir. 2019 yılında gerçekleşen toplam kiralama işlemleri bir önceki yıla kıyasla neredeyse aynı seviyede 278.828 m² olarak kaydedilirken, dördüncü çeyrekte kiralama işlemleri yaklaşık 65.079 m² olarak gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre benzer seviyede gerçekleşirken, bir önceki çeyreğe göre %20,4 azalma görülmüştür. Dördüncü çeyrekte, m² bazında anlaşmaların, %66,78'i Anadolu yakasında bir önceki çeyreğe göre neredeyse iki katı bir oranla artış göstererek gerçekleşmiş olup, %29,6'sı MİA'da kalan kısımda, geçen çeyrekte gözlemlendiği gibi benzer seviyede MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

Kiralama faaliyetleri bir önceki yıla kıyasla neredeyse aynı seviyede kaydedilmiş olup genel olarak tamamlanacak anlaşmaların da doğrultusunda önümüzdeki dönemde daha da artacaktır; bununla birlikte, kiralama işlemlerine Türk Lirası'na dönüşümün yarattığı etkinin enflasyona oranla daha az olduğu görülmüştür.

2020 yılında Covid-19 salgınının hemen hemen her sektör üzerinde önemli etkileri olmuştur. Bununla birlikte her sektör, bu krizin getirdiği güçlüklerle adapte olmaya çalışırken krizin sunduğu bazı fırsatları da değerlendirebilmiştir. Değişen iş ortamlarına bağlı olarak ofis pazarının geleceği de şekillenmektedir.

Her kurum ve kuruluş yeni çalışma yöntemleri geliştirmeye ve bu yöntemleri içselleştirmeye çalışırken, farklılaşan çalışma şekillerinin yarattığı sonuçları her kurum için farklılık göstermiştir. Sonuç olarak, uzaktan çalışmadaki dramatik büyüme, ofis pazarının kökten değişimine katkı sunmaktadır.

Ofis pazarındaki üretkenlik ve esneklik temelinde gerçekleşecek değişimlerin yanı sıra, ekonomideki büyüme beklentileri, artan işsizlik oranı ve döviz baskısı gibi unsurların ofis kiralama ve ofis yatırımları kararlarının üzerinde etkili olacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede 2021 ekonomisinde beklenen kısmi toparlanma doğrultusunda ofis pazarının çalışma alanlarının yükselen yönlerine paralel olarak toparlanmaya başlaması öngörülmektedir.

2020 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılacaktır. 2020 yılında kiralama işlemleri toplamda 329.000 m² olmuştur. 2020 yılında kiralama işlemlerinin %55'i yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir.

2021 yılı 3. çeyrekte ofis sektöründe İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,8'i yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,3'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Perakende Sektörü:

GYODER verilerine göre, alışveriş merkezleri Türkiye'de perakende sektörünün itici gücü olarak kabul edilmektedir. 2018 yıl sonu itibarıyla Türkiye'de AVM sayısı 455'e ulaşmıştır. 2017 yıl sonu itibarıyla toplam 12.611.000 m² olan kiralananabilir alan stokunun 2018 yılı sonu itibarıyla 13.461.000 m²'ye ulaştığı görülmektedir. İstanbul, toplam kiralananabilir alan stokunun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. 2018 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde ise ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralananabilir alan ise 167 m²'ye ulaşmıştır. 2017 yılı sonunda, Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralananabilir alan ise 158 m²'di. Ülke genelinde en fazla AVM'ye sahip illerimiz sırasıyla; İstanbul'da 147 adet, Ankara 39 adet ve İzmir 28 adettir. 2018 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde 64 ilimizde AVM bulunurken 17 ilimizde halen AVM bulunmamaktaydı.

Ciro endeksi 2017 Aralık ayında, 239 puan iken 2018 yılı sonunda bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyon arındırılmadan incelendiğinde artış kaydetmiş ve 293 puana ulaşmıştır. 2018 Ağustos ayında yaşanan döviz kurlarındaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Diğer taraftan, ziyaretçi sayısı endeksi ise 2017 yılı aralık ayı verilerine baktığımızda 109 puan olarak açıklanırken 2018 yılı sonu itibarıyla artış göstererek 111 puana yükselmiştir.

Türkiye genelinde 2019 yılsonu itibarıyla 454 AVM bulunmaktadır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13.508.000 m² düzeyindedir. Kiralanabilir alan bazında incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir. Ciro endeksi Aralık 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %17,2 oranında artış kaydederek 375 puana ulaşmıştır. 2019 yılının 4. çeyreğinde ise, bir önceki yılın aynı dönemine göre perakende ciro endeksinde yüzde 17 oranında artış kaydedilmiş durumdadır. Mevsim etkilerinden arındırılmış perakende ticaret sektörü güven endeksi aralık ayında %1,4 oranında artarak 102,6 oldu. Perakende ticaret sektöründe bir önceki aya göre; iş hacmi-satışlar ve mevcut mal stok seviyesi endeksleri sırasıyla %2 ve %3,4 artarak 96,9 ve 109,3 değerlerini aldı. İş hacmi-satışlar beklentisi endeksi ise %1,2 azalarak 101,8 olmuştur.

Covid-19 salgınının yarattığı ciddi ekonomik etkiler, 2020 yılı boyunca fiziksel perakende pazarında da belirgin sonuçlar meydana getirmiştir. Bununla birlikte, Kasım ayı itibarıyla yeniden getirilen kısıtlamalar öncesi, kısmi toparlanma sürecine girmeye çalışan fiziksel perakende kısıtlı da olsa düzelme sinyalleri göstermeye başlamıştır. Öte yandan, AYD/Akademetre tarafından sağlanan alışveriş merkezleri perakende verileri göz önüne alındığında; Aralık 2020'de alışveriş merkezi ciro endeksi bir önceki aya göre %20,8 oranında azalırken, bir önceki yılın aynı ayına göre %30,9 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Getirilen yeni kısıtlamalar doğrultusunda, Kasım 2020 verilerine göre tüm kategorilerde bir önceki yılın aynı ayına göre belirgin düşüşler kaydedilmiştir. Giyim ve ayakkabı kategorilerinde metrekare verimlilik endeksleri sırasıyla %14,8 ve %18,8 ve her iki kategori de bir önceki aya göre benzer seviyelerde sırasıyla %10 ve %12 seviyelerinde azalmıştır. Bununla birlikte, belirgin olarak tek ve yüksek kaydedilen artış %33,9 oranla teknoloji kategorisinde gerçekleşirken, belirgin azalış ise %41,3 oranında yeme – içme kategorisinde kaydedilmiştir. Aynı şekilde her iki kategorinin gösterdiği eğilim bir önceki çeyrekte kaydedilen sonuçlarla benzerlik gösterirken, yeme-içme sektörünün yeni kısıtlamalar sonrası yalnızca gel al veya paket servisiyle sınırlanması doğrultusunda düşüşü devam etmiştir. Kısmi toparlanma sinyalleri Ekim 2020'de bir önceki aya göre ziyaretçi sayısı endeksinde %19,1 artış olarak ortaya çıkmıştır. Ancak, bir önceki yılın aynı ayına göre karşılaştırıldığında %34 düşüş ve sonraki aylarda beklenen ziyaretçi sayısındaki azalış sonuçları, alışveriş merkezlerinin düzelme sürecine tekrar girmesi açısından önemle değerlendirilmelidir. Bunun yanı sıra, TÜİK verilerine göre, perakende satış hacmi ve cirosu yıllık bazda Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre sırasıyla, %11,9 ve %26,1 oranında artış kaydetmiştir. Mevsim etkilerinden arındırılmış hizmet sektörü güven endeksi Kasım ayında 77,5 iken, aralık ayında %9,2 oranında azalarak 70,4 değerini aldı. Hizmet sektöründe bir önceki aya göre, son üç aylık dönemde iş durumu alt endeksi %11,2 azalarak 66,4 oldu. Son üç aylık dönemde hizmetlere olan talep alt endeksi %9,8 azalarak 64,9 değerini aldı. Gelecek üç aylık dönemde hizmetlere olan talep beklentisi alt endeksi ise %7,1 azalarak 79,8 olmuştur. Ek olarak, pandemi etkilerinin sonucunda tüketici harcama alışkanlıklarında yaşanan dönüşüme paralel olarak, posta veya internet üzerinden yapılan perakende satış hacmi endeksi 2020 yılında %71 artış yaşamıştır.

2021 yılı 3.çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 445 alışveriş merkezinde 13,7 milyon m² seviyesinde gerçekleşmiştir. İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta 37 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2024 sonu itibarıyla 482 alışveriş merkezinde 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 330 m²

perakende yoğunluğu ile ülke genelinin yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 303 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

Şirket'in Sektör İçindeki Konumu

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibarıyla piyasa değeri 90 milyon TL seviyesindedir. BİST'te işlem gören GYO'lar arasında Şirket toplam varlıkları baz alındığında 32. sırada yer almaktadır.

No	BİST'te İşlem Gören Şirketler	Toplam Varlık (Milyon TL)	Piyasa Değeri (Milyon TL)	Özkaynak (Milyon TL)
1	Emlak Konut GYO	30.629	11.102	15.877
2	Torunlar GYO	19.902	7.150	14.522
3	Sinpaş GYO	10.201	6.776	4.270
4	Ozak GYO	9.063	3.742	6.725
5	Ziraat GYO	8.502	13.987	8.236
6	Akiş GYO	7.729	1.932	4.138
7	Akfen GYO	6.863	3.965	4.353
8	İş GYO	6.676	10.613	5.476
9	Reysaş GYO	5.646	1.915	3.945
10	Servet GYO	5.243	4.222	2.993
11	Vakıf GYO	4.620	2.230	2.441
12	Halk GYO	4.578	3.228	3.300
13	Pasifik GYO	3.563	4.002	1.271
14	Alarko GYO	3.095	2.598	3.060
15	Kiler GYO	2.989	1.618	1.762
16	Yeni Gimat GYO	2.835	3.593	2.768
17	Kızılbük GYO	2.699	15.480	2.193
18	Doğuş GYO	2.440	3.224	405
19	Yeşil GYO	2.117	209	-238
20	Nurol GYO	1.645	1.952	403
21	Peker GYO	1.224	797	1.065
22	Panora GYO	1.172	1.118	1.160
23	Özderici GYO	1.049	573	1.008
24	Deniz GYO	1.007	936	720
25	TSKB GYO	744	3.855	740
26	Atakule GYO	614	761	606
27	Mıstral GYO	490	550	468
28	Avrasya GYO	283	386	267
29	Akmerkez GYO	261	1.871	253
30	Körfez GYO	185	387	144
31	Pera GYO	147	208	143
32	Ata GYO	128	90	51
33	Yapı kredi Koray GYO	123	229	108
34	Trend GYO	104	234	78
35	Idealist GYO	89	103	59
36	Martı GYO	0	323	0

Kaynak: Rasyonet

Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkuller nispeten küçük, görece kolay satılabilir bağımsız ünitelerden oluşmakta olup, kiracıları en popüler yeme & içme markaları ile perakende sektörünün önde gelen firmalarından oluşmaktadır. Portföyünde bulundurduğu gayrimenkullerin yapısı itibarıyla pek çok GYO'dan farklılık göstermektedir.

Bununla birlikte, Şirket'in portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller çeşitli caddeler üzerinde yer almaktadır. Bu yapıyla kapalı AVM'lerde bulunan dükkanların Covid-19 pandemisi sebebiyle yaşadığı olumsuzlukları aynı ölçüde yaşamamışlardır.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi 2021 yılı Kasım ayı sonuçlarına göre, 2021 yılı Kasım ayı ciro endeksi 2020 yılı Kasım ayına göre %80,2 artarak 564 puana yükselmiştir. AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Kasım 2021'de 2.149 TL olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'da 2.824 TL ve Anadolu'da ise 1.699 TL olmuştur.

Kasım 2021 dönemi bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksinde, yiyecek-içecek kategorisinde %136,3, ayakkabı kategorisinde %102,9, giyim kategorisinde %89,0, AVM'lerdeki diğer alanlar kategorisinde %85,8, hipermarket kategorisinde %68,4 ve teknoloji kategorisinde %28,8'lik bir artış yaşandığı görülmektedir. Kasım 2021 dönemi, Ekim 2021 dönemi ile karşılaştırıldığında da teknoloji kategorisinde %7,6, diğer kategorisinde %5,6, hipermarket kategorisinde %2,3, ayakkabı kategorisinde %0,8, yiyecek-içecek kategorisinde %0,5 artış yaşanırken, giyim kategorisinde %3,9'luk bir azalış yaşandığı görülmektedir.

Kasım 2021 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi %38,9'luk bir artışla 75 puana yükselmiştir. Kasım 2021 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay olan Ekim 2021 ile karşılaştırıldığında endekste %6,25 oranında bir azalış olduğu gözlemlenmiştir.

Diğer taraftan Şirket'in portföyünde bulunan dükkanlar incelendiğinde 2021 yılında yeme & içme kategorisinde cirolar 2020 yılına oranla %55 artış göstermiştir. Bunun en önemli sebebi restoranların kapalı mekanlarda yer almıyor olması ve bu sayede paket servis siparişlerini de alabiliyor olmasıdır.

Öte yandan portföyündeki gayrimenkuller geçmiş satışlardan da görülebileceği gibi görece likittir.

Şirket kuruluşundan bu yana toplam 7 adet gayrimenkulün satışını gerçekleştirmiştir. 2015, 2018, 2019, 2020 ve 2022 yıllarında satışını yaparak portföyünden çıkarttığı gayrimenkullere ilişkin özet bilgiler aşağıda sunulmuştur:

Gayrimenkul Adı	Lokasyon	Mağaza Tipi	(m ²)	Satış Yılı
Giresun İşyeri	Kapu Mahallesi, Gazi Caddesi, No:115 Merkez/Giresun	Bağımsız, Cadde Mağazası	826 m ²	2022
Avcılar 2 adet Dükkan	Üniversite Mahallesi Firüzköy Bulvarı No:23/3J (7.b.b.) No: 23/3I (8.b.b.) 3S Kale Firüzköy Konakları Avcılar/İstanbul	Bağımsız, Cadde Mağazası	695 m ²	2022
Gebze Bina	Sultanorhan Mah., Hükümet Cad., No:109 Gebze/Kocaeli	Bağımsız, Cadde Mağazası	260 m ²	2020
Adana Bina	Mahfesiğmaz Mah., Turgut Özal Bulv., No:11/C Çukurova/Adana	Bağımsız, Cadde Mağazası	224 m ²	2019
Adana Bina	Mahfesiğmaz Mah., Turgut Özal Bulv., No:11/B Çukurova/Adana	Bağımsız, Cadde Mağazası	299 m ²	2019
Adana Bina	Mahfesiğmaz Mah., Turgut Özal Bulv., No:11/A Çukurova/Adana	Bağımsız, Cadde Mağazası	409 m ²	2018
Düzce Bina	Cami Kebir Mahallesi,	Bağımsız, Cadde	114 m ²	2019

Gayrimenkul Adı	Lokasyon	Mağaza Tipi	(m ²)	Satış Yılı
	İstanbul Caddesi, No:21 Merkez/Düzce	Mağazası		
Bahçeşehir Bina	Hoşdere Mah., Süzer Bulvarı, KC Grup Çarşısı, H Blok, No:5A Başakşehir/İstanbul	Bağımsız, Cadde Mağazası	391 m ²	2018
Çorlu Bina	Muhittin Mah. Tekirdağ Cad. No:4-A Çorlu/Tekirdağ	Bağımsız, Cadde Mağazası	137 m ²	2015

Kaynak: Şirket Yönetimi

Şirket'in iş modeli de halka açık diğer GYO'lardan büyük ölçüde farklılık arz etmektedir. Şirket, ana faaliyet alanı kapsamında, Burger King, Popeyes, Sbarro, Arby's, Usta Dönerci, Usta Pideci gibi hızlı servis restorancılığı sektörünün önde gelen markaların açması için tespit edilen bazı cadde restoranlarının henüz restoran açılışları gerçekleşmeden satın alımını gerçekleştirmektedir. Böylece, Şirket bu önemli markaların restoranları açıldığında gayrimenkullerin muhtemel değer artışlarından kazanç elde etmeyi hedeflemektedir.

Şirket'in zaman içerisinde edindiği tecrübe, değer artışının sadece popüler yeme ve içme markalarının faaliyet gösterdiği gayrimenkullerle sınırlı olmadığını göstermiştir. Popüler bir markaya ait dükkân veya restoran açıldığında ilgili bölge, kısa sürede ilgi merkezi haline gelmekte ve diğer markaların da bölgedeki farklı gayrimenkullerde dükkân veya restoran açığı gözlenmiştir. Bu sebeple, Şirket ilgi merkezi haline gelmesini beklediği yerlerde birden çok gayrimenkul satın alarak yukarıda bahsedilen etkiden birden çok gayrimenkulden faydalanmayı amaçlamaktadır.

Bu kapsamda, Şirket, Ata Corner adını verdiği tamamı açık sokak dükkânlarının bir arada olduğu, klasik alışveriş merkezlerine kıyasla çok daha az dükkândan (bağımsız üniteden) oluşan açık avm konseptleri geliştirme stratejisine sahiptir.

Şirket portföyündeki dükkânların tamamı cadde dükkânlarından oluştuğundan, Covid-19 pandemisinin kapalı avm'lerde bulunan dükkânlar üzerinde yarattığı olumsuz etkiden büyük ölçüde kurtulabilmiştir. Cadde dükkânlarının sağlık endişesi taşıyan insanlar tarafından daha çok tercih edilmesi ve bu tip dükkânların paket servis faaliyetlerine de elverişli olması sayesinde satışları ve dolayısıyla kira ödemeleri pandemi döneminde planlandığı şekilde devam etmiştir.

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

Şirket'in satışlarının tamamı, Türkiye'nin farklı şehirlerinde bulunan gayrimenkullerin kira gelirleri ve satış gelirlerinden meydana gelmektedir.

Net Satışlar (TL)	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem					
	2019	2019 Net Satış Oranı (%)	2020	2020 Net Satış Oranı (%)	2021	2021 Net Satış Oranı (%)
Kira Gelirleri	2.903.716	19,2%	2.709.811	24,7%	4.362.851	39,8%
Giresun-İşyeri	617.232	4,1%	593.002	5,4%	918.273	21,0%
Gebze-Bina	540.290	3,6%	128.620	1,2%	-	-
Nevşehir-Bina	2.700	0,0%	-	-	-	-
Kayseri-Bina	513.322	3,4%	559.941	5,1%	935.998	21,5%
Adana Ceyhan-Bina	125.797	0,8%	359.779	3,3%	564.360	12,9%
Lüleburgaz-İşyeri	63	0,0%	543.758	5,0%	1.064.200	24,4%
Ordu-İşyeri	412.669	2,7%	524.711	4,8%	880.020	20,2%
Düzce-Bina	294.000	1,9%	-	-	-	-
Adana-Bina	113.710	0,8%	-	-	-	-
Adana-Bina	202.748	1,3%	-	-	-	-

Çanakkale-Arsa	81.185	0,5%	-	-	-	-
Satış Gelirleri	12.222.222	80,8%	8.250.000	75,3%	-	0,0%
Gebze-Bina	-		8.250.000	75,3%	-	
Adana-Bina	4.722.222	31,2%	-	-	-	
Adana-Bina	3.240.741	21,4%	-	-	-	
Düzce-Bina	4.259.259	28,2%	-	-	-	
Toplam	15.125.938	100,0%	10.959.811	100,0%	4.362.851	100,0%

Kaynak: Şirket Yönetimi

Şirket'in satışları kira gelirleri ve gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in toplam satışları 2019, 2020 ve 2021 yıllarında sona eren mali yıllarda sırasıyla, 15.125.938 TL, 10.959.811 TL ve 4.362.851 TL'dir.

Şirket, Giresun'daki taşınmazdan 2019, 2020 ve 2021 yıllarında sırasıyla 617.232 TL, 593.002 TL ve 918.273 TL kira geliri elde etmiştir. 2021 yılında Giresun'daki taşınmazdan elde edilen kira geliri Şirket'in 2021 yılındaki toplam gelirinin %21'ini oluşturmaktadır. Söz konusu taşınmaz 30.06.2022 tarihinde 19.000.000+KDV bedel ile satılmış olup işbu izahname tarihi itibarıyla portföyde yer almamaktadır. Anılan taşınmazın satışının Şirket'in mali durumuna etkisi işbu izahname ekinde yer alan 30.06.2022 finansal tablolarında yer almaktadır.

2019 yılında Şirket Gebze binadan 540.290 TL ciro elde etmiş ve Gebze binanın Şirket'in 2019 yılı cirosuna katkısı %3,6'dır. Şirket, Gebze binayı 2020 yılı şubat ayında 8.250.000 TL'ye satmıştır ancak 2020 yılı şubat ayına kadar 128.620 TL kira geliri elde etmiştir. Şirket'in Gebze binadan elde ettiği satış gelirlerinin, toplam 2020 yılı satış gelirine katkısı %75,3'dür.

Şirket'in Nevşehir binadan 2019 yılında elde ettiği gelir 2.700 TL'dir. Bina 2019 Nisan ayından itibaren boş durumda olup, 2020 ve 2021 yıllarında kira geliri üretmemiştir. Hali hazırda kiralama ve/veya satış çalışmaları devam etmektedir. Kayseri binası 2015 yılı Kasım ayında Şirket portföyüne katılmıştır. 2019 yılında Şirket Kayseri Burger King'ten 12 ay boyunca kira geliri elde etmiş ve elde ettiği kira geliri 513.322 TL'dir. Kayseri Burger King'in 2020 yılı toplam satışlarına katkısı 559.941 TL'dir. 2021 yılında Kayseri binadan 935.998 TL ciro elde edilmiş ve Kayseri binanın 2021 cirosuna katkısı %21,0'dır.

Adana-Ceyhan taşınmazı 2018 yılında portföye dahil edilmiş, Ağustos 2019'dan itibaren binada Burger King faaliyet göstermektedir. 2019 yılı ağustos ayından itibaren Şirket Ceyhan Burger King'ten 1.049.936 TL ciro elde etmiştir. 2021 yılında Şirket, Ceyhan Burger King'ten tüm yıl boyunca toplam 564.630 TL kira geliri elde etmiştir ve ciroya katkısı %12,9'dur.

Lüleburgaz-Ata Corner 2015 yılında Şirket portföyüne katılmış ancak inşaatı 2019 yılında tamamlanmıştır. Lüleburgaz Ata Corner 16 bağımsız üniteden oluşmaktadır. Şirket, 2020 yılında 5 bağımsız üniteden, 2021 yılında 8 bağımsız üniteden kira elde etmeye başlamıştır. 2020 yılında Şirket Lüleburgaz Ata Corner'dan toplamda 543.758 TL kira geliri elde etmiştir. Şirket, Lüleburgaz Ata Corner'dan 2021 yılında 1.064.200 TL kira geliri etmiş ve n 2021 yılı cirosuna katkısı %24,4'tür.

