

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 03.11.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılması/ödenmiş sermayesinin 23.750.000 TL'den 47.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 23.750.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin bakanamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekerden onaylanma gerekeceği 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.

Hakim arz edilecek paylara ilişkin yeterince kararları izahnamenin bir bölümü olarak detaylandırılması sonucu verilmektedir.

Bu izahlamaya, ortaklığınızın www.atagvo.com.tr ve halka arzda satışa arzacak A1a Vabran Menkul Kıymetler A.Ş.'nin www.atayatilirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayınlanmıştır. Ayrıca bağlantı yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPK)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamelerde ve izahnamelerin oktarinde yer alan yanlış, yanlış ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinde apdaca belli olması halinde; halfta ayrı adamlar, ihraçta aracılık eden ider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççına Yönetim Kurulu üyeleri kusurlarına ve durumuna gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamelerin diğer kısımları ile birlikte bulunduğunda takdirde izahta yanlış, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece izahta yanlış olarak belirtilen herhangi bir hususki sorumluluk yüklenmez. Bağımsız denetler, derecelendirme ve değertleme kuruluşları gibi izahnamayı oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanlış ve eksik bilgilerden SPK'nı hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahınması, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "bedellenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahınmasıyla yayını tarihindeki üngörülleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihracatın geleceğe yönelik açıklamalarının üngörüllenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

İçindekiler

1. İZAHNAMESİN 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	57
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	61
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	64
11. İHRAÇCININ FON KAYNAKLARI	88
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	82
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	83
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	83
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	92
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	92
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	96
18. ANA PAY SAHİPLERİ	96
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	99
20. DİĞER BİLGİLER	101
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	107



12. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	107
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	111
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	120
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	128
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	129
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	129
28. SULANMA ETKİSİ	131
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	132
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	132
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	142
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	143
33. EKLER	143

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
 Mersis : 080900389000014
 Tic. Sic. No : 27.75000 Tj.
 Tesc. Sic. No : 27.75000 Tj.
 Tesc. Sic. No : 27.75000 Tj.
 Tesc. Sic. No : 27.75000 Tj.
 Tesc. Sic. No : 27.75000 Tj.

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 MERSİS NO : 080900389000014
 DÜZCE / EMİNE HAN CAD. NO:10
 81600 ATAĞÜZÜ/BALIKESİR
 TEL : (0212) 310 62 00
 www.atayatirim.com.tr



KISALTMA VE TANIMLAR:

A.Ş.	Anonim Şirketi
Ar-Ge	Araştırma-Geliştirme Faaliyetleri
Ata GYO/Şirket/Ortaklık/İhracat	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
m²	Metrekare
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
Sa.	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

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MEFSİS NO : 90920-0424-1100113
SİRKÜLER NO : 2019/10
TARİH : 10.10.2019
TAKULC 11.10.2019
TEL : (6212) 310 62 00
www.atayatirim.com.tr



11.10.2019
Mühür No : 2019/10
TAKULC 11.10.2019
TEL : (6212) 310 62 00
www.atayatirim.com.tr

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DIĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

ATA YATIRIM MENKUL KURUMLER A.Ş.
MERSİS NO : 0 87 7 04 1 1 000 013
SİRKETİ SAH. ENERJİ SAN. G.İ.İ. NO:10
0212 310 62 00
TEL : (0212) 310 62 00
www.ataybirlik.com.tr

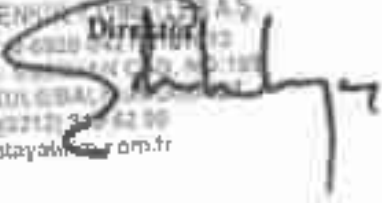
ATA Yatırım Menkul Kurumları A.Ş.
MERSİS NO : 0 87 7 04 1 1 000 013
SİRKETİ SAH. ENERJİ SAN. G.İ.İ. NO:10
0212 310 62 00
TEL : (0212) 310 62 00
www.ataybirlik.com.tr



1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İmzacısı Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Bedri KURDOĞLU Genel Müdür Ülke ÇELİK USTA Yatırım İşleri Direktörü   03/11/2022	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kurulunun Ticaret Unvanı ve Yetkilerinin Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ayşegül YEŞİLGÜN Genel Müdür Şükrü Cem KAYA Direktör   03/11/2022	İZAHNAMENİN TAMAMI

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
MERSİS NO : 082004210001000000
DİĞER İHRAH. EN: 041000000000000000
YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
TEL : (0212) 310 62 00
www.atayatirim.com.tr

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MERSİS NO : 082004210001000000
DİĞER İHRAH. EN: 041000000000000000
YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
TEL : (0212) 310 62 00
www.atayatirim.com.tr

T.C.
SERMAYE PİYASASI KURUMU
17.02.2017
S. M. A. K.