2013 yılında Ata GYO portföyüne dahil edilmiş olan Ordu binanın, 2019 yılında Şirket gelirine 412.669 TL katkısı bulunmaktadır. Ordu bina sayesinde 2020 yılında 524.711 TL kira geliri elde edilmiştir ve toplam ciroya katkısı %4,8'dir. Şirket Ordu bina sayesinde 2021 yılında 880.020 TL kira geliri elde etmiş ve binanın toplam ciroya katkısı %20,2'dir.

Düzce bina Şirket portföyüne 2014 yılında katılmıştır. Şirket, Düzce binadan 2019 yılında 294.000 TL ciro elde etmiştir. 2019 yılının Aralık ayında Düzce bina 4.259.259 TL'ye satılmıştır. 2019 yılında Düzce bina satışının 2019 yılı toplam satışına katkısı %28,2'dir.

Şirket Adana Vakıfbank binası için 2019 yılında hem kira hem de satış geliri elde etmiştir. Bu bina, 2019 yılı Temmuz ayında 3.240.741 TL'ye satılmış ve %21,4 oranında ciroya katkısı olmuştur. 2019 yılında elde edilen kira geliri ise 113.710 TL'dir.

Şirket, Adana Popeyes binasından 2019 yılında 202.748 TL kira geliri elde etmiştir. Adana Popeyes binası 2019 yılı Temmuz ayında 4.722.222 TL satılmış ve bu satışın toplam 2019 yılı ciroya katkısı %31,2'dir.

Çanakkale binası Şirket portföyüne 2018 yılında katılmıştır. İl Özel İdaresine ait olan bina yıkılmış olup, işbu izahname tarihi itibarıyla arsa vasfındadır. 03 Ocak 2022 tarihinde Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğünden mimari proje onayı alınan taşınmazın yapı ruhsatı 06.07.2022 tarihi itibarıyla alınmış olup, 13.06.2022 tarihinde yapılan KAP açıklamasında belirtilen zemin iyileştirme ve kaba inşaat sözleşmesi kapsamında yükleniciye yer teslimi 03.08.2022 tarihinde yapılmıştır. İnşaatın tamamlanmasını müteakip 10/02/2022 tarihinde Burger King işletilmesi amacıyla TAB Gıda San. Ve Tic. A.Ş. ile imzalanan kiralama sözleşme gereği teslimi yapılacaktır. Burger King restoranı olarak faaliyete geçecektir. Şirket, 2019 yılında Çanakkale binadan 81.185 TL kira geliri elde etmiştir.

Avcılar 2 adet taşınmaz satışı 2021 yılında 8.967.000 TL+KDV bedel ile portföye dahil edilen Avcılarda yer alan 2 adet dükkan 2022 yılı Şubat ve Mart aylarında toplam 25.400.000 TL+KDV bedel ile satılmış olup, işbu izahname tarihi itibarıyla portföyde yer almamaktadır.

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

İş bu İzahname'nin 7.1.1 ve 7.2'de sayılan faaliyetlerine ilişkin bilgilerin, ortaklığa ve faaliyet gösterdiği sektöre ilişkin riskler ile ilgili olan 5. Bölümünde detayları ile belirtilen doğabilecek olası riskler Şirket'in faaliyetlerini etkileme ihtimali vardır.

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

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

Ata GYO'nun ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	875.543,57	3,69
Halka Arz	22.874.456,43	96,31
Toplam	23.750.000	100

Şirket'in halka açık kısmı haricinde ortağı olan Ata Yatırım'ın ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ata Holding A.Ş.	40.936.056	99,939
Seniha Ece Kurdoğlu	25.000	0,061
Toplam	40.961.056	100

Ata Holding A.Ş. %3,6877 ve Seniha Ece Kurdoğlu ise %0,0023 oranlarında dolaylı olarak Ata GYO'da toplam %3,69 oranında A Grubu hisselerine sahiptirler. Ata Holding A.Ş.'nin finans, teknoloji, gıda, lojistik, gayrimenkul geliştirme, yapı malzemeleri üretimi, moda, turizm ve dış ticaret gibi çok değişik alanlarda faaliyetleri bulunmaktadır.

İhraççı'nın A grubu paylarının dolaylı hakim ortağı durumundaki Ata Holding A.Ş.'ye ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Ticaret Unvanı	Ata Holding A.Ş.
Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Fiili Yönetim Yeri/Merkez Adresi	Emirhan Cad. No:109 Kat: 10 Atakule, Beşiktaş 34349 İstanbul
İnternet Adresi	www.ataholding.com.tr
Telefon ve Faks	0212 310 64 00 / 0212 310 64 10

Şirket'in A grubu hissesine %3,6877 oran ile sahip olan dolaylı ortağı Ata Holding A.Ş., Kurdoğlu Ailesi'ne aittir. Ata Holding ortaklık yapısı aşağıdaki tablodaki gibidir:

Ata Holding A.Ş.'nin Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı-Soyadı	Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Yurdanur KURDOĞLU	26.146.584	14,98
Tuna KURDOĞLU	26.146.584	14,98

Ata Holding A.Ş.'nin Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı-Soyadı	Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Korhan KURDOĞLU	61.107.862	35,01
Erhan KURDOĞLU	61.107.862	35,01
Seniha Ece KURDOĞLU	34.708	0,02
Toplam	174.543.600	100,00

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Ata Holding A.Ş.'nin sermayesinin %35,01'i Korhan Kurdoğlu'na, %35,01'i Erhan Kurdoğlu'na, %14,98'i Yurdanur Kurdoğlu'na, %14,98'i Tuna Kurdoğlu'na ve %0,02'si Seniha Ece Kurdoğlu'na aittir. Ata Holding'in 174.543.600 TL sermayesi bulunmaktadır.

Ata Holding'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ve bunların kayıtlı olduğu ülkeler, faaliyet konuları hakkındaki bilgiyi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Ata Holding Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Faaliyet Konusu
Arbeta Turizm Organizasyon ve Ticaret A.Ş.	Türkiye	Turizm acenteliği
Ata Gayrimenkul Geliştirme, Yatırım ve İnşaat A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul geliştirme
ATP Tic. Bilgisayar Ağı ve Elk. Güç Kay. Üretim Paz. ve Tic. A.Ş.	Türkiye	Bilgisayar yazılımı ve donanımı
Entegre Harç San. ve Tic. A.Ş.	Türkiye	İnşaat malzemeleri ve yapı kimyasalları
Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*) (**)	Türkiye	Menkul kıymet portföy yönetimi
Ata Invest GCC (Dubai) (**) (i)	Birleşik Arap Emirlikleri	Finansal danışmanlık
Ata Portföy Yönetimi A.Ş. (**)	Türkiye	Yatırım fonları
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (**)	Türkiye	Menkul kıymet alım satım
Tradesoft (Shanghai) IT Co., Ltd.	Çin	Bilgisayar yazılımı ve donanımı
Bedela İnşaat ve Ticaret A.Ş. (***)	Türkiye	Gayrimenkul geliştirme
Seri İnşaat ve Ticaret A.Ş. (***)	Türkiye	Gayrimenkul geliştirme
Donna Giyim Sanayi ve Ticaret A.Ş. (***)	Türkiye	Hazır Giyim
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş. (***)	Türkiye	Güvenlik, yemek ve temizlik
KRD Asya Gıda Yatırımları San. ve Tic. A.Ş. (****)	Türkiye	Gıda
İzmir Enternasyonal Otelcilik A.Ş.	Türkiye	Turizm
Ata Sancak Acıpayam Tarım İşlt. San. Tic. A.Ş.	Türkiye	Süt Üreticiliği

Kaynak: Şirket Yönetimi ve Ata Holding A.Ş.

(*) Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve buna bağlı şekilde dolaylı olarak Ata Holding A.Ş.'nin sahipliği dışındaki payların, anılan şirketin halka açıklık statüsü gereği, çok sayıda ortağa dağılmış olmasından ötürü yönetim yetkisinin Ata Holding dışında bir mercide toplanamayacağı ve raporlama tarihleri itibarıyla da yönetim yetkisinin Ata Holding A.Ş.'nin kontrolünde bulunması dikkate alınarak Ata Yatırım'ın finansal tablolarında konsolide edilmiştir.

(**) Ata Holding bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol değişikliğine neden olmayan artışırlar ve azalışlar özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

(***) Ata Holding, 2019 yılı içerisinde ortak kontrol altında olan Bedela İnşaat ve Ticaret A.Ş., Seri İnşaat ve Tic. A.Ş., Donna Giyim San. ve Tic. A.Ş.'ye direk olarak, Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş. ve Ata Sancak Acıpayam Tarım İşlt. San. Tic. A.Ş.'ye ise dolaylı olarak iştirak etmiştir.

(****) Bağımsız Denetim raporu 2018,2019 ve 2020 yıllarını kapsayacak ve karşılaştırılmalı şekilde hazırlandığından tabloda KRD Asya Gıda Yatırımları San. ve Tic. A.Ş. hakkında bilgi bulunmaktadır. Bununla birlikte, KRD Asya Gıda Yatırımları San. ve Tic. A.Ş. Aralık 2019 tarihinde Ata Holding ile birleşme yoluyla tasfiye olmuştur ve izahname tarihi itibarıyla mevcut değildir.

(i) Ata Holding A.Ş. 2019 yılı içerisinde Ata Invest GCC için sermaye artırımına gitmiştir ve sahiplik oranı %4,6 oranında artmıştır. Bağımsız Denetim raporu 2018,2019 ve 2020 yıllarını kapsayacak ve karşılaştırılmalı şekilde hazırlandığından tabloda Ata Invest GCC hakkında bilgi bulunmaktadır. Bununla birlikte, Ata Invest GCC Temmuz 2020 tarihi itibarıyla kapatılmış olup izahname tarihi itibarıyla mevcut değildir.

Şirket'in en büyük müşterilerinden biri olan TAB Gıda, Ata Holding iştirak ve/veya bağı ortaklıkları arasında yer almamaktadır. %3,02 payla Ata Holding'in finansal yatırımları içerisinde sınıflandırılan TFI, Ata Holding kurucu ortaklarının QSR sektöründe Türkiye'de kurduğu bir şirket olup, TAB Gıda TFI'in bağı ortaklıkları arasında bulunmaktadır.

Konsolide edilmiş bağı ortaklıkların ve iş ortaklıklarının temel faaliyetleri aşağıda verilmiştir:

Arbeta Turizm Organizasyon ve Ticaret A.Ş.

1995 yılında kurulan Arbeta Turizm, 1997 yılında Uluslararası Hava Taşımacılığı Birliğı (IATA)'nin yetkili seyahat acentası olmuştur. Şubat 1998'de Ata Holding'e katılan Arbeta Turizm Organizasyon ve Ticaret A.Ş. vize işlemleri, seyahat sigortaları, otel, uçak ve araç rezervasyonları, kültür turları, restoran, tiyatro, yat gezisi ve benzeri organizasyonları düzenlemektedir.

Ata Gayrimenkul Geliştirme, Yatırım ve İnşaat A.Ş.

2007 yılında Ata Holding'e bağı bir grup şirketi olarak kurulan Ata Gayrimenkul Geliştirme, Yatırım ve İnşaat A.Ş., gayrimenkul geliştirme, yatırım, varlık yönetimi ve danışmanlık alanlarında faaliyet göstermektedir.

ATP Ticari Bilgisayar Ağı ve Elk. Güç Kay. Üretim Paz. ve Tic. A.Ş.

1997 yılında kurulmuş olan Tradesoft Business Services, Finansal Hizmetler sektöründe yenilikçi çözümler sunan ISV odaklı ve EMEA Bölgesinde Microsoft'un önde gelen iş ortağıdır. Tradesoft Business Services yazılım, danışmanlık hizmetleri, yatırım bankacılığı, sektörel IT çözümleri ve yazar kasa sistemleri konularında hizmet vermektedir.

Entegre Harç Sanayi ve Ticaret A.Ş.

1978 yılında 18 müteşebbis tarafından İstanbul'da endüstriyel olarak kireç üretimi için kurulan Entegre Harç Sanayi ve Ticaret A.Ş., 1989'da Ata İnşaat Grubu tarafından devralınmış olup 2006 yılında %99,99 Ata Holding bünyesine katılmıştır. Entegre Harç'ın ürün yelpazesi; cephe uygulamaları, teknik harçlar, kireç-agrega ve mantolama paketi ürün gruplarından oluşmaktadır.

Ata Invest GCC

Dubai'deki ilk Türk Yatırım Bankacılığı hizmet platformu olarak 2006 yılında kurulan Ata Invest GCC; finansal ürünler konusunda danışmanlık vermekte ve özellikle finansal servisler, enerji, gıda, taşımacılık, gayrimenkul, yapı malzemeleri ve sağlık hizmetleri alanlarına odaklanmış finansman kaynakları oluşturmaktadır. Bununla birlikte, Ata Invest GCC Temmuz 2020 tarihi itibarıyla kapatılmış olup izahname tarihi itibarıyla mevcut değildir.

Tradesoft (Shanghai) IT Co., Ltd.

2014 yılında kurulan Tradesoft'un ana faaliyet konusu, teknoloji geliştirme, teknoloji transferi, teknik hizmet, teknik danışmanlık, bilgisayar ürünlerinin kurulumu ve bakımı; toptan satış,

perakende; bilgisayar donanımlarının, yan ürünlerinin, aletlerinin, aparatlarının ithalatı ve ihracatı, elektronik ürünler ve iletişim ekipmanları satışı ve acentecilik işlemleri yapmaktır.

Bedela İnşaat ve Tic. A.Ş.

Bedela İnşaat 2010 yılında Ata İnşaat San. Ve Tic A.Ş.'nin bilançosunda yer alan bir kısım varlıkların devredilmesi suretiyle kısmi bölünme yöntemiyle kurulmuş olup, şirketin ana faaliyet konusu, ikamet veya ikamet amaçlı olmayan binaların inşaatı, yurt içi ve yurt dışında inşaat, taahhüt ve dekorasyon işleri ile bu işlere ait araştırma, etüd ve planlamaların yapılmasıdır.

Seri İnşaat ve Tic. A.Ş.

1969 yılında kurulan Seri İnşaat ve Tic. A.Ş.'nin kuruluş amacı; yurt içinde ve yurt dışında resmi, özel ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait yol, kanalizasyon, elektrifikasyon kanal, sondaj, iskele, liman, havalimanı, metro baraj endüstri tesisleri ve benzer her türlü inşaat işlerini gerçekleştirmek, Yap-İşlet-Devret veya benzer modellerle yapılması öngörülen her türlü baraj yolu, su getirme havai hatlar gibi inşai, sınai ve ticari yapı ve tesislerle, turistik tesisleri inşa etmek, kiralamak, kiraya vermek ve işletmektir.

Donna Giyim Sanayi ve Tic. A.Ş.

Donna Giyim Sanayi ve Tic. A.Ş., 21 Haziran 1990 yılında Türkiye'de kurulmuştur. Bu şirket'in faaliyet konusu Alman kadın giyim markası olan Escada ticari markasını taşıyan kıyafetlerin ithali ve Türkiye'deki mağazalarında satılmasıdır.

KRD Asya Gıda Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.

KRD Asya Gıda Yatırımları San. ve Tic. A.Ş. 15 Nisan 2013 yılında Türkiye'de kurulmuştur. Bu şirketin faaliyet konusu gıda ve tarım ürünleri, dış ticaret, reklam ajans ve danışmanlık hizmetleri vermektir. KRD Asya 30 Aralık 2019 tarihinde Ata Holding A.Ş. ile birleşmiştir. Seraş Servis Organizasyonları ve Tic. A.Ş. Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş. 1992 yılında kurulmuş olup faaliyet konusu diğer grup şirketlerine güvenlik, yemek ve temizlik konularında hizmet vermektir.

Ata Portföy Yönetimi A.Ş.

Ata Portföy Yönetimi A.Ş. 2000 yılı Kasım ayında Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından kurulmuştur. Bugün itibarıyla bünyesinde çeşitli yatırım fonlarını yöneten Ata Portföy aynı zamanda varlık yönetimi, nakit yönetimi, münferit hisse yönetimi ve emeklilik fonları gibi konularda da hizmet vermektedir.

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Ata Yatırım 1991 yılında İstanbul'da kurulmuş olup, uluslararası ve Türk yatırımcılara sermaye piyasası aracılık hizmetleri vermektedir. Bu şirket tarafından sunulan hizmetler arasında en önemlileri, hisse senedi ve sabit getirili menkul kıymetlerin alım satımı, varlık yönetimi, kurumsal finans ve ekonomik araştırmalardır.

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal eden, esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren halka açık anonim ortaklıktır. Bu şirket 1997 yılında kurulmuştur.

Ata Sancak Acıpayam Tarım İşletmesi San. ve Tic. A.Ş.

Ata Sancak Acıpayam Tarım İşletmesi Ağustos 2005 yılında Ata İnşaat San. Ve Tic A.Ş. ve Sancak Grubu'nun hisseleriyle kurulmuş olup ana faaliyet konusu; tarım, damızlık ve süt hayvancılığı tesisi inşa etmek ve işletmektir. Ata İnşaat'ın sahip olduğu paylar 2010 yılı Kasım ayı itibarıyla iştirakleri vasıtasıyla Ata Holding'e geçmiştir.

İzmir Enternasyonal Otelcilik A.Ş.

İzmir Enternasyonal Otelcilik A.Ş. Ekim 1987’de, otelcilik yatırımı ve yönetilmesi amacıyla kurulmuştur.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Yoktur.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Şirket’in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Cinsi	Edinildiği Yıl	Mevkii	Toplam Bağımsız Bölüm	Kiralanan Bağımsız Bölüm	Net Defter Değeri (TL)	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
İşyeri(**)	2012	Giresun	1	1	11.492.250	Tab Gıda San.ve Tic. A.Ş.	7.01.2013-30 yıl	918.573
İşyeri	2013	Ordu	1	1	9.250.000	Tab Gıda San.ve Tic. A.Ş.	27.12.2013-30 yıl	880.142
Bina	2015	Nevşehir	7	-	4.980.000	-	-	-
Bina	2015	Kayseri / Talas	4	3	12.459.000	Tab Gıda San.ve Tic. A.Ş.	28.06.2019-30 yıl	936.796
İşyeri	2015	Kırklareli / Lüleburgaz	16	5	47.454.000	Çeşitli Kiracılar	Muhtelif	543.758
Arsa	2015	Çanakkale	1	-	8.841.000	-	-	-
Bina	2018	Adana / Ceyhan	1	1	4.150.000	Tab Gıda San.ve Tic. A.Ş.	16.04.2019-30 yıl	564.632
Proje	2019	Tekirdağ	10	-	10.857.000	-	-	-
2 adet dükkan(*)	2021	İstanbul Avcılar	2	-	10.652.000	-	-	-

Kaynak: Şirket Yönetimi

Yukarıda belirtilen varlıklar dışında, Şirket tarafından edinilmesi planlanan ya da finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla elde edilen bir maddi duran varlık/yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmamaktadır.

(*) Avcılar’da yer alan 2 adet dükkandan, 7 nolu dükkan 03 Mart 2022 tarihinde KDV Hariç 11.400.000 TL, 8 nolu dükkan ise 17 Şubat 2022 tarihinde KDV Hariç 14.000.000 TL bedel üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

(**) Giresun’da yer alan ve ekspertiz değeri KDV hariç 11.492.250 TL olan işyeri, 30 Haziran 2022 tarihinde KDV Hariç 19.000.000 TL bedel üzerinden satılmıştır. Anılan taşınmazın satışının Şirket’in mali durumuna etkisi işbu izahname ekinde yer alan 30.06.2022 finansal tablolarında yer almaktadır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Şirket 02/11/2021 tarihinde Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ve 25/10/2021 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmaları arasında yapılan sözleşmeler kapsamında Şirket portföyündeki gayrimenkullerin piyasa değerlerinin tespiti için çalışma yürütülmüştür. Epos Gayrimenkul ve Denge Gayrimenkul SPK tarafından “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları” alanında lisanslandırılmış bir firmadır. Epos Gayrimenkul ve Denge Gayrimenkul değerleme raporlarına göre Şirket portföyündeki gayrimenkullerin toplam piyasa değeri 120.135.250 TL olarak belirlenmiştir. Gayrimenkullerin piyasa değerlerine ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Giresun-İşyeri	2012	11.492.250	27.12.2021 - 0034	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Ordu-İşyeri	2013	9.250.000	27.12.2021 - 0033	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Nevşehir- Bina	2015	4.980.000	31.12.2021 ATAGY-2021-00005	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Kayseri/Talas-Bina	2015	12.459.000	31.12.2021 ATAGY-2021-00003	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Kırklareli/Lüleburgaz-İşyeri	2015	47.454.000	31.12.2021 ATAGY-2021-00004	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Çanakkale-Arsa	2018	8.841.000	31.12.2021 ATAAGY-2021-00002	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Adana/Ceyhan- Bina	2018	4.150.000	31.12.2021 ATAGY-2021-00001	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Tekirdağ -Proje	2019	10.857.000	31.12.2021 ATAGY-2021-00006	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
<i>Avcılar, Dükkan</i>	<i>2021</i>	<i>10.652.000</i>	<i>27.12.2021 0043</i>	<i>Yatırım Amaçlı</i>	<i>Yoktur.</i>

Kaynak: Şirket Yönetimi

Şirket'in maddi duran varlıkları için değerlendirme hizmeti aldığı Şirket'e dair bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Değerleme Kuruluşu	
Adı:	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adresi:	Tugay yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33 Maltepe/İstanbul

Ticaret Odası / Sicil No:	İstanbul / 560028
---------------------------	-------------------

Değerleme Kuruluşu	
Adı:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Adresi:	Kore Şehitleri, Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sokak Engin İş Merkezi No:20 K:2 34394 Zincirlikuyu-Şişli İstanbul
Ticaret Odası / Sicil No:	İstanbul/571250

Kaynak: Şirket Yönetimi

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

Aşağıda yer alan tablo, Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 dönemlerine ait finansal tablosunu içermektedir. Tablo aynı zamanda, söz konusu her bir kalemin bir önceki yıla göre değişimini de göstermektedir.

Bağımsız Denetimden Geçmiş					
Bilanço Tablosu (TL)	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem			Değişim (%)	
	2019	2020	2021	2019-2020	2020-2021
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar	4.744.612	3.704.827	6.632.721	-22%	79,0%
Nakit ve Nakit benzerleri	4.370.554	3.458.553	3.141.935	-21%	-9,2%
Ticari Alacaklar	2.360	79.258	550.972	3258%	595,2%
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	<i>2.360</i>	<i>60.299</i>	<i>493.586</i>	<i>2455%</i>	<i>718,6%</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar</i>	<i>-</i>	<i>18.959</i>	<i>57.386</i>	<i>0%</i>	<i>202,7%</i>
Diğer Alacaklar	203	10.351	16.276	4999%	57,2%
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>203</i>	<i>10.351</i>	<i>16.276</i>	<i>4999%</i>	<i>57,2%</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	371.495	156.665	140.741	-58%	-10,2%
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	<i>371.495</i>	<i>156.665</i>	<i>140.741</i>	<i>-58%</i>	<i>-10,2%</i>
Diğer Dönen Varlıklar			2.782.797		0,0%
Duran Varlıklar	85.519.090	83.250.665	120.904.742	-3%	45,2%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	82.567.000	81.656.000	120.135.250	-1%	47,1%
Maddi Duran Varlıklar	12.896	29.983	28.831	132%	-3,8%
Kullanım Hakkı Varlıkları			450.349		0,0%
Peşin Ödenmiş Giderler	-	192.244	130.312	0%	-32,2%
<i>İlişkili Olmayan Taraflara</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>130.312</i>	<i>-</i>	<i>-32,2%</i>
Diğer Duran Varlıklar	2.939.194	1.372.438	160.000	-53%	-88,3%
TOPLAM VARLIKLAR	90.263.702	86.955.492	127.537.463	-4%	46,7%

Bilanço Tablosu (TL)	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem			Değişim (%)	
	2019	2020	2021	2019-2020	2020-2021
KAYNAKLAR					
Kısa Vadeli Yükümlülükler	53.661.684	51.269.962	75.815.830	-4%	47,9%
Kısa vadeli borçlanmalar	51.950.758	50.029.673	73.842.454	-4%	47,6%
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan</i>	51.950.758	50.029.673	73.842.454	-4%	47,6%
<i>-İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları</i>	51.950.758	50.029.673	73.842.454	-4%	47,6%
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			94.845		0,0%
<i>-İlişkili Taraflardan</i>			94.845		0,0%
Ticari Borçlar	1.535.789	973.904	1.791.779	-37%	84,0%
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	355.638	667.005	1.395.734	88%	109,3%
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	1.180.151	306.899	396.045	-74%	29,0%
Çalışanlara Sağlanan Faydalar kapsamında borçlar	124.517	260.173	69.449	109%	-73,3%
Diğer Borçlar	50.620	6.212	17.303	-88%	178,5%
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	50.620	6.212	17.303	-88%	178,5%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	370.919	510.779	1.087.480	38%	54%
Uzun Vadeli Borçlanmalar			379.157		
<i>- İlişkili taraflardan</i>			379.157		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	370.919	510.779	708.323	37,7%	38,7%
ÖZKAYNAKLAR	36.231.099	35.174.751	50.634.153	-3%	44,0%
Ödenmiş Sermaye	23.750.000	23.750.000	23.750.000	0%	0,0%
Paylara ilişkin primler/iskontolar	2.353.943	2.353.943	2.353.943	0%	0,0%
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			(38.861)		0,0%
<i>-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>			(38.861)		0,0%
Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.285	2.285	2.285	0%	0,0%
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	262.863	262.863	262.863	0%	0,0%
<i>Yasal Yedekler</i>	262.863	262.863	262.863	0%	0,0%
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	17.387.075	9.862.008	8.805.660	-43%	-10,7%
Net Dönem Karı / Zararı	-7.525.067	-1.056.348	15.498.263	-86%	1567,2%
TOPLAM KAYNAKLAR	90.263.702	86.955.492	127.537.463	-4%	46,7%

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Aşağıdaki açıklamalar 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren mali dönemlere ilişkin finansal tablolar baz alınarak yapılmıştır.

Bilanço'daki Önemli Değişikler

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren mali yıl itibarıyla, Şirket'in toplam varlıklarının %5,2'si dönen varlıklardan %94,7'si duran varlıklardan oluşmaktadır. Bununla birlikte, Şirket'in kaynaklarının

%59,4'ü kısa vadeli yükümlülüklerden, %0,8'i uzun vadeli yükümlülüklerden ve %39,7'si özkaynaklardan meydana gelmektedir.

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar ve peşin ödenmiş giderlerden oluşmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri, banka, yatırım fonları ve diğer hazır değerlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali yılda nakit ve nakit benzerleri kalemi 4.370.554 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren mali yıl itibarıyla bir önceki seneye göre %21 oranında azalışla, 3.458.553 TL'dir. 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren mali dönemde nakit ve nakit benzerleri %9 azalarak 3.141.935 TL olmuştur. Vadesiz mevduatlardaki azalış Şirket'in nakit ve nakit benzerlerindeki azalışı sebep olmuştur.

Nakit ve Nakit Benzerleri	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2019	2020	2021
Banka	12.808	2.717.293	41.847
Vadesiz mevduatlar	12.808	27.894	41.847
Vadesiz mevduatlar	-	2.689.399	-
Yatırım Fonları *	4.355.741	736.695	3.098.086
Diğer Hazır Değerler **	2.005	4.565	2.002
Toplam	4.370.554	3.458.553	3.141.935

(*) Yatırım fonları Ata Portföy Para Piyasası fonlarından oluşmaktadır.

(**) Diğer hazır değerler Şirket'in ilişkili tarafı olan Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nezdindeki cari hesap bakiyesinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2021, 30 Haziran 2021, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren mali dönemler itibarıyla nakit ve nakit benzerleri üzerinde blokaj veya rehin bulunmamaktadır.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan alacaklardan oluşmaktadır. Ata GYO'nun ticari alacakları, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali dönemler itibarıyla sırasıyla, 2.360 TL, 79.258 TL ve 550.972TL'dir.

Diğer Alacaklar

Diğer alacaklar, personele verilmiş iş avanslarından oluşmaktadır. Şirket'in diğer alacakları, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali dönemler itibarıyla sırasıyla, 203 TL, 10.351 TL ve 16.276TL'dir.

Peşin Ödenmiş Giderler

Peşin ödenmiş giderler, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali yıllarda sırasıyla 371.495 TL, 156.665 TL ve 140.741 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali dönemlerde peşin ödenmiş giderler, peşin ödenmiş vergi ve fonlar, gelecek aylara ait giderler ve verilen avanslardan oluşmaktadır. Peşin ödenmiş giderlerin kırılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2019	2020	2021
Gelecek aylara ait giderler	296.698	75.533	76.906
Verilen avanslar	417	17.360	39.106

Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	74.380	63.772	24.729
Toplam	371.495	156.665	140.741

Duran Varlıklar

Şirket'in duran varlıkları, yatırım amaçlı gayrimenkullerden, maddi duran varlıklardan, peşin ödenmiş giderlerden ve diğer duran varlıklardan meydana gelmektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali yılında 82.567.000 TL olmuştur. 31.12.2020 tarihinde sona eren mali yılda ise bir önceki seneye göre %1 azalarak 81.656.000 TL seviyesine gerilemiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 2020-2021 yılları arasında %47,1 artış göstererek 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren mali dönemde 120.135.250 TL seviyesine ulaşmıştır. 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren mali dönemde, Şirket'in varlıklarının %94,5'i yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 dönemleri içinde gerçekleşen hareketleri aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Dönem	1.01.2019	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31.12.2019
Giresun (işyeri)	6.090.000	-	-	390.000	-	6.480.000
Adana - Bina	3.830.000	-	(3.830.000)	-	-	-
Adana - Bina	5.094.000	-	(5.094.000)	-	-	-
Düzce -(Bina)	5.040.000	-	(5.040.000)	-	-	-
Ordu (işyeri)	4.940.000	-	-	344.000	-	5.284.000
Gebze (bina)	7.400.000	-	-	850.000	-	8.250.000
Lüleburgaz (işyeri)	24.590.000	8.169.051	-	554.949	-	33.314.000
Kayseri (bina)	8.090.000	111.887	-	76.113	-	8.278.000
Nevşehir (bina)	4.330.000	-	-	10.000	-	4.340.000
Çanakkale (arsa)	6.420.000	11.762	-	149.238	-	6.581.000
Ceyhan (bina)	2.310.000	116.186	-	1.073.814	-	3.500.000
Tekirdağ (proje)	-	6.462.045	-	77.955	-	6.540.000
Toplam	78.134.000	14.870.931	(13.964.000)	3.526.069	-	82.567.000

Geçmiş Dönem	1.01.2020	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31.12.2020
Giresun (işyeri)	6.480.000	-	-	520.000	-	7.000.000
Ordu (işyeri)	5.284.000	-	-	516.000	-	5.800.000
Gebze (işyeri)	8.250.000	-	(8.250.000)	-	-	-
Nevşehir (bina)	4.340.000	-	-	430.000	-	4.770.000
Kayseri (bina)	8.278.000	-	-	1.440.000	-	9.718.000
Lüleburgaz (işyeri)	33.314.000	-	-	2.726.000	-	36.040.000
Çanakkale (arsa)	6.581.000	6.983	-	440.017	-	7.028.000
Ceyhan (bina)	3.500.000	-	-	350.000	-	3.850.000
Tekirdağ (proje)	6.540.000	205.104	-	704.896	-	7.450.000
Toplam	82.567.000	212.087	(8.250.000)	7.126.913	-	81.656.000

Geçmiş Dönem	1.01.2021	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31.12.2021
Giresun (işyeri)	7.000.000	-	-	4.492.250	-	11.492.250
Ordu (işyeri)	5.800.000	-	-	3.450.000	-	9.250.000
Nevşehir (bina)	4.770.000	-	-	210.000	-	4.980.000
Kayseri (bina)	9.718.000	-	-	2.741.000	-	12.459.000
Lüleburgaz (işyeri)	36.040.000	-	-	11.414.000	-	47.454.000
Çanakkale (arsa)	7.028.000	121.900	-	1.691.100	-	8.841.000
Ceyhan (bina)	3.850.000	-	-	300.000	-	4.150.000
Tekirdağ (proje)	7.450.000	57.877	-	3.349.123	-	10.857.000
Avcılar (dükkan)		8.967.000		1.685.000		10.652.000
Toplam	81.656.000	9.146.777	-	29.332.473	-	120.135.250

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin 1 Ocak- 31 Aralık 2021 dönemine ilişkin gerçeğe uygun değer değişimi tutarı 29.332.473 TL'dir. Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin 1 Ocak - 31 Aralık 2020 dönemine ilişkin gerçeğe uygun değer değişimi tutarı 7.126.913 TL (1 Ocak – 31 Aralık 2019: 3.526.069 TL, 1 Ocak - 31 Aralık 2018: 7.722.340 TL) olup söz konusu tutar kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabına dahil edilmiştir.

Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından yetkilendirilmiş ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahip gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlardaki muhtemel satış fiyatları baz alınarak "emsal karşılaştırma", "malîyet" ve "gelir" yöntemlerinden uygun olanı kullanılarak gayrimenkulün değeri belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi 2 olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

Şirket'e ait olan Giresun'daki işyerinin sigorta değeri 1.212.750 TL, Ordu'daki işyerinin sigorta değeri 1.108.800 TL, Kayseri'deki binanın sigorta değeri 2.938.950 TL, Lüleburgaz'da bulunan işyerinin sigorta değeri 13.624.301 TL, Ceyhan'da bulunan binanın sigorta değeri 1.170.750 TL ve Nevşehir'de bulunan işyerinin toplam sigorta değeri 2.173.500 TL'dir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 1 Ocak - 31 Aralık 2021 dönemine ait kira geliri, 4.362.851 TL'dir.

Giresun, İşyeri: Giresun İli, Merkez İlçesi, Kapu Mahallesi üzerinde konumlu, 137,54 metrekare yüzölçümüne sahip 112 ada, 12 pafta ve 12 numaralı parsel üzerinde bulunan binadır. Binanın 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri KDV hariç 11.492.250 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2020: 7.000.000 TL). Taşınmaz 30.06.2022 tarihinde KDV hariç 19.000.000 TL bedel karşılığında (KDV dahil 22.420.000 TL'ye) satılmıştır. Anılan taşınmazın satışının Şirket'in mali durumuna etkisi işbu izahname ekinde yer alan 30.06.2022 finansal tablolarında yer almaktadır.

Lüleburgaz, İşyeri: Kırklareli ili, Lüleburgaz ilçesi, Kocasinan Mahallesi konumlu, 4.388 metrekare yüzölçümüne sahip, 145 ada, 52 numaralı parselde kayıtlı işyeridir. İşyerinin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 47.454.000 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2020: 36.040.000 TL).

Ordu, İşyeri: Ordu İli, Altınordu İlçesi, Yeni Mahalle üzerinde konumlu 112,80 metrekare yüzölçümüne sahip, 238 ada, 23 pafta ve 37 numaralı parselde kayıtlı işyeridir. 31 Aralık 2021 tarihi

itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 9.250.000,00 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2020:5.800.000 TL).

Gebze, İşyeri: Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, Hükümet Caddesi üzerinde konumlu, 259,77 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 ada, 7 pafta ve 28 numaralı parselde kayıtlı işyeridir. Taşınmaz 20 Şubat 2020 tarihinde KDV hariç 8.250.000 TL'ye satılmıştır.

Kayseri, Bina: Kayseri ili, Talas ilçesi, Talas Mahallesi üzerinde konumlu, 1.185,87 metrekare yüzölçümüne sahip, 833 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı binadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 12.459.000 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2020: 9.718.000 TL).

Nevşehir, Bina: Nevşehir ili, Merkez ilçesi, Kapucubaşı Mahallesi üzerinde konumlu, 246,89 metrekare yüzölçümüne sahip, 688 ada, 150 numaralı parselde kayıtlı binadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 4.980.000,00 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2020: 4.770.000 TL).

Ceyhan, Bina: Adana İli, Ceyhan ilçesi, Mithatpaşa Mahallesi üzerinde konumlu 438 metrekare yüzölçümüne sahip 366 ada, 32 numaralı parselde kayıtlı binadır. İşyerinin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 4.150.000 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2020: 3.850.000 TL).

Çanakkale, Arsa: Çanakkale İli, Merkez ilçesi, Kemalpaşa Mahallesi üzerinde konumlu 122,88 metrekare yüzölçümüne sahip, 175 ada, 3 numaralı parselde kayıtlı arsadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 8.841.000 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2020: 7.028.000 TL).

Tekirdağ, Proje: Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Hürriyet Mahallesi üzerinde konumlu, 1.589,97 metrekare yüzölçümüne sahip, 218 ada, 34 numaralı parselde kayıtlı projedir. Projenin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 10.857.000 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2020: 7.450.000 TL).

Avcılar 7 Nolu Dükkan: İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Avcılar Mahallesi 23032 numaralı parselde kayıtlı 516/66443 arsa paylı asma katlı depolu dükkân niteliğindeki taşınmazdır. Taşınmazın 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 5.275.000 TL olarak gösterilmiştir. Taşınmaz 3 Mart 2022 tarihinde KDV dahil 13.452.000 TL'ye satılmıştır.

Avcılar 8 Nolu Dükkan: İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Avcılar Mahallesi 23032 numaralı parselde kayıtlı 529/66443 arsa paylı asma katlı depolu dükkân niteliğindeki taşınmazdır. Taşınmazın 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 5.377.000 TL olarak gösterilmiştir. Taşınmaz 17 Şubat 2022 tarihinde KDV dahil 16.520.000 TL'ye satılmıştır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla, 12.896 TL, 29.983 TL ve 28.831 TL tutarındadır.

Peşin Ödenmiş Giderler

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali yıllarda peşin ödenmiş giderleri bulunmamaktadır. Ancak 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali dönemde ise peşin ödenmiş giderler sırasıyla, 192.244 TL ve 130.312 TL tutarında gerçekleşmiştir. Bahsi geçen peşin ödenmiş giderler gelecek yıllara ait giderlerden oluşmaktadır.

Diğer Duran Varlıklar

31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihlerinde sona eren mali yıllarda diğer duran varlıklar, KDV alacaklarından ve verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren mali yılda diğer duran varlıklar 2.939.194 TL olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren mali yılda diğer duran varlıklar 1.372.438 TL tutarındadır. 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren

mali dönemde diğer duran varlık 160.000 TL tutarındadır. 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren mali dönemde diğer duran varlıklar depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla, 53.661.684 TL, 51.269.962 TL ve 75.815.830TL tutarındadır. Kısa vadeli yükümlülükler, kısa vadeli borçlanmalardan, ticari borçlardan, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardan, ertelenmiş gelirlere ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in kısa vadeli borçlanmalar kalemi 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali yıllarda gerçekleştirdiği borçlanma araçlarından oluşmaktadır ve sırasıyla 51.950.758 TL, 50.029.673 TL ve 73.842.454 TL'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş borçlanma senetlerinden oluşan kısa vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
İhraç edilen bonolar	51.950.758 TL	50.029.673 TL	73.842.454 TL

	Para Birimi	Vade Tarihi	Faiz Türü	Faiz Oranı	Nominal Değer	Defter Değeri
İhraç Edilen Bonolar (31 Aralık 2019)	TL	16 Ekim 2020	Sabit	4,82%	50.000.000	51.950.758
İhraç Edilen Bonolar (31 Aralık 2020)	TL	31 Mart 2021	Sabit	5,55%	50.000.000	50.029.673
İhraç Edilen Bonolar (31 Mart 2021)	TL	30 Haziran 2021	Sabit	6,05%	50.000.000	50.000.000
İhraç Edilen Bonolar (30 Haziran 2021)	TL	29 Eylül 2021	Sabit	6,05%	60.000.000	60.000.000
İhraç Edilen Bonolar (29 Eylül 2021)	TL	30 Mart 2022	Sabit	12,22%	40.000.000	42.523.828
İhraç Edilen Bonolar (29 Eylül 2021)	TL	30 Mart 2022	Sabit	12,22%	20.000.000	21.261.914
İhraç Edilen Bonolar (23 Aralık 2021)	TL	23 Haziran 2022	Sabit	11,47%	10.000.000	10.056.712

Şirket, 31 Mart 2021 itfa tarihli, 91 gün vadeli, 3 ayda bir kupon ödemeli 50.000.000 TL nominal değerli tahvil ihraç etmiştir.

Şirket, 30 Mart 2022 itfa tarihli, 182 gün vadeli, 60.000.000 TL ve 23 Haziran 2022 itfa tarihli 182 gün vadeli ve vade tarihinde bir kupon ödemeli 10.000.000 TL nominal değerli finansman bonusu ihraç etmiştir.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren mali yıllarda sırasıyla 1.535.789 TL, 973.904 TL ve 1.791.779 TL tutarındadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla 124.517 TL, 260.173 TL ve 69.449 TL tutarındadır. Söz konusu dönemler itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamına borçlar tutarı, ödenecek vergi ve fonlardan, sosyal güvenlik kesintilerinden ve diğer giderlerden oluşmaktadır. Diğer giderler, Şirket'in çalışanlarına ödediği Bireysel Emeklilik katkılarından oluşmaktadır.

Diğer Borçlar

Diğer borçlar, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla, 50.620 TL, 6.212 TL ve 17.303 TL tutarındadır. Diğer borçlar, ödenecek vergi ve fonlardan ve ödenecek KDV'lerden oluşmaktadır. Ödenecek vergi ve fonlar sorumlu sıfatıyla ödenecek KDV ve stopaj kesintisinden oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun vadeli yükümlülükler, uzun vadeli karşılıklardan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla, 370.919 TL, 510.779 TL ve 1.087.480 TL tutarındadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde uzun vadeli karşılıklar sırasıyla, 370.919 TL, 510.779 TL ve 708.323 TL tutarındadır. Anılan uzun vadeli karşılıklar, izin ve kıdem tazminatı karşılığından oluşmaktadır.

Özkaynaklar

Özkaynakların toplam kaynak büyüklüğüne oranı, 31 Aralık 2019 tarihinde %40,1, 31.12.2020 tarihinde ise %40,5 ve 31 Aralık 2021 tarihinde %39,7 olmuştur.

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali dönemlerde özkaynaklar sırasıyla, 36.231.099 TL, 35.174.751 TL ve 50.634.153 TL tutarındadır.

Şirket'in ödenmiş sermayesi 23.750.000 TL'dir.

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde değişmemiş ve 262.863 TL tutarındadır.

Geçmiş yıllar karı, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla, 17.387.075 TL, 9.862.008 TL ve 8.805.660 TL seviyesindedir.

Net dönem kar ve zararı 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sırasıyla, -7.525.067 TL, -1.056.348 TL ve 15.498.263 TL'dir.

Bilanço Kalemlerindeki Değişimler:

	31.12.2019 - 31.12.2020 (%)	31.12.2020 - 31.12.2021 (%)	31.12.2019 - 31.12.2021 YBBO² (%)
Dönen Varlıklar	-21,9%	79,0%	18,2%
Duran Varlıklar	-2,7%	45,2%	18,9%
Toplam Varlıklar	-3,7%	46,7%	18,9%

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu
YBBO: Yıllık Bileşik Büyüme Oranı

Dönen varlıklar 31.12.2020 tarihinde bir önceki yıl sonuna göre ise %21,9 oranında azalma gerçekleşmiş ve 3.704.827 TL seviyesine gerilemiştir.

Duran varlıklar 31.12.2020 tarihinde ise bir önceki yıla göre %2,7 oranında azalma gerçekleşmiştir.

Dönen varlıklar 31.12.2021 tarihinde bir önceki yıla göre %79,0 oranında artarak 6.632.721 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Duran varlıklar 31.12.2021 tarihinde bir önceki yıla göre %45,2 oranında artarak 120.904.742 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bilanço Kalemlerine İlişkin Rasyolar:

31.12.2019 tarihinden itibaren 31.12.2021 tarihine kadar Şirket'in özkaynakları %39,8 YBBO ile artarak 50.634.153 TL seviyesine ulaşmıştır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli finansal borcu 73.842.454 TL'dir. Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibarıyla

² Yıllık Bileşik Büyüme Oranı: Beraberinde sunulan iki yıl arasında her yıl gerçekleşmiş olan ortalama büyüme oranını ifade etmektedir. Yorumun yazıldığı tabloda sunulan bilanço rakamları 31.12.2019 – 31.12.2021 tarihlerine ilişkin rakamlardır. Bu sebeple, arada geçen 2 yıl boyunca Dönen Varlıklar ve Duran Varlıklar için sırasıyla her yıl ortalama %18,2 ve %18,9 büyüme gerçekleştiğini göstermektedir. Ayrıca, Toplam Varlıklar'ın 31.12.2019 ve 31.12.2021 tarihleri arasında her yıl ortalama 18,9% büyüme kaydettiğini ifade etmektedir. YBBO hesaplamasında kullanılan formül = (DeğerBitiş / DeğerBaşlangıç)^(1/(Bitiş - Başlangıç)) - 1

127.537.463 TL toplam varlıkları bulunmaktadır. Şirket'in ilgili dönemlere ilişkin finansal rasyoları aşağıdaki tabloda verilmektedir.

RASYOLAR	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2019	2020	2021
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,09	0,07	0,09
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,67	0,68	0,66
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,60	0,60	0,60
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	-20,8%	-3,0%	30,6%
Alacak Tahsil Süresi (Ortalama Ticari Alacaklar*365/Net Satışlar) - Gün	0,1	2,6	46,1
Borç Ödeme Süresi (Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti *365) – Gün	38,0	35,7	368,9

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Cari Oran: Cari oranın hesaplamasında amaç firmaların kısa süreli borçlarını ödeme gücünü ölçmek ve net çalışma sermayesinin yeterli olup olmadığını saptayabilmektir. Cari aktiflerin kısa vadeli yabancı kaynaklardan fazla olması istenir ki, bu arzu edilen fazlalık çalışma sermayesinin yeterliliği demektir.