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını deşifre edecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özeni 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 Haziran 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 Gayrimenkulün 27.12.2021 tarihli 0043-Rev Raporu 2) Giresun Gayrimenkulün 27.12.2021 tarihli 0034-Rev Raporu ile 31.03.2022 tarihli 0034-Rev Raporu 3) Ordu Gayrimenkulün 27.12.2021 tarihli 0033-Rev Raporu ile 31.03.2022 tarihli 0033-Rev Raporu

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

ATAYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERSİS NO : 0-031-0421-3100013
DİKKATİNE : MİHİR AD NO:108
ALAN AKKALE/BAI.MUH.01
TEL : (0212) 340 62 50
www.atayatirim.com.tr



Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
MERSİS NO:030-0554-2600014
Tic Sic No: 27.758.000
Osmanlı Yat. Yat. Yat. Yat. Yat. Yat.
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
TEL : (0212) 310 62 50

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	• 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) ilgüllerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yarıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımdarın yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda giddir.
A.2	Izahnamenin kullanımına ilişkin bilgi	• İzahname daha sonra kullanılmayacaktır.

B—İHRACÇI	
B.1	İhracçının ticaret unvanı ve işletme adı
B.2	İhracçının hukuki statüsü, tabii olduğu mevzuat, kurulduğu ilke ve adresi
B.3	Ama ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracçının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanınması ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

		ortaklıktır. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yönetim politikaları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mudak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Kurul düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Halka açık bir anonim ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup, mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. 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. 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 gayrimenkullerle muhtemel değer artışlarından kazanç elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket portföyündeki dükkanların tamamı cadde dükkanlarından oluştuğundan, Covid-19 pandemisinin kapalı avm'lerde bulunan dükkanlar üzerinde yarattığı olumsuz etkiden büyük ölçüde kurtulabilmektedir. Cadde dükkanlarının sağlık endişesi taşıyan insanlar tarafından daha çok tercih edilmesi ve bu tip dükkanların paket servis faaliyetlerine de elverişli olması sayesinde satışları ve dolayısıyla kira ödemeleri pandemi döneminde planlandığı şekilde devam etmiştir. 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 almayor olması ve bu sayede paket servis siparişlerini de alabiliyor olmasıdır. 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla halka açık 38 adet GYO şirketi bulunmaktadır. 30 Haziran 2022 dönemi itibarıyla halka açık GYO'ların piyasa değerleri toplamı yaklaşık 135 milyar TL'dir. İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in piyasa değeri ise 118 milyon TL seviyesindedir. Ayrıca, Şirket toplam varlıkları baz alındığında 36. sırada yer almaktadır.	
B.4a	İhracatçı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	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. Yabancı yatırımcılara sektöre yapacakları yatırımın orta vadede çok daha hızlı bir ivme ile yükselmesi	



		beklenmektedir. Dünya genelinde olduğu gibi ülkemizde de görülen Covid-19 salgını nedeniyle alınan önlemler sonucu gayrimenkul sektörü de diğer sektörler gibi durağan hale gelmiştir. Covid-19 salgını, kapalı avru'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-ul veya eve servis olarak çalışabilmekte, buna bağlı olarak da cirolarında büyük ölçüde gerileme gözlenmemektedir ve kira ödemeleri pandemi döneminde planlandığı şekilde devam etmiştir. Dövizde yaşanan gelişmeler, inşaat sektörünü direkt olarak etkilemektedir. Özellikle Avru ve ABD Dolan'ının TL karşısında değer kazanması, inşaat girdi ücretlerini artırmaktadır.
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içsadele yeri	30 Haziran 2022 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 ("BİST") işlem görmektedir.
B.6	Sermayede ki veya toplam oy hakkı içinde ki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetimi hakkımlıyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı ödeemiş olup, her biri 1 TL itibari değerinde (A) grubu 875.543,589 adet ve (B) grubu 22.874.456,411 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 gösterme inkiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. *A Grubu payların mülkiyeti Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'ne aittir.

Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi			
Ortağın Soyadı/Ticaret Unvanı	Adı	Sermaya Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
*Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Yatırım	875.543,59	3,69
Erdoğan KURDOĞLU		3.112.778,49	13,11
Ata Portföy İkinci Serbest Fon *		2.674.402,00	11,26
Ata Yatırım		1.598.414,00	6,73

Erhan KURDOĞLU	1.521.368,00	6,40
Diğer (Halka Açık)	13.967.493,92	58,81
Toplam	23.750.888,00	100,00

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

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi			
Ortağın Adı Soyadı	Sermaye (TL)	Payı	Sermaye Oranı (%)
Ata Holding A.Ş.		875.009	%99,9
Seniha Eco Kurdoğlu		534	%0,1
Toplam		875.544	100,00

B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihracının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Şirket'in 2019-2020-2021 ve 30.06.2022 hesap dönemlerine ait özlet finansal bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Bilanço	31 Aralık 2019 (Bağimsiz Denetimden Geçmiş)	31 Aralık 2020 (Bağimsiz Denetimden Geçmiş)	31 Aralık 2021 (Bağimsiz Denetimden Geçmiş)	30 Haziran 2022 (Bağimsiz Denetimden Geçmiş)
Dönen Varlıklar	4.744.612	3.704.827	6.632.721	22.964.637
Duran Varlıklar	85.519.090	83.350.665	120.904.742	99.096.316
Toplam Varlıklar	90.263.702	86.955.492	127.537.463	122.060.953
Kısa Vadeli Yükümlülükler	53.061.084	51.269.962	75.815.700	55.768.386
Uzun Vadeli Yükümlülükler	370.919	510.729	1.087.480	1.373.647
Özkaynaklar	36.231.099	35.174.751	50.634.153	64.913.920
Toplam Kaynaklar	90.263.702	86.955.492	127.537.463	122.060.953

Gelir Tablosu	31 Aralık 2019 (Bağimsiz Denetimden Geçmiş)	31 Aralık 2020 (Bağimsiz Denetimden Geçmiş)	31 Aralık 2021 (Bağimsiz Denetimden Geçmiş)	30 Haziran 2022 (Bağimsiz Denetimden Geçmiş)
Hazırlat	15.125.938	10.959.811	4.362.851	47.488.380
Satışların Maliyeti (-)	(14.768.327)	(9.946.347)	(1.773.061)	(24.465.491)
İntel Kar/Zarar	357.611	1.013.464	2.489.790	27.822.889
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.466.846)	(2.686.294)	(3.375.708)	(2.861.133)
Ekst Faaliyetlerden Diğer Gelir/Gider net	4.241.490	8.351.653	30.305.896	1.491.292
İzlen Faaliyet Karı	2.129.764	6.678.923	29.519.978	21.453.048
Finansal Gelir/Gider net	(9.654.831)	(7.735.271)	(14.021.715)	(7.065.865)
Dönem Kar/Zararı	(7.525.067)	(1.056.348)	15.498.263	14.387.183