Bu çerçevede, cari oran 31 Aralık 2021 tarihinde 0,09 olduğu görülmekte olup, Şirket'in dönen varlıklarının kısa vadeli yükümlülükleri için yetersiz olduğunu göstermektedir.

Özkaynak / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler: İşletme'nin yabancı kaynaklarının yüzde kaçının işletmenin sahipleri tarafından karşılandığını gösteren bir rasyodur. Öz sermaye rasyosu olarak da adlandırılan bu oran, özellikle uzun vadeli kredi kullandıran kreditorler için işletmenin mali gücünü gösterir. Oranın yüksek olması tercih edilir.

Bu oran, 31 Aralık 2021 tarihinde 0,66 olup Şirket'in uzun ve kısa vadeli yükümlülükleri için özkaynaklarının yetersiz olduğu görülmektedir.

KV ve UV Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar: İşletme'nin toplam kaynaklarının hangi oranla yabancı kaynaklarca karşılandığını göstermektedir. Yabancı kaynakların İşletme üzerinde muhtemel finansman giderleri ve riski yaratacağı varsayımı ile yüksek olmaması tercih edilir.

KV ve UV Yükümlülükler/Toplam Kaynaklar oranının 1'den küçük olması beklenir. Şirket'in ilgili bu oranı 31 Aralık 2021 tarihinde 0,60'dır. Toplam kaynakların kısa ve uzun vadeli yükümlülükler için yeterli olduğu anlaşılmaktadır.

Özsermaye Karlılığı: İşletmelerin özkaynaklarının performansını ölçmektedir. Özellikle aynı sanayi dalında faaliyet gösteren işletmeleri kıyaslarken bu rasyodan yararlanılmaktadır. Eğer oran büyükse işletmenin iyi yatırım(lar) yaptığına ve giderlerini kontrol altında tutma kabiliyeti olduğuna işaret etmektedir.

31 Aralık 2021 tarihinde Şirket'in özsermaye karlılığı %30,6'dır. Daha önceki dönemlere bakıldığında Şirket özsermaye karlılığının negatif olduğu görülmektedir. 31 Aralık 2021 tarihinde Şirket'in iyi yatırımlar yaptığı ve giderlerini kontrol altına aldığı anlaşılmaktadır.

Alacak Tahsil Süresi: Bilançodaki alacaklar ile gelir tablosundaki satışlar arasındaki ilişkiyi gösterir. Tahsil süresinin yüksek olması işletme sermayesi ihtiyacını artırıcı etki yaptığından tercih edilmez. Sürenin uzun olması işletmenin alacaklarını tahsilde güçlük çektiğine, etkin bir tahsilat politikasının olmadığına ve kredili satışlar hususunda hassas davranmadığına işaret edebilir.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde alacak tahsil süresi 46,1 gündür. Daha önceki dönemlere bakıldığında Şirket'in tahsil süresinde artış yaşanmıştır.

Borç Ödeme Süresi: İşletmelerin, Borç ödenme sürelerinin uzun olması işletme sermayesi ihtiyacını azalttığından bu sürenin uzun olması tercih edilir. Ayrıca Şirket'in ticari borçlarını uzun vadeye yayabilme kapasitesi olduğunu da göstermektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde borç ödeme süresi 368,9 gündür. Daha önceki dönemlere bakıldığında Şirket'in borç ödeme süresinde artış yaşanmıştır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Aşağıda yer alan tablo, Şirket'in 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren mali yıllarına ilişkin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu göstermektedir. Tablo aynı zamanda, söz konusu her bir kalemin bir önceki yıla göre değişimini de göstermektedir.

Bağımsız Denetimden Geçmiş					
Kar veya Zarar Tablosu	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem			Değişim (%)	
	2019	2020	2021	2019-2020	2020-2021
Hasılat	15.125.938	10.959.811	4.362.851	-27,5%	-60,2%
Satışların Maliyeti (-)	-14.768.327	-9.946.247	-1.773.061	-32,7%	-82,2%
Brüt Kar	357.611	1.013.564	2.589.790	183,4%	155,5%
Genel Yönetim Giderleri (-)	-2.469.846	-2.686.294	-3.375.708	-8,8%	-25,7%
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.331.733	8.365.362	30.305.896	93,1%	262,3%
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-89.734	-13.709	-	84,7%	100,0%
Esas Faaliyet Karı	2.129.764	6.678.923	29.519.978	213,6%	342,0%
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı	2.129.764	6.678.923	29.519.978	213,6%	342,0%
Finansman Giderleri (-)	-9.654.831	-7.735.271	-14.021.715	19,9%	-81,3%
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	-7.525.067	-1.056.348	15.498.263	86,0%	1567,2%
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri				0,0%	0,0%
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	-	-	0,0%	0,0%
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-	-	-	0,0%	0,0%
Net Dönem Karı/(Zararı)	-7.525.067	-1.056.348	15.498.263	86,0%	1567,2%
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	-	-	-38.861		
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)	-7.525.067	-1.056.348	15.459.402		

Hasılat, Satışların Maliyeti ve Brüt Kar

Şirket'in hasılatı; 2019 ve 2020 ve 2021 yıllarında sırasıyla 15.125.938 TL, 10.959.811 TL ve 4.362.851 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in hasılatı, 2020 yılında ise bir önceki yıla göre %27,5 oranında azalmıştır. 2021 yılında ise bir önceki yıla göre %60,2 oranında azalmıştır. irket'in hasılat kırılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Hasılat (TL)	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2019	2020	2021

Gayrimenkul satış gelirleri	12,222,222	8,250,000	-
Kira gelirleri	2,903,716	2,709,811	4,362,851
Toplam	15,125,938	10,959,811	4,362,851

Şirket'in hasılatındaki azalma, büyük ölçüde gayrimenkul satışlarındaki azalmadan kaynaklanmaktadır. Şirket'in gayrimenkul satışlarından hasılatı 2019 yılında 12.222.222 TL seviyesinde olmuştur. 2020 senesinde ise gayrimenkul satış gelirleri bir önceki yıla göre %32,5 azalarak 8.250.000 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 yılında Şirket'in gayrimenkul satış geliri bulunmamaktadır.

Kira gelirleri tamamen ciro payı şeklinde oransal olduğundan kiracıların değişen cirolarına bağlı olarak kira gelirleri de yıllar içinde farklılık göstermektedir. Buna göre kira gelirleri 2019 yılında 2.903.716 TL, 2020 yılında ise %6,7 oranında azalarak 2.709.811 TL olmuştur. 2021 yılında ise kira gelirleri 2020 yılına göre %61,0 artarak 4.362.851 TL olmuştur.

Şirket'in satışlarının maliyet kırılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2019	2020	2021
Satışların Maliyeti (TL)			
Satılan ticari mallar maliyeti	(13.964.000)	(8.250.000)	-
Hizmet üretim maliyeti	(804.327)	(1.696.247)	(1.773.061)
Toplam	(14.768.327)	(9.946.247)	(1.773.061)

Şirket brüt kar marjı, brüt karın toplam net satışa (hasılat) bölünmesi ile bulunmaktadır. Şirket'in brüt karı marjı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2019	2020	2021
(%)			
Brüt Kar	2,4%	9,2%	%59,4

Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in operasyon giderlerini genel yönetim giderleri oluşturmaktadır. Genel yönetim giderlerinin en büyük kalemini personel giderleri oluşturmaktadır.

Genel yönetim giderleri kırılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2019	2020	2021
Personel ücret ve giderleri	(1.357.494)	(1.560.226)	(1.841.065)
yHuzur hakkı	(210.130)	(215.404)	(251.726)
Vergi, resim ve harç giderleri	(9.915)	(33.783)	(15.671)
Kira gideri	(114.130)	(127.034)	(10.680)
Ofis giderleri	(98.025)	(81.608)	(98.244)
Danışmanlık ve denetim gideri	(107.052)	(125.382)	(145.945)
Amortisman gideri	(20.187)	(15.310)	(116.609)
Seyahat ve yol giderleri	(51.133)	(16.560)	(20.135)
Taşıt giderleri	(121.455)	(107.722)	(151.001)
Aidat ve üyelikler	(36.170)	(37.353)	(43.479)
Bilgi işlem dağıtım giderleri	(22.490)	(16.291)	(28.588)
Noter ve resmi takip giderleri	(15.759)	(22.078)	(27.425)
Haberleşme giderleri	(7.838)	(1.695)	(6.394)
Diğer genel yönetim giderleri	(194.461)	(32.849)	(452.508)

İzin ücreti	(57.181)	(236.735)	(125.697)
Kıdem tazminatı karşılığı	(46.426)-	(56.264)	(40.541)
Toplam	(2.469.846)	(2.686.294)	(3.375.708)

Esas Faaliyet Gelirleri

Şirket'in 2019 ve 2020 ve 2021 yıllarında esas faaliyetlerden gelirleri sırasıyla, 4.331.733 TL, 8.365.362 TL ve 30.305.896 TL'dir. Esas faaliyet gelir kırılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2019	2020	2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi	3.526.069	7.126.913	29.332.473
Mevduat faiz gelirleri	534.565	478.200	436.589
Yatırım fonları satış karları ve değer değişiminden kaynaklanan kar / zarar (net)	253.224	491.557	248.495
Diğer Gelirler	17.875	268.692	288.339
Toplam	4.331.733	8.365.362	30.305.896

Esas Faaliyet Giderleri

Esas faaliyet giderleri, 2019 ve 2020 yıllarında sırasıyla, 89.734 TL ve 13.709 TL tutarındadır. 2021 yılında esas faaliyet gideri bulunmamaktadır. Esas faaliyet giderlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2019	2020	2021
Komisyon giderleri	-	(13.709)	-
Özel sekör tahvili değer azalışı	(89.734)	-	-
Toplam	(89.734)	(13.709)	-

Esas Faaliyet Karı

Esas faaliyet karı, 2019 ve 2020 ve 2021 yıllarında sırasıyla, 2.129.764 TL ve 6.678.923 TL ve 29.519.978 TL tutarındadır.

Finansman Giderleri

Finansman giderlerinin en önemli kalemini borçlanma aracı finansman gideri oluşturmaktadır. 2019, 2020 ve 2021 yıllarında finansman giderleri borçlanma aracı finansman giderlerinden oluşmaktadır ve sırasıyla 9.654.831 TL ve 7.735.271 TL ve 14.021.715 TL tutarındadır.

Dönem Kar ve Zararı

Şirket'in dönem kârı 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali dönemler için sırasıyla -7.525.067 TL, -1.056.348 TL ve 15.498.263 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in net dönem kâr marjları 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali yıllar için sırasıyla -%49,7, -%9,6 ve %355 olarak gerçekleşmiştir.

Esas faaliyetlerden diğer gelirler altındaki en büyük kalemi oluşturan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişimi kalemindeki %312 oranındaki artış Şirket'in 2021 yılında yüksek karlılığa ulaşmasını sağlamıştır.

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

Şirket'in 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihlerinde sona eren mali yıllarda 15.125.938 TL, 10.959.811 TL ve 4.362.851 TL tutarındaki net satışlar, kira geliri ile gayrimenkul satışlarından oluşmuştur.

Şirket'in net satış gelirlerinin detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

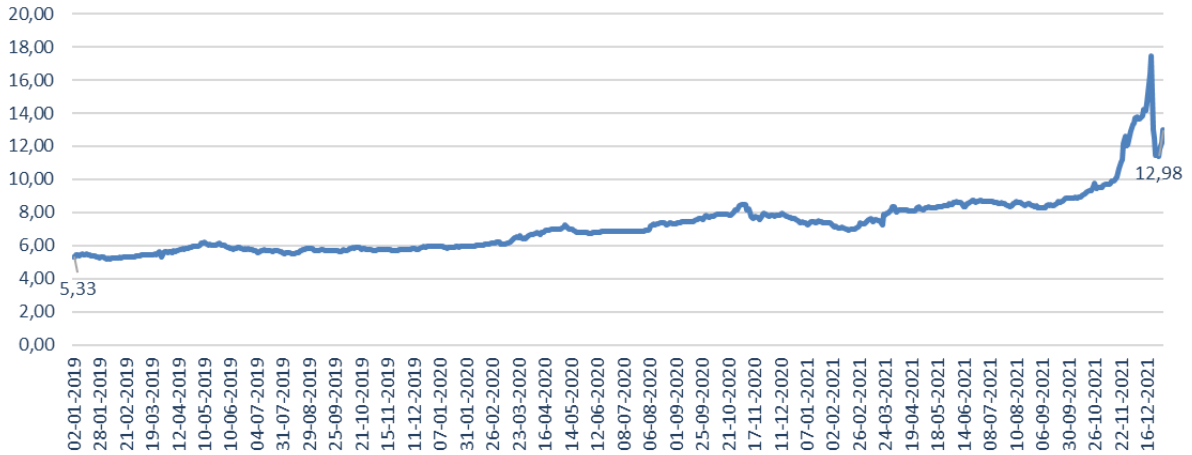
Hasılat (TL)	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem				
	2019	2020	Değişim (%)	2021	Değişim (%)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	12.222.222	8.250.000	-32,5%	-	-100,0%
Kira gelirleri	2.903.716	2.709.811	-6,7%	4.362.851	61,0%
Toplam	15.125.938	10.959.811	-27,5%	4.362.851	-60,2%

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

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

İnşaat Sektörü, ekonomik büyüme ve tüketici güveni ile yakından ilişkilidir. İç ve dış faktörlere bağlı olarak döviz kurları ve faiz oranlarındaki dalgalanmalar sebebiyle dönem dönem sektörde büyüme hız kaybetmiştir.

Aşağıdaki grafikte 2019, 2020 ve 2021 yıllarına ait ABD Dolar hareketini görebilirsiniz.



2019 yılında yerel seçimlerin politik tartışmalara sebep olması ülke ekonomisini olumsuz etkilemiştir. 2019 Temmuz döneminde %24 olan politika faiz oranı gerçekleşen indirimler ile birlikte %12 seviyesine gerilemiştir. Ayrıca, kamu bankalarının başlattıkları kampanya ile %0,99 oranında konut kredisi vermeleri piyasalarda hareketliliğe neden olmuştur. 2019 yılbaşında %20,35 olan Tüketici Fiyat Endeksi 2019 yıl sonunda %11,84 seviyesine gerilemiştir. 2019 yılında işsizlik oranı %13,7 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkezi Bankası verilerine göre 2019 yılında ABD Dolar'ı ortalama 5,67 TL olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında yaşanan pandemi ile birlikte tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Ancak, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin cadde mağazası olması ve daha çok paket servislerin ön plana çıkmasıyla, pandemi döneminde kira gelirlerinde bir gerileme olmamıştır. Haziran ayı itibarıyla konut kredi faiz oranında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarının ve talebin artmasına neden olmuştur. Eylül ayı başından itibaren, konut kredi faiz oranının yukarı yönde değişmesi gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemiştir. Bununla birlikte, Türk Lira'sı özellikle Avro ve ABD Dolar'ı karşısında değer

kaybetmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkezi Bankası verilerine göre 2020 yılında ABD Dolar'ı ortalama 7,01 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Türkiye Cumhuriyet Merkezi Bankası verilerine göre 2021 yılında ABD Doları ortalaması 8,89 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 16 Aralık 2021 tarihinde gerçekleşen yılın son para politikası toplantısında 100 baz puanlık faiz indirimi kararı alınmış ve kurda artış devam etmiş. 21 Aralık 2021 tarihinde ABD Dolar ortalaması 17,47 TL seviyesinde gerçekleşerek rekor seviyeye ulaşmıştır. Döviz kurlarının rekor seviyeye ulaşmasının ardından açıklanan “döviz garantili TL mevduat” paketi ile birlikte Türk Lirası (“TL”) döviz kurları karşısında değerlendirilmiştir.

Türk Lirası'nın ABD Doları ve Avro karşısında değer kaybetmesi Şirket'i çeşitli açılardan etkilemektedir. Bunların başında, Şirket'in kiracısı konumunda olan ve çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren firmaların girdi maliyetlerinin artmasına ve faaliyetlerinin olumsuz etkilenmesini takiben kira ödeme kabiliyetlerinde azalmaya sebep olabilmesi gelmektedir. Türk Lirası'nın değer kaybının diğer bir etkisi ise Şirket'in portföye katmak üzere satın aldığı gayrimenkullerin fiyatlarının ve/veya inşa ettiği gayrimenkullerin maliyetlerinin artışına sebep olması şeklinde görülmektedir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren mali dönemde, kısa vadeli yükümlülükler 75.815.830 TL'dir.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren mali yılda, bir önceki yılsonuna göre Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinde %4 oranında azalış ile birlikte 51.269.962 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu azalış, kısa vadeli borçlanmalarda meydana gelen azalmadan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihinde uzun vadeli yükümlülükleri 510.779 TL tutarındadır. Uzun vadeli yükümlülükler uzun vadeli karşılıklardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren mali dönemde ise uzun vadeli yükümlülükler 1.087.480 TL'dir.

Aşağıda yer alan tablo, Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali dönemlere ilişkin borçluluk durumu göstermektedir:

Borçluluk Durumu	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Kısa vadeli yükümlülükler	53.661.684	51.269.962	75.815.830
Garantili	-	-	-
Teminatl	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	53.661.684	51.269.962	75.815.830
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	370.919	510.779	1.087.480
Garantili	-	-	-
Teminatl	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	370.919	510.779	1.087.480
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	54.032.603	51.780.741	76.903.310
Özkaynaklar	36.231.099	35.174.751	50.634.153
Ödenmiş Sermaye	23.750.000	23.750.000	23.750.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	2.353.943	2.353.943	2.353.943
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	-	-	(38.861)
-			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>	-	-	(38.861)
Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.285	2.285	2.285
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	262.863	262.863	262.863

- Yasal Yedekler	262.863	262.863	262.863
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	17.387.075	9.862.008	8.805.660
Net Dönem Karı / Zararı	-7.525.067	-1.056.348	15.498.263

Net Borçluluk Durumu	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
A. Nakit	14.813	2.721.858	41.847
B. Nakit Benzerleri	4.355.741	736.695	3.098.086
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	-	-
D. Likidite (A+B+C)	4.370.554	3.458.553	3.141.935
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	-	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	-	-	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	51.950.758	50.029.673	73.842.454
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	51.950.758	50.029.673	73.842.454
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	47.580.204	46.571.120	70.700.519
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-	-	-
L. Tahviller	-	-	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-	-	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-	-	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	47.580.204	46.571.120	70.700.519

Şirketin ihraç etmiş olduğu; 30 Mart 2022 vadeli TRFATA32223 ISIN kodlu 40.000.000 TL ve TRFATAY32215 ISIN kodlu 20.000.000 TL tutarında olmak üzere toplam 60.000.000 TL tutarındaki finansman bonolarının itfası 30 Mart 2022 tarihinde tamamlanmış olup, 30 Mart 2022 ihraç tarihli, 29 Ağustos 2022 vadeli 38.000.000 TL değerinde yeniden borçlanma aracı ihracı yapılmıştır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in son üç yıla ait finansal tablolarına göre işletme sermayesi tutarları ise aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2019	2020	2021
Dönen Varlıklar	4.744.612	3.704.827	6.632.721
Kısa Vadeli Yükümlülükler	53.661.684	51.269.962	75.815.830
Net İşletme Sermayesi	(48.917.072)	(47.565.135)	(69.183.109)

Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla sona eren son üç mali döneminde net işletme sermayesi negatif seyretmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 30 Haziran 2021 tarihleri itibarıyla net işletme sermayesi sırasıyla, - 48.917.072 TL, - 47.565.135 TL ve - 69.183.109 TL olup, Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır.

Bu kapsamda, Şirket özkaynak yapısının güçlendirilmesi, kısa vadeli yükümlülüklerin geri ödemesi ile mevcut ve yeni projelerin finansmanı amacıyla yönetim kurulunun 18/03/2022 tarih ve 8 sayılı kararı ile Kurul'a sermaye artırımını başvurusunda bulunulmuştur.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Şirket, temel olarak hem kira getirisi sağlayacak hem de değer artış potansiyeli olan ticari gayrimenkul varlıklarına ve projelere yatırım yapmayı hedeflemektedir. Şirket bu türlü ticari gayrimenkulleri ana faaliyet alanı kapsamında kiraya vermekte ve/veya satışını gerçekleştirmektedir.

2021 yılı 3. çeyrek itibarıyla Türkiye’deki mevcut alışveriş merkezi arzı, 445 alışveriş merkezinde 13,7 milyon metrekare seviyesine gelmiştir. İstanbul %37’lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m²’dir. Diğer yandan, 37 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon metrekare inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,9 milyon metrekare seviyesini aşması beklenmektedir.

GYO endeksi 2021 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,7 getiri elde ederek 520 puandan 607 puana yükselmiştir. Faiz ve kurlarda yaşanan oynaklıklar ile küresel ölçekte salgın sebebiyle yaşanan sorunlara rağmen GYO’lar için bu oran oldukça önemlidir. Üçüncü çeyrek verileriyle 2021 yılı kurumsal yatırımcı oranının %52,3, yabancı yatırımcı oranının ise %8 olduğunu görmekteyiz. Sektörün derinleşmesi için kurumsal ve yabancı yatırımcı oranlarının artması önem arz etmektedir.

Dünya genelinde olduğu gibi ülkemizde de görülen Covid-19 salgını nedeniyle alınan önlemler sonucu, gayrimenkul sektörü de diğer sektörler gibi durağan hale gelmiştir.

Salgının doğal seyrine bağlı olarak alınacak kamusal önlemlerde dalgalanmalar beklenmektedir. Buna bağlı olarak gelişen belirsizlik ortamı ve makroekonomiyi etkileyebilen gelişmeler gayrimenkul ve inşaat sektörünü de etkileyecektir. Sektörde yaşanan bu tip gelişmeler de Şirket’in büyümesi açısından önem arz etmektedir.

Şirket’in portföyünde bulunan taşınmazların tamamı ticari gayrimenkul sınıfına girmektedir. Kiracıların büyük bölümünü perakendeciler oluştururken, eğlence markaları da bulunmaktadır. Covid-19 nedeniyle gayrimenkul sektörü etkilenirken, aynı şekilde perakende sektörü de etkilenmiştir.

Buna karşılık, pandeminin ilk başlarında salgına karşı alınan önlemlerde restoranlar ziyaretçi kabul edemese de Şirket portföyündeki dükkanların tamamı cadde dükkanlarından oluştuğundan, Covid-19 pandemisinin kapalı avm’lerde bulunan dükkanlar üzerinde yarattığı olumsuz etkiden büyük ölçüde kurtulabilmiştir. Şirket’in kiracısı olan restoranlar gel-al veya eve servis olarak çalışabilmekte, buna bağlı olarak da cirolarında büyük ölçüde gerileme gözlenmemektedir ve kira ödemeleri pandemi döneminde planlandığı şekilde devam etmektedir.

Dövizde yaşanan gelişmelerde ise, inşaat sektörünü direkt olarak etkilemektedir. Özellikle Avro ve ABD Doları’nın TL karşısında değer kazanması, inşaat girdi ücretlerini artırmaktadır. Yerel üretilen malzemeler dahi, rekabet gereği dövizde endeksli olarak fiyatlanmaktadır. Bu nedenle, dövizde yaşanan artışlar fiyatları yükseltebilmekte, ancak dövizin düşüşü işlenmiş malzemelerde net bir indirim yol açmamaktadır. Bir süredir TL’de yaşanan güçlenme nedeniyle, demir ve beton dışındaki ürünlerde beklenenin üzerinde bir artış beklenmemektedir.

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

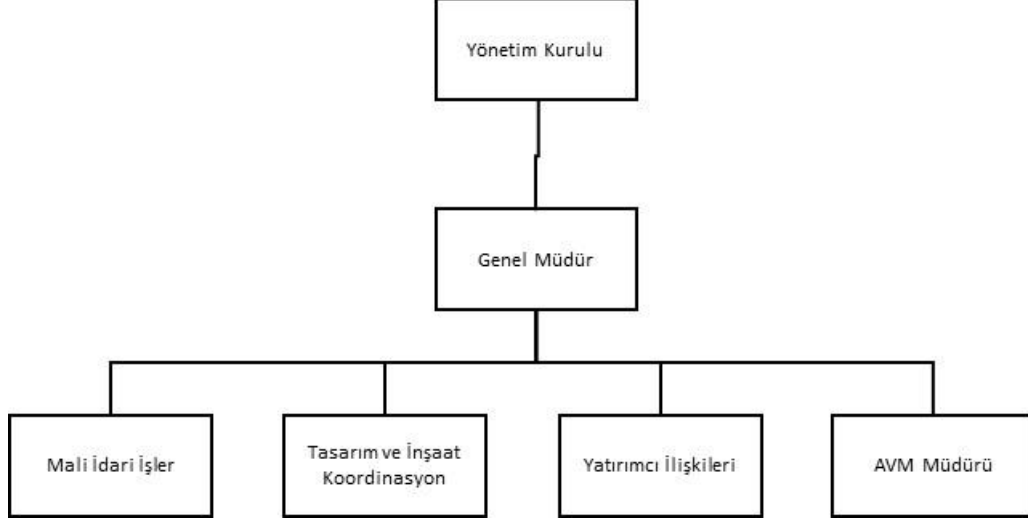
İşbu izahnamenin 5 nolu bölümündeki “İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler”, İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler”, “İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler” ve “Diğer Riskler” ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylar ile 12.1 nolu bölümde bahsedilen hususlar dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının Yönetim Kurulu üyeleri hakkında bilgi:

23.06.2021 tarihinde yapılan Genel Kurul'da Korhan Kurdoğlu Yönetim Kurulu Başkanı, Erhan Kurdoğlu, Yönetim Kurulu Başkan Vekili, E. Melih Araz, Tuncer Köklü, M. Ufuk Yılmaz, Özlem Özçevik ve Özhan Ertekin Yönetim Kurulu Üyesi, görevlerine 3 yıl süreliğine (23.06.2024 tarihine kadar) atanmışlardır.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Korhan Kurdoğlu	Yön.Kur. Başkanı	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul	Yön.Kur. Başkanı	23.06.2021/2 yıl 4 ay	39.399	%0,166
Erhan Kurdoğlu	Yön.Kur. Bşk.Vekili	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul	Yön.Kur. Bşk.Vekili	23.06.2021/2 yıl 3 ay	1.521.368	% 6,41

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Elmas Melih Araz	Yön.Kur. Üyesi	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul	Yön.Kur. Üyesi	23.06.2021/2 yıl 3 ay	-	-
Tuncer Köklü	Yön.Kur. Üyesi	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul	Yön.Kur. Üyesi	23.06.2021/2 yıl 3 ay	-	-
M.Ufuk Yılmaz	Yön.Kur. Üyesi	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul	Yön.Kur. Üyesi	23.06.2021/2 yıl 3 ay	-	-
Özlem Özçevik	Yön.Kur. Üyesi Bağımsız	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul	Yön.Kur. Üyesi Bağımsız	23.06.2021/2 yıl 3 ay	-	-
Özhan Ertekin	Yön.Kur. Üyesi Bağımsız	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul	Yön.Kur. Üyesi Bağımsız	23.06.2021/2 yıl 3 ay	-	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Bedri Kurdoğlu	Genel Müdür	Dikilitaş Mah.Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul	Genel Müdür	-	-
Ülkü Çelik Usta	Mali İşler Direktörü	Dikilitaş Mah.Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul	Mali İşler Direktörü	-	-

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

Şirket son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

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

Yönetim Kurulu Başkanı Korhan Kurdoğlu ile Yönetim Kurulu Başkan Vekili Erhan Kurdoğlu kardeşlerdir. Genel Müdür Bedri Kurdoğlu'nun babası ise Korhan Kurdoğlu ve Erhan Kurdoğlu'nun amcasının oğludur.

14.3. İhraççının Yönetim Kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Korhan KURDOĞLU

1987 yılında Miami Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olan Korhan Kurdoğlu, yüksek lisansını Columbia Üniversitesi'nde Uluslararası İlişkiler alanında tamamlamıştır.

1991 yılında kurduğu ve Yönetim Kurulu Başkanlığını üstlendiği ilk şirketi olan Ata Yatırım'ı daha sonra teknoloji, finans, turizm, inşaat, gıda ve gayrimenkul gibi çeşitli sektörlerde diğer şirketleri izledi. 1998 yılında finans ve teknoloji şirketlerini Ata Holding çatısı altında toplayan Sn. Kurdoğlu, 2013 yılında da gıda grubu şirketlerinin TFI TAB Gıda Yatırımları A.Ş. adı altında toplanmasına öncülük etmiştir.

TFI-TAB Gıda Yatırımları'nın kurucu üyesi olan Korhan Kurdoğlu, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve CEO olarak görev yapmaktadır. Kurdoğlu ailesine ait birçok şirkette Yönetim Kurulu Üyesi olan Korhan Kurdoğlu, 35 şirketin de kurucu ortağıdır. Ayrıca Türkiye Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu'nun Çin İş Konseyi Başkanı olan Kurdoğlu, Türk Sanayicileri ve İş Adamları Derneği (TÜSİAD) Çin Network Başkanlığını da yürütmektedir.

Erhan KURDOĞLU

Sn. Erhan Kurdoğlu 1986 yılında Miami Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun oldu.

1987-1991 Yılları arasında Ata İnşaat bünyesinde Genel Koordinatör Yardımcısı olarak görev aldı. 1993 yılında inşaat alanında faaliyet göstermek üzere Ekur İnşaat, Ekur Otomasyon ve 1 yıl sonra Ekur Proje şirketlerini kurdu. 1994 yılında kurduğu TAB Gıda ile 1995 yılında Burger King®'in Türkiye haklarını satın alarak gıda ve perakende yatırımlarını başlattı. Aynı yıl, TAB Gıda'nın lojistik hizmetlerini sağlamak üzere Fasdat Gıda Dağıtım'ı, ekipman ve bakım-onarım hizmetlerini sağlamak üzere MES Mutfak Ekipmanları'nı kurdu. Bir yandan da, 1995-1997 yılları arasında sırayla kurduğu Ekurus Wood Jsc, Ekurus Dış Ticaret ve Yamata şirketleri ile Rusya'da inşaat faaliyetlerini sürdürdü.

İstikrarlı büyüme ve yatırım stratejisiyle Burger King®'i kısa sürede Türkiye pazarında sektörünün lideri konumuna getiren Sn. Kurdoğlu, 2007 yılında TAB Gıda'nın Pazarlama Şirketi olan Reklam Üssü Reklam Ajansı'nı kurdu. Aynı yıl Sbarro® ve Popeyes® markalarının Türkiye haklarını alarak bu iki markayı Türkiye pazarına soktu. Hızlı büyüyen restoran zincirlerinin tedarik ihtiyaçlarına yönelik olarak 2007 yılında teknolojik açıdan dünyanın sayılı tesisleri arasında gösterilebilecek özelliklerdeki ilk ekmek fabrikası Ekmek Unlu Gıda'yı, 2010 yılında ise Fasdat Sebze Doğrama Paketleme'yi faaliyete geçirek gıda grubu şirketlerinin sayısını arttırdı. 2013 yılında Afyon Atakey Patates Fabrikası'nı, 2016 yılında da bu güçlü üretim zincirinin son halkası olan Amasya EKUR Et Entegre Tesisi'ni açarak ciddi bir ekosistem kurdu. 2010 yılında, hali hazırda Türkiye'de faaliyet göstermekte olan Arby's® markasının Türkiye haklarını aldı. 2013 yılında ilk restoranı açılan Türkiye'nin döner restoran zinciri Usta Dönerci® markasını yarattı. 2019 yılında, çeyrek asırlık tecrübesi ile Usta Dönerci®'den sonra Usta Pideci® markasını kurdu.

Sn. Erhan Kurdoğlu, halen Ata Holding bünyesinde bulunan tüm şirketlerin Yönetim Kurulu Üyesidir.

1962 Samsun doğumlu olan Sn. Kurdoğlu evli ve 2 kız, 1 erkek çocuk babasıdır.

E. Melih ARAZ

Lise öğrenimini İstanbul Robert Kolej'de tamamlayan Melih Araz, 1972 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun oldu. USAID/TEV burslu olarak Kelley School of Business, Indiana University, ABD'de Yüksek Lisans(MBA-1975) yaptıktan sonra, Harvard Business School'da (1988) "Üst Düzey Yönetim" konusunda eğitim aldı.

Finans ve bankacılık kariyerine 1977 senesinde Citibank N.A.'nın Türkiye organizasyonunda başlayan Araz, bankanın İstanbul, İzmir, Bahreyn, Atina ve New York birimlerinde üst düzey görevlerde bulundu ve Citibank Türkiye organizasyonunun kuruluş ve genişleme aşamalarında

önemli sorumluluklar üstlendi. Daha sonra Çukurova Holding'e bağlı olan İnterbank A.Ş.'de CEO/Genel Müdür olarak sekiz sene görev yapan Araz, İnterbank'ın ülkemizde kurumsal ve yatırım bankacılığı alanında saygın ve önder bir konuma gelmesinde liderlik yaptı.

İnterbank sonrası çeşitli önemli projelerde danışman olarak görev alan ve bazı firmalarda Yönetim Kurulu üyesi olarak çalışan Araz, halen Ata Grubu'nda üst düzey görevlerde bulunmaktadır. Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'de Yönetim Kurulu üyeliği yanı sıra Ata Portföy Yönetim A.Ş.'de, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de, Ata Grubu'nun gıda alanındaki yatırımları TFI Tab Food Investments A.Ş.'de, Burger King China JV Ltd'de, İzmir Enternasyonal Otelcilik A.Ş.'de, Entegre Harç Sanayii A.Ş.'de Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Ata Grubu dışında; Melih Araz, Zorlu Enerji A.Ş.'de ve ENKA A.Ş.'de bağımsız üye olarak Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Denetim Komitesi üyeliği görevini 6 sene sürdürdükten sonra halen Vestel Elektronik A.Ş., Vestel Beyaz Eşya A.Ş. ve Zorlu Enerji A.Ş. de bağımsız Yönetim Kurulu üyesi ve Denetim/Kurumsal Yönetim Komite Başkanlığı yapmaktadır.

Sosyal sorumluluk çerçevesinde ise, Araz, halen Türkiye Kurumsal Yönetim Derneği (TKYD), Tesev (kurucu üye), Robert Kolej (Mütevelli Heyeti onursal üye), Sabancı Üniversitesi Eğitim Reform grubu(ERG) Danışmanlık Konseyi üye), Propellers Club (üye) gibi kuruluşlarda aktif görev almaktadır.

Tuncer KÖKLÜ

Ata Holding şirketlerinden Ata Yatırım'a 1995 yılında katılan Tuncer Köklü, görevi süresince Ata Yatırım'ın yeniden yapılanması, Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş. ve Ata Portföy Yönetimi A.Ş. şirketlerinin kurulması ve grubun teknoloji şirketlerinin yapılandırılması görevlerinde yer aldı. Yürüttüğü çeşitli teknoloji projelerinin yanı sıra, sektördeki ilk ISO 9002 belgelendirmesi, Capital dönüşüm ödülü ve sektörde tek Tüsiad-KalDer Ulusal Kalite Başarı Ödülü'nün Ata Yatırım tarafından alınması projelerine liderlik yaptı.

1999 yılında Ata Holding'e İnsan Kaynakları ve Toplam Kalite Koordinatörü olarak geçen Tuncer Köklü, tüm grup şirketlerinin Ata Holding vizyonu çerçevesinde İnsan Kaynakları ve Toplam Kalite yönetimi süreçlerinin koordinasyonu sorumluluklarını üstlendi. Ata Holding'e katılmadan önce teknoloji ve otomotiv sektörlerinde faaliyet gösteren şirketlerde Planlama ve Proses Geliştirme Müdürlükleri görevlerini yerine getiren Tuncer Köklü, halen Ata Holding'te yer alan çeşitli şirketlerin Yönetim Kurullarında görev yapmaktadır.

Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu (DEİK), Dünya –Türk İş Konseyi (DTİK), Kalite Derneği (KalDer), TÜSİAD - Sermaye Piyasaları Çalışma Grubu gibi üyeliklerinin yanı sıra, EFQM-European Foundation for Quality Management Ödül Baş Değerlendiricisi, KalDer Ulusal Kalite Ödülü Baş Değerlendiricisi, ISO 9000 Denetçisi, ERC-Ethics Resource Center Kurumsal Etik Yönetmenliği sertifikalarına sahiptir. İ.Ü. T.Teknoloji Mühendisliği mezunu olan Tuncer Köklü, bu eğitimin üzerine Stanford Business School - Strategic Human Capital Management ve Harvard Business School Strategic Management sertifika programlarını tamamlamıştır.

M.Ufuk YILMAZ

Ufuk YILMAZ, Ortadoğu Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 1995 yılında mezun olmuş, eğitim hayatını ABD'de The Wharton School'da yaptığı post-graduate çalışması ve Columbia Üniversitesi'ndeki ekonomi politikası yönetimi üzerine master derecesiyle tamamlamıştır.

Meslek hayatına 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nda uzman yardımcısı olarak başlamış, 1999 yılında "Türkiye'de İpoteğe dayalı Menkul Kıymet Merkezlerinin Kurulması" konulu teziyle uzman olmuştur. 2003 yılında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Dış İlişkiler ve AB Koordinasyon Dairesi Başkanlığı görevine getirilmiş, sonrasında 5 yıl süreyle Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu (DEİK) Genel Sekreteri ve Yönetim Kurulu üyesi olarak ve akabinde özel sektörde Ata Holding Şirketlerinde Genel Müdür ve Yönetim Kurulu üyesi, TÜRSAB-MTM İş Ortaklığı ve

TÜRSAB Müze Girişimlerinde Genel Müdür ve Anadolu Kültürel Girişimcilik A.Ş.'nde kurucu Genel Müdür olarak görev yapmıştır.

Halihazırda, Türkiye'deki müze ve ören yerlerinin yönetiminden sorumlu Anadolu Kültürel Girişimcilik İcra Kurulu üyeliği ve TÜRSAB İktisadi İşletmeler ve Şirketler Grup Başkanlığı ile ATA GYO Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüten ve bu görevlerinin yanı sıra İstanbul Aydın Üniversitesi İşletme Bölümünde Turizm İşletmeciliği, Yönetim ve İşletme Politikaları dersleri veren Ufuk Yılmaz, Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu (DEİK) üyesi ve GYODER Yüksek İstişare Kurulu Üyesidir.

Borsa İstanbul (BİST) yayınları arasında yer alan 'Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi' adlı kitabının yanı sıra finans ve ekonomi dergilerinde yayınlanmış çok sayıda makalesi bulunmaktadır.

Özlem ÖZÇEVİK

Prof.Dr.Özlem ÖZÇEVİK 1992 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, Şehircilik Anabilim Dalı'na Araştırma Görevlisi olarak atanarak başlamış olduğu akademik kariyerine 2000-2001 yılları arasında Doktor Araştırma Görevlisi, 2001-2010 yılları arasında Yrd.Doç.Dr. olarak devam etmiş, 2010 yılında Doçentlik Ünvanı alarak aynı yıl Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü'nde Doçentlik Kadrosuna atanmıştır. 2014 yılı yaz döneminde University of California UCLA, Luskin School of Public Affairs, Şehir Planlama Departmanı'nda misafir öğretim üyesi olarak görev yapmış, 2016 yılında Profesör kadrosuna atanmıştır.

2012-2016 yılları arasında İTÜ Mimarlık Fakültesi Öğrenci İşlerinden Sorumlu Dekan Yardımcılığı görevini, 2010-2012 yılları arasında Disiplinlerarası Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı Koordinatör Yardımcılığı görevini, 2010-2012/2004-2006 yılları arasında İTÜ Şehir ve Bölge Planlaması Bölüm Başkan Yardımcılığı, 2001-2004 yılları arasında İTÜ Mimarlık Fakültesi Öğrenci İşleri Dekan Danışmanlığı, 1999-2000 yılları arasında İTÜ Mimarlık Fakültesi Araştırma Görevlileri Temsilciliği görevini yürütmüştür. Prof.Dr. Özlem ÖZÇEVİK halen İTÜ Rektörlüğü Mimarlıkta İleri Teknolojiler Araştırma Merkezi Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Prof.Dr. Özlem ÖZÇEVİK 2001-2012 yılları arasında 'İTÜ Dergisi Seri A: Mimarlık, Planlama, Tasarım' dergisinin teknik yönetmenlik görevini sürdürmüştür. Bunların yanı sıra çeşitli bilimsel faaliyetler ile araştırma ve geliştirme projeleriyle birlikte uluslararası uygulama projelerinde yer almıştır. Ayrıca doçentlik öncesi ve sonrası uluslararası dergilerde yayınlanmış makaleleri bulunmaktadır.

Özhan ERTEKİN

İstanbul Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü'nde lisans öğrenimini tamamlayan Doç.Dr. Özhan Ertekin, yüksek lisans ve doktora eğitimini de aynı üniversitenin Bölge Planlama Programı'nda devam etmiştir. 1992 yılında araştırma görevlisi olarak İstanbul Teknik Üniversitesi 'nde çalışmaya başlamıştır ve. Uluslararası, ulusal bilimsel toplantılarda sunulan ve bildiri kitaplarında basılan bildirilerinin yanı sıra ulusal kitap, basılmış bilimsel raporlar, tez yönetimi ve uluslararası ve ulusal hakemli dergilerde yayımlanan çeşitli makaleleri bulunmaktadır.

Bilimsel toplantı düzenleme ve araştırma projeleri olarak akademik faaliyetlerinin dışında, çeşitli mesleki uygulamalarda görev almıştır. Ayrıca mesleki alanda çıkan kitaplarda editörlük yapmıştır. TMMOB Şehir Plancıları Odası ve ERSAs gibi bilimsel kuruluşlara üyedir. 2013'ten beri İstanbul Teknik Üniversitesi 'nde doçent doktor görevinde devam etmektedir.

İdari Görevler

2012 Bölüm Başkan Yardımcısı, İTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü

2012-2016 Dekan Yardımcısı-Bina İdari ve Mali İşleri

2018-.. İTÜ Rektörlüğü Konut Araştırma ve Uygulama Müdür Yardımcısı

Bedri KURDOĞLU

18 Ekim 1981 İzmir doğumludur. Ortaokul ve lise öğrenimini Özel Bilfen Lisesi'nde tamamlamıştır. 2001 yılında Uludağ Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye bölümünde başladığı lisans eğitimini 2005 yılında tamamlamıştır. Daha sonra askerlik görevini yapmıştır. 2006 yılı Kasım ayında TAB Gıda San. ve Tic. A.Ş. Emlak Departmanı'nda göreve başlamış olup, 31 Ocak 2020 tarihine kadar Emlak ve Kiralama Müdürü olarak görev yapmıştır. Şubat 2021'den itibaren Ata Gayrimenul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de genel müdürlük görevini yürütmektedir.

Ülkü ÇELİK USTA

Temmuz 2012'den itibaren Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nde Mali İşler Direktörü görevini sürdürmektedir. 1998-2012 döneminde Ata Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Muhasebe Müdürü, 1997-1998 döneminde EGS Bank'da Yatırım Fonu uzmanı, 1993-1997 döneminde ise Şekerbank Menkul Değerlerde uzman yardımcılığı görevlerinde bulunmuştur. Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi mezunudur.

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

Korhan KURDOĞLU

Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Görevi	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı		-	Devam ediyor
Arbeta Turizm A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	125,00	0,17	Devam ediyor
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yat. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	774.276,67	8,95	Devam ediyor
Ata Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	61.107.862,00	35,01	Devam ediyor
Ata İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	1.172.500,00	35,00	Devam ediyor
ATP Ticari Bilgisayar A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	12.600,00	0,32	Devam ediyor
İzmir Enternasyonel Otelcilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	13.811,30	11,51	Devam ediyor
Atasancak Acıpayam Tarım İşletmesi San. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı		Yoktur	Devam ediyor
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı		Yoktur	Devam ediyor
Entegre Harç San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	0,32	0,00	Devam ediyor
Bedela İnşaat ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi		Yoktur	Devam ediyor
İşık Ata Turizm ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	751.953,31	7,99	Devam ediyor
Kurdoğlu İnşaat	Yönetim Kurulu Üyesi	9.282.958,87	34,93	Devam ediyor

Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Görevi	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyelikinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Seri İnşaat ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi		Yoktur	Devam ediyor
Donna Giyim San. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	349.998,00	0,59	Devam ediyor

Erhan KURDOĞLU

Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Görevi	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyelikinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı		Yoktur	Devam ediyor
Ata Gayrimenlul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1.521.368,00	6,41	Devam ediyor
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yat. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	774.276,67	8,95	Devam ediyor
Ata Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	61.107.862,00	35,01	Devam ediyor
Ata İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1.172.500,00	35,00	Devam ediyor
ATP Ticari Bilgisayar A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	12.600,00	0,32	Devam ediyor
İzmir Enternasyonel Otelcilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	13.811,30	11,51	Devam ediyor
Atasancak Acıpayam Tarım İşletmesi San. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi		Yoktur	Devam ediyor
Entegre Harç San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	0,32	0,00	Devam ediyor
Bedela İnşaat ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili		Yoktur	Devam ediyor
Işık Ata Turizm ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	1.071.973,50	11,39	Devam ediyor
Kurdoğlu İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	9.282.958,87	34,93	Devam ediyor
Seri İnşaat ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili		Yoktur	Devam ediyor
Donna Giyim San. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	349.999,00	0,59	Devam ediyor

E.Melih ARAZ

Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Görevi	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyelikinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur	Devam ediyor
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Yönetim Kurulu Bşk.Vekili	Yoktur	Devam ediyor
Entegre Harç San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur	Devam ediyor
İzmir Enternasyonel Otelcilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur	Devam ediyor

Tuncer KÖKLÜ

Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Görevi	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyelikinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
ATP Ticari Bilgisayar Ağı ve Elektrik Güç Kaynakları Üretim ve Paz. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Yoktur	Devam ediyor
Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Yoktur	Devam ediyor
Seraş Servis Organizasyonları ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Yoktur	Devam ediyor
Entegre Harç San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Yoktur	Devam ediyor
Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Yoktur	Devam ediyor

M.Ufuk YILMAZ

Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Görevi	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyelikinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur	Devam ediyor

Özlem ÖZÇEVİK

Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Görevi	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyelikinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kur.Üyesi-Bağımsız	Yoktur	Devam ediyor

Özhan ERTEKİN

Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Görevi	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyelikinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kur.Üyesi-Bağımsız	Yoktur	Devam ediyor

Bedri KURDOĞLU

Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Görevi	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyelikinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Genel Müdür	Yoktur	Devam ediyor
Tab Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	Emlak ve Kiralama Müdürü	Yoktur	-

Ülkü ÇELİK USTA

Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Görevi	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyelikinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği
Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Mali İşler Direktörü	Yoktur	Devam ediyor

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

Şirket, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali yıllarda Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere toplamda sırasıyla 760.604 TL, 1.165.803 TL ve 1.494.177 TL tutarlarında kısa vadeli faydalar sağlamıştır.

Aşağıda yer alan tablo, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilerine sağlamış olduğu faydalara ilişkin tutarları içermektedir.

(TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri ile genel müdür gibi üst düzey yöneticilere ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı	760.604	1.165.803	1.494.177

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen izin tazminatı ve kıdem tazminatı karşılığı 708.323 TL'dir.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının Yönetim Kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Korhan KURDOĞLU	Yönetim Kur.Başkanı	3 yıl / 2 yıl 3 ay
Erhan KURDOĞLU	Yönetim Kur.Bşk. Vekili	3 yıl / 2 yıl 3 ay
E.Melih ARAZ	Yönetim Kur.Üyesi	3 yıl / 2 yıl 3 ay
Tuncer KÖKLÜ	Yönetim Kur.Üyesi	3 yıl / 2 yıl 3 ay
M.Ufuk YILMAZ	Yönetim Kur.Üyesi	3 yıl / 2 yıl 3 ay
Özlem ÖZÇEVİK	Bağımsız Yönetim Kur.Üyesi	3 yıl / 2 yıl 3 ay
Özhan ERTEKİN	Bağımsız Yönetim Kur.Üyesi	3 yıl / 2 yıl 3 ay

Yönetimde Söz Sahibi Personel:

Adı Soyadı	Görevi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İhraççıda Mevcut Görevini Üstlendiği Yıl	İş Adresi
Bedri KURDOĞLU	Genel Müdür	Genel Müdür	2	Dikilitaş Mah.Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul
Ülkü Çelik USTA	Mali İşler Direktörü	Mali İşler Direktörü	10	

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

Yoktur.

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

Kurul'un kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin düzenlemeleri uyarınca; Şirket bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Komite başkanlıkları bağımsız yönetim kurulu üyelerince yürütülmektedir. Komitelere ait çalışma esasları yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve Şirket'in internet sitesinde yayınlanmıştır (www.atagyo.com.tr).

Denetim Komitesi	Başkan	Özlem ÖZÇEVİK	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
	Üye	Özhan ERTEKİN	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Kurumsal Yönetim Komitesi	Başkan	Özlem ÖZÇEVİK	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
	Üye	Elmas Melih ARAZ	(Yönetim Kurulu Üyesi)
	Üye	Ülkü ÇELİK USTA	(Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi)
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Başkan	Özhan ERTEKİN	(Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
	Üye	Elmas Melih ARAZ	(Yönetim Kurulu Üyesi)

Denetimden Sorumlu Komite

- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetmek,
- Bağımsız denetçinin bağımsızlık kriterleri karşısındaki durumunu, bağımsızlık beyanını ve bağımsız denetim kuruluşundan alınabilecek ilave hizmetleri değerlendirmek,
- Bağımsız denetim kuruluşu tarafından Komite'ye iletilen Bağımsız denetim kapsamında ulaşılan tespitleri, ortaklığın muhasebe politikası ve uygulamalarıyla ilgili önemli hususları; bağımsız denetçi tarafından daha önce Şirket yönetimine iletilen SPK'nın muhasebe standartları ile muhasebe ilkeleri çerçevesinde alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçeneklerini; bunların muhtemel sonuçlarını ve uygulama önerisini; ortaklık yönetimiyle arasında gerçekleştirilen önemli yazışmaları değerlendirmek,
- Şirket'in muhasebe, raporlama ve iç kontrol sistemleri ile, bağımsız denetim süreçleri ile ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, muhasebe, raporlama, iç kontrol ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlemek,
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, Şirket'in izlediği muhasebe ilkelerinin mevcut mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunu denetleyip, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek,
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek,

Komite; yukarıdaki konularda değerlendirmelerini ve tavsiyelerini, Yönetim Kurulu'na yazılı veya sözlü olarak bildirir

Kurumsal Yönetim Komitesi

- Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit ederek, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerinin Şirket içerisinde geliştirilmesini, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanmadığı konularda çalışma yaparak, Yönetim Kurulu'na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak,
- Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,

- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini, Şirket'in uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek.

Komite yukarıdaki konulardaki; değerlendirmelerini ve tavsiyelerini, Yönetim Kurulu'na yazılı veya sözlü olarak bildirir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur.

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

Şirket, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5. maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi çerçevesinde kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda 3. grup olarak belirlenen şirketler arasında yer almaktadır.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkelerinden, zorunlu olan ilkelere tam olarak uyulmaktadır.

Yıllonları itibariyle düzenlenen ve kamuya açıklanan faaliyet raporlarında kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporu yer almakta olup, bu raporlara www.kap.org.tr internet adresinden ve Şirket'in kurumsal internet sitesinden (www.atagyo.com.tr) ulaşılabilir.

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

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün başlıca görevleri aşağıdaki gibidir:

- Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve Genel Kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dâhil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi:	Ülkü ÇELİK USTA
Görev/Ünvanı:	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi
Öğrenim Durumu:	Üniversite
Lisans:	Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı - 201528

İletişim Bilgileri	
E-posta:	ucelikusta@atagyo.com.tr
Adres:	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109 Beşiktaş/İSTANBUL
Telefon:	0212 310 62 00
Faks:	0212 310 62 39

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Yıllar İtibari İle Çalışan Personel Sayısı	7	7	7

Personellerin tamamının görev yeri İstanbul'dur. Personel sayısında önemli bir değişiklik yaşanmamıştır.

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Şirket'in 10.05.2022 tarihinde gerçekleştirilen son olağan Genel Kurul toplantısında ve işbu izahname tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan olan pay sahiplerinin bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın; Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	Son Genel Kurul		Son Durum İtibarıyla	
	10.05.2022		11.08.2022	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	875.543	%3,69	-	-
Erhan Kurdoğlu	1.521.368	%6,41	1.521.368,00	%6,41
Tuna Kurdoğlu	760.684	%3,20	-	-
Ertuğrul Kurdoğlu	3.042.735	%13,11	3.112.778,49	%13,11
Ata Portföy İkinci Serbest Fonu	-	-	2.183.790,00	%9,19
Alper Peker	-	-	1.629.380,00	%6,86
Diğer	17.549.670	%76,80	15.302.683,51	%64,43

TOPLAM	23.750.000	100	23.750.000	100
---------------	-------------------	------------	-------------------	------------

Şirket'in dolaylı pay sahipliğine ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Genel Kurul		Son Durum İtibarıyla	
	23.06.2021		10.03.2022	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Ata Holding A.Ş	875.009	%99,9	875.009	%99,9
Seniha Ece Kurdoğlu	534	%0,1	534	%0,1
TOPLAM	875.544	100	875.544	100

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

Şirket'in 135.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 23.750.000 TL (yirmüçmilyon yediyüzellibin Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesi 23.750.000 (yirmüçmilyon yediyüzellibin) adet paya bölünmüştür. Şirket'in sermayesi beheri 1 TL olan 23.750.000 (yirmüçmilyon yediyüzellibin) adet hisseye karşılık gelen 23.750.000 TL (yirmüçmilyon yediyüzellibin Türk Lirası)'dır. Bu sermaye, 875.543,59 adet A grubu, 22.874.456,41 adet B Grubu hisseden oluşmaktadır.

Bahsi geçen A grubu imtiyazlı hisseler Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyaz hakkına sahiptir. A grubu imtiyazlı nama yazılı hisselerin 875.543,57 adedi Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. mülkiyetinde bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu'na Aday Gösterme İmtiyazı

Yönetim Kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

B grubu paylara ilişkin oy imtiyazı bulunmamaktadır.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket'in ödenmiş sermayesi 23.750.000 TL (31 Aralık 2021: 23.750.000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 23.750.000 adet hisseden oluşmuştur. (31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019– 1 TL - 23.750.000 adet)

Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.	1 TL	875.543,59 TL	%3,69
B	Hamiline	İmtiyaz yok	1 TL	22.874.456,41 TL	%96,31
TOPLAM				23.750.000,00 TL	%100

Şirket, bahsi geçen A grubu imtiyazlı hisseler Yönetim Kurulu'na aday göstermede imtiyaz hakkı vermektedir. A grubu imtiyazlı nama yazılı hisselerin 875.543,57 adedi Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. mülkiyetinde bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu'na Aday Gösterme İmtiyazı

Yönetim Kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

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

Şirket'in pay sahiplerinden Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. toplam sermayenin %3,69'una sahiptir.

Ata Yatırım'ın hakim ortağı olan Ata Holding A.Ş., Ata Yatırım sermayesinin %99,9'una sahiptir.

(i)Korhan KURDOĞLU, aynı zamanda Ata Holding A.Ş.'de de %35,01 oran ile pay sahibidir.

(ii)Erhan KURDOĞLU, aynı zamanda Ata Holding A.Ş.'de %35,01 oran ile pay sahibidir.

(iii)Yurdanur KURDOĞLU, aynı zamanda Ata Holding A.Ş.'de %14,98 oran ile pay sahibidir.

(iv)Tuna KURDOĞLU, aynı zamanda Ata Holding A.Ş.'de %14,98 oran ile pay sahibidir.

(v)Seniha Ece KURDOĞLU, aynı zamanda Ata Holding A.Ş.'de %0,02 oran ile pay sahibidir.

Dolayısıyla Kurdoğlu Ailesi, Ata Holding A.Ş. ve Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'de hâkim ortak pozisyonundadır.

Hakimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de doğrudan özel bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak Esas Sözleşme'nin aşağıda yer verilen hükümlerinin, hakimiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:

Şirket Esas Sözleşme'sinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. Maddesi uyarınca;

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 7 (yedi) üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir.

Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim Kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen, Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir.

A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 17. Maddesinde yer alan "Özellik Arz Eden Kararlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" maddesine göre; "*Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirket'in her türlü ilişkili*

taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

18.5. İhraçının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Sermayedeki veya toplam oy içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası aşan gerçek kişi ortaklardan Ertuğrul Kurdoğlu'nun payı %13,11; Erhan Kurdoğlu'nun payı ise %6,41'dir. Erhan Kurdoğlu, Ertuğrul Kurdoğlu'nun oğludur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket ile tüm ilişkili taraflar arasında yapılan işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalar, KAP'ta (www.kap.org.tr) yayımlanan 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihleri itibari ile hazırlanan bağımsız denetim raporlarının "İlişkili taraf açıklamaları" dipnotunda yer almaktadır.

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçlar bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

Ticari Borçlar	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
İlişkili taraflara ticari borçlar	355.638	667.005	1.395.734
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.180.151	306.899	396.045
Toplam	1.535.789	973.904	1.791.779

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle yönetim ve komisyon giderleri işlemlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 15 gündür. Borçlara faiz işletilmemektedir. İlişkili taraflara borçların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Borçlar	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş. (Yönetim giderleri)	9.841	12.301	40.308
Atp Ticari Bilgisayar Ağı ve Elekt. Güç Kayn. Üretim ve Paz. Tic A.Ş. (Lisans Yazılım gideri)	4.848	3.658	102.015
TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	272
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve Ticaret A.Ş.	-	3.280	-
Ata Holding A.Ş.	-	-	4.447
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	340.236	646.716	1.248.692
Arbeta Turizm Org. Ve Tic A.Ş. (Seyahat giderleri)	713	-	-
Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	-	1.050	-
Toplam	355.638	667.005	1.395.734

İlişkili taraflarla bakiyeler ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflarla Bakiyeler	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Diğer hazır değerler			
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'deki cari hesap	2.005	4.565	2.002
Yatırım Fonları			
Ata Portföy Para Piyasası Fonu	4.355.741	736.695	3.098.086

Ata Portföy Birinci Hisse Senedi Fonu	-	-	0
Toplam	4.357.746	741.260	3.100.088

İlişkili taraflardan alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Ekur İnşaat ve Sanayi A.Ş.	2.360	2.360	15.865
TAB Gıda ve Sanayi A.Ş.	-	57.939	477.721
Toplam	2.360	60.299	493.586

Şirket'in ilişkili taraflardan yaptığı alımlar, danışmanlık, hizmet üretim maliyeti, kira, yönetim, lisans yazılım, komisyon, seyahat ve portföy yönetim giderlerinden oluşmaktadır. İlişkili taraflardan yapılan alımların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alımlar	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve Ticaret A.Ş.	201.851	13.242	7.511
Bedela İnşaat ve Ticaret A.Ş.	114.130	127.034	145.782
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş.	90.666	87.744	122.476
Atp Ticari Bilgisayar Ağı ve Elekt. Güç Kayn. Üretim ve Paz. Tic A.Ş.	79.907	69.431	109.933
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	340.236	521.481	576.475
Arbeta Turizm Org. Ve Tic A.Ş.	17.532	43.002	2.609
Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	12.000	12.000	12.000
Ata Holding A.Ş.	3.004	-	7.579
Fasdat Gıda Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	0
TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	1.699
Toplam	859.326	873.934	986.064

Şirket'in ilişkili taraflara yapmış olduğu satışlar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

İlişkili taraflara satışlar	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
TAB Gıda ve Sanayi A.Ş.	2.421.023	2.609.420	4.136.118
Seraş Servis Organizasyonları ve Tic. A.Ş.	-	220	-
Ekur İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2.000	-	13.445
Toplam	2.423.023	2.609.640	4.149.563

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren mali yıllarında ilişkili taraflara yapmış olduğu satışların toplam satışlara oranı sırasıyla, % 16,0, %23,8 ve %95,1'dir.

Satışlar (TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
İlişkili taraflarla yapılan işlerden elde edilen gelir	2.423.023	2.609.640	4.149.563
Ata GYO Toplam Satış Gelirleri	15.125.938	10.959.811	4.362.851
İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı (%)	16,0%	23,8%	95,1%

İlişkili taraflara satışlar	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
TAB Gıda ve Sanayi A.Ş.	2.421.023	2.609.420	4.136.118
Seraş Servis Organizasyonları ve Tic. A.Ş.	-	220	-
Ekur İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2.000	-	13.445
Toplam	2.423.023	2.609.640	4.149.563

13.06.2022 tarihli KAP açıklamamızda duyurulduğu üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" başlıklı 10. Maddesi hükmü gereğince, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ilişkili taraf işlemleri değerlendirilmiş, bu kapsamda;

2022 yılı hesap dönemi içerisinde,

- Elde edilmesi beklenen kira gelirinin, son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranın % 10'u aşacağı
- Hizmet alımı işlemlerinde ise son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının %10'u aşacağı öngörülmektedir.

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilişkili taraflarla yapmış olduğu alım/satım işlemleri olağan ticari faaliyetler olup, piyasa koşullarına ve emsallerine uygun olarak yapılmaktadır. Anılan işlemlerin emsallere ve piyasa koşullarına uygunluk kriterine uygun olmasına da özen gösterilecektir.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 23.750.000 TL olup, bu sermaye her biri 1 TL nominal değerde 875.543,59 adet A grubu ve 22.874.456,41 adet B grubu yazılı paya bölünmüştür.

875.543,59 adedi A grubu pay nama, 22.874.456,41 adet B grubu pay ise hamilinedir.

Şirket'in 11.10.2012 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilen ve 17.10.2012 tarih 8176 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilen Esas Sözleşme Tadil metinlerine göre Hisse senetleri nama/hamiline yazılıdır.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 135.000.000 TL'dir.

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

Aynı Sermaye bulunmamaktadır.

(Nominal Değer TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Fiili Dolaşımda Bulunan Paylar	4.274.180	15.300.890	17.266.182
Toplam Sermaye	23.750.000	23.750.000	23.750.000
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)	18	64	72,69

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	Borsa İstanbul'da İşlem Görüp Görmediği
A	Nama	1 TL	875.543,59	3,69	İşlem Görmüyor
B	Hamiline	1 TL	22.874.456,41	96,31	İşlem Görüyor
		Toplam	23.750.000,00	100,00	

Şirket'in sermayesi A ve B gruplarına ayrılmıştır. A grubu paylar Borsa İstanbul'da işlem görmezken, Şirket'in B grubu payları, Borsa İstanbul A.Ş.'ye kote edilmiş olup Ana Pazar'da "ATAGY" koduyla işlem görmektedir.

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

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in Esas Sözleşmesi ile TTK hükümleri uyarınca yönetim ve temsil ilzama ait Şirket İç Yönergesi KAP'ın (www.kap.og.tr) ve Şirket'in (www.atagyo.com.tr) kurumsal internet adreslerinde yer almaktadır.

"Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge" Şirket'in 29.03.2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiş, 17.04.2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne tescil edilerek Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 24.04.2013 tarih ve 8306 sayılı nüshasında yayınlanmıştır.

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Amaç ve Konu" başlıklı 5. Maddesinde belirlendiği üzere, Şirket'in amaç ve konusu başlıca şunlardır:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal eden, esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren halka açık anonim ortaklıktır.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. Maddesine göre;

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 7 (yedi) üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir.

Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim Kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen, Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir.

A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu üyeleri, Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından onaylanmış olmak kaydıyla, Türk Ticaret Kanunu'nun 367. maddesi uyarınca hazırlayacağı bir iç yönerge ile yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Yönetim Kurulu, hazırlayacağı bu iç yönerge ile Şirket'in yönetimini düzenler ve bunun için gerekli olan yetki ve sorumlulukları tayin eder ve Yönetim Kurulu'na tanınmış olan her türlü yetki ve sorumluluğu, yine Yönetim Kurulu'nun tespit edeceği şartlar, hükümler ve kısıtlamalar dahilinde ilgili kişilere devredebilir ve gerekli gördüğünde bu yetkilerin tamamını veya bir kısmını değiştirip tadil edebilir veya geri alabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 375. maddesi saklıdır.

Bir tüzel kişi Yönetim Kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

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

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları" başlıklı 15. Maddesi uyarınca;

Yönetim Kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 16. Maddesi uyarınca;

Yönetim Kurulu, her yıl üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere en az bir başkan vekili seçer. Başkan'ın bulunmadığı zamanlarda, Yönetim Kurulu'na Başkan Vekili başkanlık eder. Başkan Vekili de yoksa, Yönetim Kurulu'na o toplantı için kendi arasından seçeceği bir üye başkanlık eder.

Türk Ticaret Kanunu'nun Yönetim Kurulu başkanına toplantıya davet ve Yönetim Kurulu üyelerinin bilgi alma taleplerine ilişkin olarak getirmiş olduğu yetkiler bakımından Yönetim Kurulu başkan vekili de yetkilidir.

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda Yönetim Kurulu Başkanı'nın veya Başkan Vekili'nin davetiyle toplanır. Her Yönetim Kurulu üyesi, Yönetim Kurulu Başkanı'ndan, Yönetim Kurulunu toplantıya çağırmasını yazılı olarak isteyebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Gündemin tespiti Yönetim Kurulu Başkanı tarafından yerine getirilir. Ancak Yönetim Kurulu Kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile, başka bir yerde toplanabilir. Yönetim kurulu elektronik ortamda da toplanabileceği gibi, toplantılara bazı üyeler elektronik ortamda da katılabilir.

Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde müzakere edilen konu bir sonraki toplantıya bırakılır. Bir sonraki toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler, yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar.

Kararlar Türk Ticaret Kanunu'nun 390. maddesinin 4. fıkrası uyarınca tüm Yönetim Kurulu üyelerine karar şeklinde yapılmış bir öneriye en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir.

Yönetim Kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut buldukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir.

Şirket'in Yönetim Kurulu toplantılarına katılma hakkına sahip olanlar, bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanyacak elektronik toplantı sistemini kurabileceği gibi, bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Şirket ana sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirlenen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulu toplantısının elektronik ortamda yapılması halinde yukarıdaki toplantı ve karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

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

Şirket Esas Sözleşme'sinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesine göre;

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 135.000.000.-TL olup, bu sermayenin her biri 1.-TL itibari değerinde 135.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi, 1.649.999,56 TL bedelsiz ve 14.153.799 TL bedelli olmak üzere 7.946.201,44 TL'den 23.750.000 TL'ye artırılmıştır. Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup, her biri 1 TL itibari değerinde (A) grubu 875.543,59 adet ve (B) grubu 22.874.456,41 adet olmak üzere toplam 23.750.000 adet paya ayrılmıştır.

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. Maddesine göre;

B Grubu paylarda herhangi bir imtiyaz sözkonusu olmayıp, A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşme'sinin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesine göre;

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca, Şirkette yönetim hakimiyetini sağlayacak orandaki imtiyazlı payların, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün tescilinden itibaren iki yıl boyunca sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir. İmtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir.

20.16. Olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşme'sinin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 25. Maddesine göre;

Genel Kurul olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Bu toplantılara davette Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uygulanır.

Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri göz önüne alınarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar. Türk Ticaret Kanunu'nun 438. maddesi saklı kalmak üzere gündemde bulunmayan hususlar gündeme alınmaz.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, Yönetim Kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, Genel Kurulu toplantıya çağrabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi Genel Kurulu toplantıya çağrabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 ve 416 ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Olağanüstü Genel Kurul Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde toplanarak gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurul, Türk Ticaret Kanunu ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ile bu hükümler çerçevesinde çıkartılan yönetmelik ve tebliğlere uygun olarak Genel Kurulun çalışma ve esaslarına ilişkin kuralları içeren bir iç yönerge hazırlayarak Genel Kurulun onayına sunar. Genel kurulun onayladığı iç yönerge ticaret sicilinde tescil ve ilan ettirilir.

Genel kurul toplantılarında her pay, sahibine bir oy hakkı verir.

Murahhas üyelerle en az bir Yönetim Kurulu üyesi, denetçi, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililerden en az biri ve gündemde özellik arz eden konularda açıklamalarda bulunmak üzere konuya vakıf en az bir yetkili Genel Kurul toplantısında hazır bulunur. Bu kişilerden kanun gereği toplantıda hazır bulunmaları gerekenler dışında kalanlar, toplantıda hazır bulunmazlar ise, toplantıya katılmama gerekçeleri toplantı başkanı tarafından Genel Kurulun bilgisine sunulur.

Genel Kurul'da görüşmeleri yönetmeye yetkili Başkanla oy toplamaya yetkili en az 1 (bir) üye ve Genel Kurul Katibi pay sahipleri arasından veya hariçten tayin edilir.

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

Olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

Şirket Esas Sözleşme'sinin "Toplantı Yeri" başlıklı 26. Maddesine göre;

Genel Kurul Toplantıları, Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır.

Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.

Şirket Esas Sözleşme'sinin "Toplantıda Bakanlık Temsilcisinin Bulunması" başlıklı 27. Maddesine göre;

Genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcisinin bulunması hususu Türk Ticaret Kanunu'nun 407. Maddesi ve ilgili mevzuata tabidir.

Şirket Esas Sözleşme'sinin "Temsilci Tayini" başlıklı 28. Maddesine göre;

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir.

Sermaye Piyasası mevzuatının halka açık anonim ortaklıklarda vekaleten oy kullanmaya ilişkin hükümlerine uyulur.

Şirket Esas Sözleşme'sinin "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 29. Maddesine göre;

Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir.

Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

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

Şirket Esas Sözleşme'sinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesine göre;

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

Şirket Esas Sözleşme'sinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesine göre;

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşme'sinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesine göre; payların devri Türk Ticaret Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine tabidir. Anılan madde uyarınca, nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

İzahname tarihinden önceki iki yıl içerisinde taraf olduğu olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler dışındaki önemli sözleşme bulunmamaktadır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

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

Finansal Tablo Dönemi	KAP'ta ilan edilme tarihi
1 Ocak- 31 Aralık 2019	28 Şubat 2020
1 Ocak- 31 Aralık 2020	01 Şubat 2021
1 Ocak-31 Aralık 2021	28 Şubat 2022

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Ünvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
01.01.2021-31.12.2021	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Hakkı Özgür Sıvacı	Olumlu
01.01.2020 – 31.12.2020	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Okan Öz	Olumlu
01.01.2019 – 31.12.2019	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali	Okan Öz	Olumlu

	Müşavirlik A.Ş.		
--	-----------------	--	--

01 Ocak 2019-31 Aralık 2019 ve 01 Ocak 2020-31 Aralık 2020 dönemlerinde Şirket bağımsız denetimleri DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından; 01 Ocak 2021-31 Aralık 2021 dönemlerinde Şirket bağımsız denetimi ise KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiş olup, olumlu görüş verilmiştir. Bu dönemler içerisinde kuruluşun veya sorumlu ortak denetçinin görevden alınma, ayrılma ve/veya başka bir denetçi görevlendirme gerçekleşmemiştir.

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

Borçlanma aracı ihraç edilmesi hakkında karar alınması, SPK başvurusu ve onayı: Şirket tarafından 14.04.2021 tarih ve 4 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 1 yıl süre geçerli olmak üzere yurtiçinde 100.000.000 TL tutarına kadar çeşitli vadelerle yurt içinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, bir veya birden çok seferde, her türlü tahvil ve/veya finansman bonusu ve niteliği itibarıyla borçlanma aracı olduğu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilecek her türlü borçlanma aracı ihraç edilmesine ve bu kapsamda ihraç edilecek finansman bonolarının ve/veya tahvillerinin piyasa koşullarına göre iskontolu ve/veya kuponlu, kuponlu olanların ise sabit ve/veya değişken faizli olarak ihraç edilmesine karar verilmiş olup, bu hususta Sermaye Piyasası Kurulu'na 14 Nisan 2021 tarihinde başvuru yapılmıştır. Anılan başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03 Haziran 2021 tarih ve 29/846 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Şirket, SPK'dan almış olduğu onay sonrasında vade başlangıcı 30 Haziran 2021, 60.000.000 TL büyüklüğü olan ve 91 gün vadeli ihraç ile vade başlangıcı 29 Eylül 2021, 40.000.000 TL büyüklüğünde olan 182 gün vadeli ihraç gerçekleştirmiştir.

Yine Şirket tarafından 06.09.2021 tarih ve 14 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 1 yıl süre geçerli olmak üzere yurtiçinde 40.000.000 TL tutarına kadar çeşitli vadelerle yurt içinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, bir veya birden çok seferde, her türlü tahvil ve/veya finansman bonusu ve niteliği itibarıyla borçlanma aracı olduğu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilecek her türlü borçlanma aracı ihraç edilmesine ve bu kapsamda ihraç edilecek finansman bonolarının ve/veya tahvillerinin piyasa koşullarına göre iskontolu ve/veya kuponlu, kuponlu olanların ise sabit ve/veya değişken faizli olarak ihraç edilmesine, karar verilmiş olup, bu hususta Sermaye Piyasası Kurulu'na 06 Eylül 2021 tarihinde başvuru yapılmıştır. Söz konusu başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16 Eylül 2021 tarih ve 48/1388 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Şirket, SPK'dan almış olduğu onay sonrasında vade başlangıcı 29 Eylül 2021, 20.000.000 TL büyüklüğü olan 182 gün vadeli ihraç ile vade başlangıcı 23 Aralık 2021, 10.000.000 TL büyüklüğünde olan 182 gün vadeli ihraç gerçekleştirmiştir.

Vade tarihi 30 Mart 2022 olan 40.000.000 TL ve 20.000.000 TL tutarında olmak üzere toplam 60.000.000 TL tutarındaki finansman bonolarının itfası tamamlanmış olup, 30 Mart 2022 ihraç tarihli, 29 Ağustos 2022 vadeli 38.000.000 TL değerinde yeniden borçlanma aracı ihracı yapılmıştır.

Şirket'in özel sektör borçlanma aracına ilişkin finansal borcu dışında başka finansal borcu bulunmamaktadır.

Şirket yönetim kurulunun ___/___/2022 tarihinde almış olduğu karar kapsamında yapılacak sermaye artırımının sonucunda elde edilecek kaynağın; yaklaşık % 87'si inşaatı devam eden projelerin finansmanında, % 13'ü ise Şirket'in borçlanma aracı ihracı ile oluşan kısa vadeli borçlarının ödenmesinde kullanılacaktır.

Bu kapsamda

Mevcut ekonomik koşullara göre bütçelenen inşaat maliyetlerine göre; elde edilecek kaynağın yaklaşık %14'ü Çanakkale projesinde, yaklaşık % 73'ü ise Tekirdağ Ata Corner projesinde kullanılacaktır. Fiiili olarak projelere başlandığı andaki ekonomik koşullara göre inşaat maliyetlerinde değişiklik sözkonusu olabilir. Bu nedenle yukarıda verilen oranlarda da değişiklik meydana gelebilir.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Şirket'in Kar Dağıtım Politikası, 04/14/2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmış ve ayrıca 06./05/2014 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında Genel Kurulun onayından geçmiştir. Şirket'in "Kar Dağıtım Politikası" metni Şirket'in internet sitesinde (<http://www.Atagyo.com.tr>) yayınlanmış olup, ayrıca söz konusu metin aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve ilgili mevzuat düzenlemeleri ile Şirket Esas Sözleşmesinin kar dağıtım ve ilgili maddeleri çerçevesinde oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârından Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci kâr payı dağıtılması esas alınır.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Şirketin kârlılık durumunu,
- Şirketin sermaye yapısı
- Pay sahiplerimizin beklentileri,
- Şirketin büyüme hedefi,
- Şirketin piyasa değeri,
- Ulusal ve uluslararası ekonomik şartlar ve finansal piyasaların durumu,

dikkate alınmak suretiyle, oluşması halinde Şirket dağıtılabilir net kârının % 20'sinin nakit kar payı ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir "Kâr Dağıtım Politikası" benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Kar payı avansı dağıtım hususuna Şirket Esas Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

Şirket esas sözleşmesinin "Kârın Tespiti ve Dağıtım" başlıklı 33. Maddesi'nde;

Şirket'in karı Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir. Şirket'in hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel

giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan yıllık bilançoda görülen safi (net) kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

a) Türk Ticaret Kanunu uyarınca Şirket tarafından safi kardan %5 oranındaki kanuni yedek akçe, ödenmiş sermayenin beşte birini buluncaya kadar ayrılır. Ancak kanuni yedek akçe herhangi bir nedenle ödenmiş sermayenin beşte biri oranından aşağı düşerse aynı esaslar ile yeniden kanuni yedek akçe ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'nun 519. ve 523. madde hükümleri saklıdır.

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirket'in kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, dağıtılabilir karın en fazla %10'unu bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri hariç Yönetim Kurulu üyelerine ve en fazla %10'unun da Şirket çalışanlarına dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü:

d) Safi kardan, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin % 5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrasının c bendi uyarınca ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü nakden ve/veya pay biçiminde dağıtılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve temettü dağıtımında bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri hariç Yönetim Kurulu üyeleri ile Şirket çalışanlarına kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulunun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurulca kararlaştırılır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

Şirket esas sözleşmesinin "KAR DAĞITIM ZAMANI" başlıklı 34. Maddesi uyarınca; Kâr dağıtımında Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19'uncu maddesi ve Kurul tebliğlerine uyulur. Kar dağıtımında kıstelyevm esası uygulanmaksızın mevcut payların tamamı eşit şekilde kâr payından yararlanır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz. Türk Ticaret Kanunu'nun 512. maddesi hükmü saklıdır.

2021 Yılı Kar Dağıtımı

10.05.2022 tarihinde yapılan 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirket'in 2021 yılı faaliyetlerinden dağıtılabilir kar bulunmadığından, kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin teklif Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.

2020 Yılı Kar Dağıtımı

23.06.2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirket'in 2020 yılı faaliyetlerinden dağıtılabilir kar bulunmadığından, kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin teklif Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.

2019 Yılı Kar Dağıtımı

15.06.2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirket'in 2019 yılı faaliyetlerinden dağıtılabılır kar bulunmadığından, kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin teklif Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.

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

Şirket'in ve/veya grubun finansal durumu ve karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek dava, takibat ve tahkim işlemleri bulunmamaktadır.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A Grubu	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır	875.543,589	%3,69	1 TL	875.543,589	%3,69
B Grubu	Hamiline	İmtiyaz yok	22.874.456,411	%96,31	1 TL	22.874.456,411	%96,31
TOPLAM			23.750.000,00	%100		23.750.000,00	%100

Şirket'in 135.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 23.750.000 TL çıkarılmış sermayesi tamamı nakden karşılanmak suretiyle 23.750.000 TL nakit (bedelli) olarak %100 oranında artırılarak 47.500.000 TL'ye çıkarılacaktır .

Artırılan 23.750.000 TL sermayeyi temsil eden beheri 1,00 TL nominal değerli 875.543,589 A grubu nama yazılı imtiyazlı, 22.874.456,411 B grubu hamiline yazılı imtiyazsız olarak ihraç edilecektir.

Mevcut ortakların yeni pay alma hakları (rüçhan hakları) kısıtlanmayacaktır. Yeni pay alma haklarının nominal değerli bir payın kullanım fiyatı 1 TL olarak belirlenmiştir.

Sermaye artırımında A grubu imtiyazlı pay sahiplerine A grubu imtiyazlı nama yazılı pay, B grubu pay sahiplerine B grubu hamiline pay verilecektir.

Nama yazılı ve imtiyazlı olarak halka arz edilecek payların A grubu ISIN kodu TREATAY00017 olup, hamiline yazılı ve imtiyazsız olarak halka arz edilecek payların B grubu ISIN kodu TRAATAYO91Q1'dir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da Satış Yöntemi ile halka arz edilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydedilmesi kaydedilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları kaydedilme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

Kardan Pay Alma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 19; TTK madde 507, Kâr Payı Tebliği (II-19.1)):

Pay sahipleri, TTK md. 507 ve SPKn md. 19 uyarınca, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi:

a) Hak Kazanılan Tarih: Halka açık otaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümü kâr payı alma hakkı elde eder.

b) Zamanaşımı: Kâr Payı Tebliği'nin (II-19. 1) 12. maddesi uyarınca, ortaklar ve kâra katılan diğer kişiler tarafından tahsil edilmeyen kâr payı bedelleri 2308 sayılı "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun" hükümleri uyarınca dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar denilmekte idiye de, 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un 1., 2., 3. ve 4. maddeleri 20 Haziran 2019 tarihinde 30807 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanan Anayasa Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.

c) Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurtdışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Payları, MKK nezdinde ye yatırım kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan pay sahiplerinin kâr payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler, kâr payı almak üzere yapacakları müracaata mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler, Kar dağıtımında, sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. Kurul'un II-19.1. sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

d) Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Kar payı oranı, hesaplama yöntemi ve ödemelere ilişkin prosedürlerde Sermaye Piyasası Mevzuatı, Kurul'un yayımlamış olduğu ilke kararları, tebliğler ile ilgili diğer kanun ve sair mevzuat ile Şirket Esas Sözleşmesi'ne uyulur.

Esas sözleşmenin 33. Maddesi uyarınca Şirket'in karı Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir. Şirket'in hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlere, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan yıllık bilançoda görülen safı (net) kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

a) Türk Ticaret Kanunu uyarınca Şirket tarafından safi kardan %5 oranındaki kanuni yedek akçe, ödenmiş sermayenin beşte birini buluncaya kadar ayrılır. Ancak kanuni yedek akçe herhangi bir nedenle ödenmiş sermayenin beşte biri oranından aşağı düşerse aynı esaslar ile yeniden kanuni yedek akçe ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'nun 519. ve 523. madde hükümleri saklıdır.

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, dağıtılabılır karın en fazla %10'unu bağımsız yönetim kurulu üyeleri hariç yönetim kurulu üyelerine ve en fazla %10'unun da şirket çalışanlarına dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü:

d) Safi kardan, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin % 5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrasının c bendi uyarınca ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü nakden ve/veya pay biçiminde dağıtılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve temettü dağıtımında bağımsız yönetim kurulu üyeleri hariç yönetim kurulu üyeleri ile şirket çalışanlarına kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.

e) Kar Payı Avansı:

Genel kurul, SPKn ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Bu amaçla, ilgili hesap dönemiyle sınırlı olmak üzere Genel Kurul kararıyla Yönetim Kuruluna yetki verilebilir.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakla Tebliği (II-23.3)):

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, SPKn'un ilgili düzenlemelerince mümkün olması halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 27; Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği (II-27.3)):

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Azınlık pay sahipleri Kurul tarafından belirlenen süre içinde paylarının halim ortak tarafından satın alınmasını talep edebilirler. Azınlığın satma hakkı süresi sonunda hakim ortak Kurul tarafından belirlenen süre içinde satma hakkını kullanmayan azınlıkta kalan ortakların paylarının

iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507):

Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461; kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn. madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği Seri No:II-18.1):

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

Rüçhan hakkı kullandırdıktan sonra paylar ya da rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasas fiyatı ile halka arz edilir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilir.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 19;TTK madde 462; Pay Tebliği (VII-128.1)):

TTK madde 462 uyarınca, esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına ve sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 29, 30; Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği (II-30.1); TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527):

TTK 414 uyarınca, Genel Kurul toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az iki hafta önce yapılır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince genel kurul, Şirket'in kurumsal internet sitesinde ve KAP'ta, genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce TTK'nın 437.maddesi çerçevesinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacak belgeler ile ortaklığın ilgili mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, aşağıdaki hususlar dikkati çekecek şekilde yatırımcılara ayrıca duyurulur.

- Açıklamanın yapılacağı tarih itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısını yansıtan toplam pay sayısı ve oy hakkı, ortaklık sermayesinde imtiyazlı pay bulunuyorsa, her bir İmtiyazlı pay grubunu temsil eden pay sayısı ve oy hakkı ile imtiyazların niteliği hakkında bilgi,
- Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya gelecek hesap dönemlerinde planladığı ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyetlerindeki değişiklikler ve bu değişikliklerin gerekçeleri hakkında bilgi,
- Genel kurul toplantı gündeminde Yönetim Kurulu üyelerinin azli, değiştirilmesi veya seçimi varsa; azil ve değiştirme gerekçeleri, Yönetim Kurulu üyeliği adaylığı Şirkete iletilen kişilerin; özgeçmişleri, son on yıl içerisinde yürüttüğü görevler ve ayrılma nedenleri, Şirket ve Şirketin ilişkili tarafları ile ilişkisinin niteliği ve önemlilik düzeyi, bağımsızlık niteliğine

sahip olup olmadığı ve bu kişilerin Yönetim Kurulu üyesi seçilmesi durumunda, ortaklık faaliyetlerini etkileyebilecek benzeri hususlar hakkında bilgi,

- Şirket pay sahiplerinin gündeme madde konulmasına ilişkin Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yazılı olarak iletmış oldukları talepleri, Yönetim Kurulu'nun ortakların gündem önerilerini kabul etmediği hallerde, kabul görmeyen öneriler ile ret gerekçeleri,
- Gündemde Esas Sözleşme değişikliği olması durumunda ilgili Yönetim Kurulu kararı ile birlikte, Esas Sözleşme değişikliklerinin eski ve yeni şekilleri.

TTK madde 415 uyarınca, Genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "hazır bulunanlar listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir.

Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin ve vekaletname ibraz etmeleri şarttır. Hamiline yazılı pay senedi sahipleri, genel kurulun toplantı gününden en geç 1 gün önce bu senetlere ziyet olduklarını ispatlayarak giriş kartı alırlar ve bu kartları ibraz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler.

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

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

TTK madde 1527 uyarınca;

- (1) Anonim şirketlerde genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur. Bu hükmün uygulanması esasları Gümrük ve Ticaret Bakanlığınca hazırlanan yönetmelikle düzenlenir.
- (2) Şirket, elektronik ortamda oy kullanabilmek için, bu amaca özgülenmiş bir internet sitesine sahiptir.
- (3) Şirket genel kurullarına elektronik ortamda katılma, öneride bulunma ve oy verme, fizikî katılımın, öneride bulunmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.
- (4) Elektronik ortamda toplantıya katılacak pay sahipleri ya da temsilcileri toplantı gününden bir gün öncesine kadar EGKS'ye bildirmek zorundadırlar. Genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılım için sisteme giriş, genel kurulun ilan edilen başlama saatinden bir saat öncesinde başlar, genel kurulun başlama saatinden beş dakika öncesine kadar sürer.

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

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

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

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

Oy Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 30; TTK madde 432, 433, 434, 435, 436):

TTK md. 434 uyarınca, her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarı değeriyle orantılı olarak kullanır.

TTK md. 432 uyarınca, bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler. Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK md. 433 uyarınca, oy hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlamaları dolanmak veya herhangi bir şekilde etkisiz bırakmak amacıyla, payların veya pay senetlerinin devri ya da pay senetlerinin başkasına verilmesi geçersizdir.

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

TTK md. 436 uyarınca, pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz. Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn md. 30 uyarınca, halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu madde 14; Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14-1); TTK madde 437):

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi, Genel Kurul toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur.

Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445-451; Sermaye Piyasası Kanunu md. 18/6, 20/2):

SPKn md. 18/6 uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

SPKn md. 20/2 uyarınca, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki

sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

TTK md. 445 ve 446 uyarınca, genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

TTK md. 447 uyarınca, genel kurulun, özellikle, pay sahibinin, genel kurula katılma, asgari oy, dava ve kanundan kaynaklanan vazgeçilemez nitelikteki haklarını sınırlandıran veya ortadan kaldıran; pay sahibinin bilgi alma, inceleme ve denetleme haklarını, kanunen izin verilen ölçü dışında sınırlandıran veya anonim şirketin temel yapısını bozan veya sermayenin korunması hükümlerine aykırı olan kararları batıldır.

TTK md. 448 uyarınca, Yönetim kurulu iptal veya butlan davasının açıldığını ve duruşma gününü usulüne uygun olarak ilan eder ve şirketin internet sitesine koyar. İptal davasında üç aylık hak düşüren sürenin sona ermesinden önce duruşmaya başlanamaz. Birden fazla iptal davası açıldığı takdirde davalar birleştirilerek görülür. Mahkeme, şirketin istemi üzerine muhtemel zararlarına karşı davacıların teminat göstermesine karar verebilir. Teminatın nitelik ve miktarını mahkeme belirler.

TTK md. 449 uyarınca, genel kurul kararı aleyhine iptal veya butlan davası açıldığı takdirde mahkeme, yönetim kurulu üyelerinin görüşünü aldıktan sonra, dava konusu kararın yürütülmesinin geri bırakılmasına karar verebilir.

TTK md. 450 uyarınca, genel kurul kararının iptaline veya butlanına ilişkin mahkeme kararı, kesinleştikten sonra bütün pay sahipleri hakkında hüküm ifade eder. Yönetim kurulu bu kararın bir suretini derhâl ticaret siciline tescil ettirmek ve internet sitesine koymak zorundadır.

TTK md. 451 uyarınca, genel kurulun kararına karşı, kötüniyetle iptal veya butlan davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple Şirket'in uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn md. 27):

TTK md. 411 uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

TTK md. 412 uyarınca, pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

TTK md. 420 uyarınca, finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin en az yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

TTK md. 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon Türk

Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK md. 531 uyarınca, haklı sebeplerin varlığında, sermayenin halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden payların sahipleri, şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler.

TTK md. 559 uyarınca, kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

SPKn md. 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

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

TTK md. 438 uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK md. 439 uyarınca, genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az birmilyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Dilekçe sahiplerinin, kurucuların veya şirket organlarının, kanunu veya esas sözleşmeyi ihlal ederek, şirketi veya pay sahiplerini zarara uğrattıklarını, ikna edici bir şekilde ortaya koymaları hâlinde özel denetçi atanır.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

1) Yönetim kurulunun 18/03/2022 tarih 8 no'lu kararında özetle; 135.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde; 23.750.000 (Yirmüçmilyonyediyüzellibin) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 76.250.000 (Yetmişaltımilyonikiyüzellibin) Türk Lirası arttırılarak 100.000.000 (Yüzmilyon) Türk Lirası'na çıkarılmasına karar verilmişti.

Daha sonra Şirket'in 05.05.2022 tarih ve 15 sayılı yönetim kurulu kararı ile; yönetim kurulunun 18.03.2022 tarih ve 8 nolu kararında 23.750.000 (Yirmüçmilyonyediyüzellibin) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 76.250.000 (Yetmişaltımilyonikiyüzellibin) Türk Lirası arttırılarak 100.000.000 (Yüzmilyon) Türk Lirası'na çıkarılmasına; bu kapsamda A Grubu paylara tanınan imtiyazlara sahip olacak şekilde, 2.810.955,67 adedinin A Grubu nama yazılı, 73.439.044,33 adedinin B Grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine karar verildiği ancak, TREATAY00017 ISIN kolu A Grubu ile TRAATAYO91Q1 ISIN kodlu B Grubu paylarındaki Yatırımcı Tazmin Merkezi'nde bulunan küsürat payların sehven dikkate alınmaması nedeniyle nakden artırılan 76.250.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) TL nominal değerli 1 adet 76.250.000 adet payın,

- Esas sözleşmede A Grubu paylara tanınan imtiyazlara sahip olacak şekilde, 2.810.955,77 adedinin A Grubu nama yazılı,
- 73.439.044,23 adedinin B Grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine katılanların oybirliği ile karar verilmişti.

Öte yandan yukarıda belirtilen kararlar çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvurumuzun, Kurul tarafından değerlendirmeye alınmamasına,

2) Bu defa;

1. Şirket esas sözleşmesinin 8. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, mevcut ve yeni projelerin finansmanı, Şirket'in özel sektör borçlanmalarının geri ödenmesi ve Şirket özkaynak yapısının güçlendirilmesi amacıyla 135.000.000 (Yüzotuzbeşmilyon) Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 23.750.000 (Yirmiüçmilyonyediüyüzellibin) Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 23.750.000 (Yirmiüçmilyonyediüyüzellibin) Türk Lirası arttırılarak 47.500.000 (Kırkyedimilyonbeşyüzbin) Türk Lirası'na çıkarılmasına;

2. Pay sahiplerimizin yeni pay alma haklarının kısıtlanmamasına ve yeni pay alma haklarının nominal bedel üzerinden kullanırılmasına;

3. Nakden arttırılan 23.750.000 (Yirmiüçmilyonyediüyüzellibin) Türk Lirası tutarındaki sermayeyi temsil eden, her biri 1 (bir) Türk Lirası nominal değerli 1 adet (=1 lot) 23.750.000 (Yirmiüçmilyonyediüyüzellibin) adet payın, Esas Sözleşme'de A Grubu paylara tanınan imtiyazlara sahip olacak şekilde, 875.543,589 adedinin A Grubu nama yazılı, 22.874.456,411 adedinin B Grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine;

4. Pay sahiplerimizin bedelli sermaye artırımına katılmaları için, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin, izleyen iş günü mesai saati sonunda sona ermesine;

5. Mevcut pay sahiplerinin rüçhan hakları karşılığında A Grubu nama yazılı paylar için A Grubu nama yazılı pay, B Grubu hamiline yazılı paylar için B Grubu hamiline yazılı pay verilmesine;

6. Nakit olarak arttırılan sermayeyi temsil eden paylara ilişkin yeni pay alma haklarının kullanırılmasından sonra kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyattan halka arz edilmesine;

7. Sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek payların Şirketimiz pay sahiplerine Sermaye Piyasası Kurulu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanırılmasına;

8. Sermaye artırımını işlemleri kapsamında Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin aracı kurum olarak belirlenmesine;

9. Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., ticaret sicil müdürlüğü, noterler ve diğer tüm kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli başvuru, bildirim ve diğer tüm iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesi ve bu karar kapsamında yürütülecek her türlü iş ve işlemin yapılması konusunda Genel Müdürlüğe yetki verilmesine;

Karar verilmiştir .

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

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahname Sermaye Piyasası Kurulunun onayına tabi olup, başka bir kurum onayına tabi değildir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in 135.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesi %100 oranında arttırılarak, 23.750.000 TL'den tamamı nakden karşılanmak suretiyle 23.750.000 TL arttırılarak, 47.500.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Nakit karşılığı artırılan 76.250.000 TL tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden paylar ihraç ve halka arz edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %321,05 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları, 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den kullanılacaktır. Ek satış söz konusu değildir.

Yapılacak sermaye artırımında (A) Grubu pay sahiplerine (A) Grubu, (B) Grubu pay sahiplerine (B) Grubu pay verilecektir. Sermaye artırımında 875.543,589 TL nominal değerli (A) Grubu nama yazılı pay, 22.874.456,411 TL (B) Grubu hamiline yazılı pay ihraç edilecektir. Sermaye artırımında ihraç edilecek (A) Grubu paylar "Borsada işlem görmeyen" nitelikte, (B) Grubu paylar "Borsada işlem gören" nitelikte oluşturulacaktır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Yeni İhraç Edilecek Pay Adedi	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Borsada İşlem Görüp Görmediği	Sermayeye Oranı (%)
A Grubu	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır	875.543.589	1 TL	İşlem Görmüyor	%3,7
B Grubu	Hamiline	İmtiyaz yok	22.874.456,411	1 TL	İşlem Görüyor	%96,3
		TOPLAM	23.750.000,00			%100

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına İzahname'nin ilanından itibaren en geç 10 gün içerisinde başlanacak olup, mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (onbeş) gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen işi günü akşamı sona erecektir.

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

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal internet sitesinde (www.atagyo.com.tr) KAP'da (www.kap.org.tr) de ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

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

Mevcut Pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1,00 TL nominal pay için 1,00 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa'da işlem birimi 1TL/ 1 Lot olup 1 adet paya denk gelmektedir.

Tasarruf sahiplerine satışta Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde BİST'de işlem yapmaya yetkili kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

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

Pay bedelleri T. Garanti Bankası A.Ş. Taksim Ticari Şubesi nezdinde Sermaye artırımında kullanılmak üzere Şirket adına açılan TR22 0006 2001 6100 0006 2978 57 no'lu özel banka hesabına nakden yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payların MKS'de yatırım kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını, yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Kullanılmayan rüçhan hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylar, 2 iş günü süreyle nominal değer altında olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

c) Başvuru yerleri:

Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen tasarruf sahiplerinin Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlarından birine başvurmaları gerekmektedir. İzahname aşağıda belirtilen adreslerde incelemeye açık tutulmaktadır.

Unvan	Adres
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109 Atakule Kat: 12 34349 Beşiktaş, İstanbul

B

İAŞ'ta işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş.'nin www.borsaistanbul.com adresindeki kurumsal internet sitesinde yer almaktadır. Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0212 2982100, yatırımcı danışma hattı telefon numaraları 0212 282359, 0212 2982348, 0212 29822295, 0212 2952558'dir.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arzın yeni pay alma hakkı kullanım başlangıç tarihinden önce iptali veya ertelenmesi:

Yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin ve/veya Şirket'in aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

Şirket veya Şirket ortakları, Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturmanın ortaya çıkmış olması,

Sermaye artırım süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hallerinde halka arzın iptal edilmesi veya ertelenmesi mümkündür.

Ayrıca SPK'nın II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi hükmü gereği "İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

Ülke genelinde olağanüstü durum veya savaş halinin ilan edilmesi, ekonomik kriz belirtilerinin çok derinleşerek altından kalkılamayacak seviyeye gelmesi gibi nedenlerle halka arzın ertelenmesi söz konusu olabilir. Halka arzın yukarıda sayılan nedenlerin dışında iptali söz konusu değildir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Pay sahipleri, Şirkette sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.

Yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup, talep edilecek pay miktarı 1 TL nominal değer / 1 Lot ve katları şeklinde olacaktır. Borsa İstanbul A.Ş. de asgari işlem tutarı 1 Lot (1 TL) ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiğinin bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Ortakların yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamıştır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar BİST'de satılacaktır.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacak tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 Lot (1 adet pay) 1TL'den satışa sunulacaktır.

e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Mevcut ortaklar için yeni pay alma oranı %100 olarak belirlenmiştir.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri T. Garanti Bankası A.Ş. Taksim Ticari Şubesi nezdinde Sermaye artırımında kullanılmak üzere Şirket adına açılan TR22 0006 2001 6100 0006 2978 57 no'lu özel hesaba yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay alma tutarını yukarıda belirtilen

banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşlar nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

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

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süreci içerisinde BİST'te işlem yapmaya yetkili aracı kurumlardan oluşan Borsa üyelerinden birine başvuru yapmaları gerekmektedir.

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

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

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

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

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

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

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

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

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

Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri yeni pay alma (rüçhan) haklarını kullanma süresi içinde, söz konusu payların üzerinde bulunan yeni pay alma (rüçhan) haklarının alınıp satılması için Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla yeni pay alma (rüçhan) hakkı sıraları işleme açılır. Yeni pay alma hakları Pay Piyasasında geçerli olan kurallarla işlem görür. İşlemlerin başlangıç günü, yeni pay alma hakkı kullanımının başlangıç günüdür. İşlemlerin son günü, yeni pay alma hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci işlem günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 (iki) iş günü süreyle nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BİST Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

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

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in kurumsal internet sitesinde, (www.atagyo.com.tr) KAP'da (www.kap.org.tr) ve Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nin internet sitesinde (www.atayatirim.com.tr) ilan edilecektir.

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

Nakdi sermaye artışı borsada satış olarak gerçekleştirilecek olup, talep toplama olmayacağından nemalandırma olmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Ata GYO A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
Korhan Kurdoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı
Erhan Kurdoğlu	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Elmas Melih Araz	Yönetim Kurulu Üyesi
Tuncer Köklü	Yönetim Kurulu Üyesi
M. Ufuk Yılmaz	Yönetim Kurulu Üyesi
Özlem Özçevik	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Özhan Ertekin	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Bedri Kurdoğlu	Genel Müdür
Ülkü Çelik Usta	Mali İşler Direktörü
Yıldan Çelik	Mali İşler Müdür Yardımcısı
Orhan Öztürk	AVM Müdürü
Ahmet Karahan	İnşaat Koordinasyonu
Begüm Şahin Karakuyu	Asistan

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
Hakkı Özgür Sıvacı	SMMM -Sorumlu Denetçi

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
--

Adı Soyadı	Görevi
Murat DEMİREL	Genel Müdür
Dilek GÜLENSOY	Genel Müdür Yardımcısı
Ayşegül YEŞİLGÜN	Kurumsal Finansman Genel Müdür Yardımcısı
Alp Can Gökdeniz	Kurumsal Finansman Direktörü
Gülşen İlayda Özbek	Kurumsal Finansman Uzmanı

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir. Yeni pay alma hakları, 1,00 TL nominal değerli 1 lot (1 adet) pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar, "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılarak nominal değerinin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf ve hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Bir payın nominal değeri 1 TL'dir. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli 1 Lot için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 (onbeş) gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değerinin altında kalmamak üzere BİST Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan 2 (iki) iş günü süreyle halka arz edilecektir.

Satışta Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğinde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır.

Halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal internet sitesinde (www.atagyo.com.tr), KAP'da (www.kap.org.tr) ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (www.atayatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Şirket ile Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. arasında __/__/2022 tarihinde imzalanan aracılık sözleşmesi gereğince aşağıda bilgileri yazılı Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. halka arza aracılık edecektir.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Adresi	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109 Atakule Kat: 12 34349 Beşiktaş, İstanbul
Telefon	(0212) 310 63 84
Fax	(0212) 310 62 59
İnternet Adresi	www.atayatirim.com.tr

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların takas saklama ve ödeme işlemleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (Takasbank) ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	-	En İyi Gayret Aracılığı	-	-	23.750.000	%100

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. arasında __/__/2022 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. Buna göre; yeni pay alım hakları kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiş olup, kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan paylar bu sürenin

sonrasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin Birincil Piyasası'nda Aracı Kurum tarafından 2 iş günü süreyle gerçekleştirilecektir. Aracılık Sözleşmesinde "En İyi Gayret" aracılığına ilişkin standart ifadelere yer verilmekte olup, başkaca özellik arz eden herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Sözleşmeye göre Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. sermaye artırımını nedeniyle halka arz edilecek payların satışını "En İyi Gayret Aracılığı Yönetimi" ile yapacaktır.

Aracı kurum ile yapılan sözleşme kapsamında her hangi bir yüklenim bulunmamaktadır.

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

Şirket ile halka arza aracılık eden yetkili kuruluş olan Ata Yatırım, aynı zamanda Ata Holding grup şirketlerindedir. Şirket ile Ata Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Ata Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Ata Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza aracılık kapsamında imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşması yoktur.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

Ancak payları Borsa'da işlem gören ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri paylar, başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.

Şirket'in payları (A) Grubu (nama) ve (B) Grubu (hamiline) olmak üzere ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar Borsa'da işlem görmezken, B grubu paylar "ATAGY" koduyla Borsa İstanbul'da kote olup, Borsa İstanbul Alt Pazar'da işlem görmektedir.

Şirket'in payları Borsa'da işlem gördüğü için sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma haklarının kullanılmasına başladığı 1. gün itibarıyla MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlayacaktır.

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

Şirket'in payları A Grubu (nama) yazılı, B Grubu (hamiline) yazılı olarak ikiye ayrılmıştır. A Grubu paylar Borsa'da işlem görmezken, B Grubu paylar "ATAGY" koduyla Borsa İstanbul'da kote olup Borsa İstanbul Alt Pazar'da işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin B Grubu paylar da Borsa İstanbul Alt Pazarda işlem görecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

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

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

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

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarımı halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarımı halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

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

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Halka arz edilecek payların nominal değeri 76.250.000 TL olup, Şirket'in ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ve pay başına maliyet aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Maliyetler	
Açıklama	Tutar (TL)
Kurul Kayıt Ücreti (Payların İhraç değeri Üzerinden %0,2)	47.500
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	7.481
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	9.500
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV Dahil)	112.219
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	1.247
İlan ve Tescil Giderleri (Tahmini)	20.000
Diğer Giderler (Tahmini)	25.000
TOPLAM	222.947 TL

İhraç Edilecek Pay Adedi	23.750.000 TL
Pay başına maliyet	0,009387 TL
Net Hasılat (Tahmini)	23.527.053 TL

Tahmini toplam maliyet 222.947 TL tutarındadır. Payların toplam nominal değeri ise 23.750.000 TL dir. Bu durumda halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay başına düşen maliyet tahmini 0,009387 TL dir.

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

Açıklama	Tutar
Satıştan elde edilecek tahmini brüt gelir	23.750.000 TL
Tahmini toplam maliyet	222.947 TL
Halka arzdan elde edilecek tahmini net nakit girişi*	23.527.053 TL

*: Madde 27.2'de yer alan açıklama saklı kalmak kaydıyla bedelli sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 76.250.000 TL nominal değerli pay karşılığı en az 23.750.000 TL olması beklenen sermaye artırımını gelirinden 222.947 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra 23.527.053 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır.

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

Şirket, Kuruldan aldığı onaylar doğrultusunda; 30 Mart 2022 vadeli TRFATA32223 ISIN kodlu 40.000.000 TL tutarındaki finansman bonusu, 30 Mart 2022 vadeli TRFATAY32215 ISIN kodlu 20.000.000 TL tutarındaki finansman bonusu ve 23 Haziran 2022 vadeli TRFATAY62220 ISIN Kodlu 10.000.000 TL tutarında finansman bonusu ihraç etmiştir.

30 Mart 2022 vadeli toplam 60.000.000 TL tutarındaki finansman bonolarının itfası tamamlanmış olup, 30 Mart 2022 ihraç tarihli, 29 Ağustos 2022 vadeli 38.000.000 TL değerinde yeniden borçlanma aracı ihracı yapılmıştır.

Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edeceği geliri, Şirket'in borçlanma aracı ihracı ile oluşan kısa vadeli borçların ödenmesi, inşaatı devam eden Çanakkale projesi ile geliştirme aşamasında olan Tekirdağ Ata Corner projesinin finansmanı ile Şirketin büyüme politikası ve yatırım hedefleri doğrultusunda portföye dahil edilmesi planlanan, yüksek kira getirisi ve değer artışı sağlayacak yeni ticari gayrimenkullerin finansmanında kullanacaktır.

Sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanımına ilişkin hazırlanan, Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Revize Yönetim Kurulu Raporu, __.__.2022 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir. .

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan çalışma aşağıda sunulmaktadır.

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
Nominal Fiyat		1,00 TL
Pay Adedi		23.750.000 TL
İhraca İlişkin Maliyet		222.947 TL
Brüt Hasılat		23.750.000 TL
Net Hasılat		23.527.053 TL
Özkaynaklar (31.12.2021)	50.634.153 TL	74.161.206 TL
Çıkarılmış Sermaye	23.750.000 TL	47.500.000 TL
Pay Başına Defter Değeri	2,1320 TL	1,5613 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		0,5707 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		26,77%

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

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

Şirket'in 05.08.2022 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 4,17 TL'dir. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış bölünmüş fiyatı 2,5850 TL'dir. $((4,17 \text{ TL} + \% 100) / (1 + \% 100)) = 2,5850 \text{ TL}$

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay almamaları varsayımı	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası (Borsa'da satış 1,8075 TL fiyat ile)
Halka Arz Fiyatı		2,5850 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		23.750.000 TL
İhraca İlişkin Maliyet		504.993 TL
Halka Arz Hasılatı		61.393.750 TL
Net Hasılat		60.888.757 TL
Özkaynak (31.12.2021)	50.634.153 TL	111.522.910 TL
Çıkarılmış Sermaye	23.750.000 TL	47.500.000 TL
Pay Başına Defter Değeri	2,1320 TL	2,3479 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,2159 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-10,13%
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		0,2371 TL
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		9,17%

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

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., Şirket'e sermaye artırımını ve halka arz ile ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir.

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Ünvanı	Adres	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş /Sonuç
01.01.2021-30.06.2022	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	İş Kuleleri Kule 3 Kat: 2-9 Levent İstanbul	Hakkı Özgür Sıvacı	Olumlu
01.01.2021-	KPMG	İş Kuleleri Kule	Hakkı Özgür	Olumlu

31.12.2021	Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	3 Kat: 2-9 Levent İstanbul	Sıvacı	
01.01.2020-31.12.2020	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah. No:1 Maslakno 1 Plaza, Maslak Sarıyer/İstanbul Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah. No:1 Maslakno 1 Plaza, Maslak Sarıyer/İstanbul	Okan Öz	Olumlu
01.01.2019-31.12.2019	DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Eski Büyükdere Cad. Maslak Mah. No:1 Maslakno 1 Plaza, Maslak Sarıyer/İstanbul	Okan Öz	Olumlu

İşbu izahname hazırlanırken edinilen ve üçüncü şahıslardan alınan bilgilerin aynen alındığı, kullanıldığı yerlerde kaynağının verildiğini, Şirket'in bildiği veya üçüncü şahsın yayınladığı bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan kısımlar Borsada işlem görecektir payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

30.1. Genel Bakış

30.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye’de yerleşik bulunan (“**Tam Mükellef**”) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşik bulunmayan (“**Dar Mükellef**”) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye’de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak

Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın Türkiye’de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye’ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kişilerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye’ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir. Halka Arz Edilen Paylar’a sahip olan kişilerin, söz konusu payların Borsa İstanbul’da elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kar paylarından elde ettikleri menkul sermaye iradtları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2022 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
32.000 TL’ye kadar	15
70.000 TL’nin 32.000 TL’si için 4.800 TL, fazlası	20
170.000 TL’nin 70.000 TL’si için 12.400 TL, fazlası	27
880.000 TL’nin 170.000 TL’si için 39.400 TL, fazlası	35
880.000 TL’den fazlasının 880.000 TL’si için 287.900 TL, fazlası	40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir.KVK’nın 32.maddesi uyarınca kurum kazancı üzerinden %20 olarak belirlenen kurumlar vergisi oranı aynı kanunun geçici 13. Maddesi uyarınca 2021 vergilendirme dönemine ait kazançlar için %25, 2022 vergilendirme dönemine ait kazançlar için %23 olarak uygulanacaktır. Şu kadar ki bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için kurumlar vergisi %25 oranında alınır. Bununla birlikte, 19.01.2022 tarihinde kabul edilen 7351 sayılı Yasa ile KVK’nın 32.maddesine eklenen hüküm uyarınca sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle işgal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetinden elde ettikleri kazançlarına kurumlar vergisi oranı 1 puan indirimli uygulanır. Söz konusu indirimli oran 1/1/2022 tarihinden, özel hesap dönemine tabi olan mükelleflerde 2022 takvim yılından başlayan özel hesap döneminin başından itibaren elde edilen kazançlara ve bu madde kapsamındaki diğer indirimler uygulandıktan sonraki kurumlar vergisi oranı üzerine uygulanır. 17 Kasım 2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Hakkında Kanun ile KVK’da yapılacak değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasası’nda ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20’sini temsil eden payları halka arz eden kurumların (bankalar, finansal

kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) paylarının ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemine ait kurum kazançlarına kurumlar vergisi oranı 2 puan indirimli olarak uygulanacaktır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

30.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

30.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış

bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- a) alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (“**BKK**”) uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı:

- paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST’te işlem gören aracı kuruluş varyantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı’nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0;
- (ii) KVK’nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0;
- ve (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak

uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkarımda esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı

ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir.

Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Yeni Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziya doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

30.2.2. Genel olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

30.2.2.1 Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. GVK'nın Mükerrer 81'inci maddesi uyarınca pay senetlerinin elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın Madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşılıyor ise (bu tutar 2022 yılı için 70.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir. Diğer taraftan, GVK'nun Geçici 67'nci maddesi uyarınca BIST'te işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı %0'dır. Mezkur madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp, stopaj nihai vergilendirmedir.

30.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

30.2.2.2 Kurumlar

30.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

30.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziya uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

30.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Hisse senetlerini Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kar paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tavkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

30.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varyant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye’de bulunan, aktif büyüklüğünün %51’inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

30.3. Paylara ilişkin kar paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK’nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK’nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Bu %15 oranı 22/12/2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 22/12/2021 tarihinden geçerli olmak üzere %10’a düşürülmüştür. Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimî temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

30.3.1. Gerçek Kişiler

30.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK’ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK’nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50’si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100’ü) üzerinden 22/12/2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 22/12/2021 tarihinden geçerli olmak üzere %10’a oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK’nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2022 yılı gelirleri için 70.000 TL’yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtım sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK’nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden 22/12/2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4936

sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 22/12/2021 tarihinden geçerli olmak üzere %10'a oranında tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

30.3.2. Kurumlar

30.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi oranına ilişkin bilgiye izahnamenin 30.1.2. maddesinde yer verilmiştir.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

30.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden 22/12/2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 22/12/2021 tarihinden geçerli olmak üzere %10'a oranında tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimî temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

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

31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılacağı hakkında açıklama:

Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.atagyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

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

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

33. DİĞER HUSUSLAR

Son dönemde yaşanan fiyat hareketleri neticesinde, BIST devre kesici uygulaması çerçevesinde, Şirket payları için zaman zaman işlem sırasında devre kesici uygulamasına gidilmiştir.

Borsada yatırım yapan yatırımcıların ani fiyat hareketlerinden olumsuz etkilenmemeleri için Borsa İstanbul tarafından “İşlem Sırasında Devre Kesici Uygulaması” kullanılır.

İşlem Sırasında Devre Kesici Uygulaması kısaca;

Bir sermaye piyasası aracında işlemler seansın sürekli işlem bölümünde çok fiyat yöntemi ile yürütülürken belirli bir referans değer üzerinden hesaplanan fiyat değişiminin Borsa tarafından belirlenmiş olan eşik değerlere (oranlara) ulaşması veya aşması hâlinde ilgili sermaye piyasası aracının işlemleri geçici süre ile emir toplama aşamasına alınır. İlgili sermaye piyasası aracında tek fiyat yöntemi kullanılarak fiyat belirlenmesi yapılır. Tek fiyat yöntemine ilişkin süreçlerin tamamlanmasının ardından ilgili sermaye piyasası aracının işlemleri yeniden seansın sürekli işlem bölümüne alınır ve işlemlere çok fiyat yöntemi ile devam edilir.

34. EKLER

- 1- Bağımsız Denetim Kuruluşları Sorumluluk Beyanı
- 2- Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Sorumluluk Beyanı
- 3- 01.01.2022-30.06.2022 Finansal Tabloları
- 4- Portföy sınırlamalarına uyuma ilişkin Şirket açıklaması.