Bağimsiz Denetimden Geçmiş



		127.537.463 TL seviyesine yükselmiştir. 30.06.2022 tarihinde 31.12.2021 tarihine göre %4,30 azalarak 122.060.953 TL gerçekleşmiştir. 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. 30.06.2022 tarihinde, 31.12.2021 tarihine göre %25,7 azalarak 57.147.033 TL gerçekleşmiştir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 2020 yılında bir önceki yıla kıyasla %4,4 azalış, 2021 yılında bir önceki döneme kıyasla %47,9 artış, 30.06.2022 döneminde 31.12.2021 yılına göre %26,4 azalış göstermiştir. Şirket'in kısa vadeli borçlanmalar kalemi 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 ve 30.06.2022 tarihlerinde sona eren dönemlerde gerçekleştirdiği borçlanma aracı ihraçlarından oluşmaktadır ve sırasıyla 51.950.758 TL, 50.029.673 TL, 73.842.454 TL ve 50.290.470 TL'dir. Ayrıca, özkaynakların toplam varlıklara oranı 2019 yılında %40,1, 2020 yılında %40,5, 2021 yılında %39,7 ve 30.06.2022 döneminde % 53,2 olarak gerçekleşmiştir.																				
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 yükümlülüklerini karşılayamaması	<table> <tr> <th></th> <th>31.12.2019</th> <th>31.12.2020</th> <th>31.12.2021</th> <th>30.06.2022</th> </tr> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>4.744.612</td> <td>3.704.827</td> <td>6.632.721</td> <td>22.964.577</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>53.661.684</td> <td>51.265.962</td> <td>75.815.830</td> <td>55.768.386</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>(48.917.072)</td> <td>(47.561.135)</td> <td>(69.183.109)</td> <td>(32.803.749)</td> </tr> </table> Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere, Şirket'in 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 ve 30.06.2022 tarihleri itibarıyla net işletme sermayesi negatif seyretmiş olup, Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını aşmaktadır. 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 ihraçı ile finanse etmektedir. 30.06.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri 55.768.386 TL'dir. Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlar ve gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımını sonrası sağlanacak nakit girişi ile net işletme sermayesi ihtiyacını giderebilecektir.		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022	Dönen Varlıklar	4.744.612	3.704.827	6.632.721	22.964.577	Kısa Vadeli Yükümlülükler	53.661.684	51.265.962	75.815.830	55.768.386	Net İşletme Sermayesi	(48.917.072)	(47.561.135)	(69.183.109)	(32.803.749)
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022																		
Dönen Varlıklar	4.744.612	3.704.827	6.632.721	22.964.577																		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	53.661.684	51.265.962	75.815.830	55.768.386																		
Net İşletme Sermayesi	(48.917.072)	(47.561.135)	(69.183.109)	(32.803.749)																		

SERMAYE PİYASASI ARACI

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MERSİS NO : 082200421000013

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. CAY. NO: 109

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TEL : (0212) 310 61 00

www.atayati.com.tr



Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MERSİS NO : 082200421000014

CAY. NO : 21.750.000 TL

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TEL : (0212) 310 61 00

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in 135.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 23.750.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak üzere gerçekleştirilecek bedelli sermaye artırımını ile 47.500.000 TL'ye çıkarılacaktır. İhraç olunacak paylara ilişkin bilgiler: <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>TRAATAYO91Q1</td></tr></tbody></table> Astımlan 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. Mevcut ortakların yeni pay alma hakları (rüçhan hakkı) kısıtlanmayacaktır. Yeni pay alma hakları nominal değer üzerinden kullanılacak olup; 1 TL nominal değerli bir payın kullanım fiyatı 1 TL olarak belirlenmiştir. İhraç edilecek B grubu paylar Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görecektir.	Grup	Tutar (TL)	Nama/Hamiline	ISIN Kodu	A	875.543,589	Nama	TREATA Y00017	B	22.874.456,411	Hamiline	TRAATAYO91Q1
Grup	Tutar (TL)	Nama/Hamiline	ISIN Kodu											
A	875.543,589	Nama	TREATA Y00017											
B	22.874.456,411	Hamiline	TRAATAYO91Q1											
	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	İhraç edilecek paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.												
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı	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.												
	Her bir payın nominal değeri	Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır.												
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak payların ilgili mevzuat uyarınca sahiplerine sağladıkları haklar aşağıda listelenmiştir: • Kırdan 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												

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

MERSİS NO : 09200421000000000000000000

ORTAKLIK YOLU İTİFAK CADD. NO: 100

06060 KATKULEBİ (BİT) / ANKARA

TEL : (0212) 310 10 00

www.atayatirim.com.tr



Yatırım Ortaklığı

MERSİS NO : 09200421000000000000000000

ORTAKLIK YOLU İTİFAK CADD. NO: 100

06060 KATKULEBİ (BİT) / ANKARA

TEL : (0212) 310 10 00

www.atayatirim.com.tr

	• Şirketin büyüme hedefi, • Şirketin piyasa değeri, Ulusal ve uluslararası ekonomik şartlar ve finansal piyasaların durumu, diikkate 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 dağıtımı hususuna Şirket Esas Sözleşmesinde yer verilmiş olup, komuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.
--	---

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	• 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 öngörülemez 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 süreçlerinin 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 istenmesine veya gerçekleşmesine sebep olacaktır.

- **Deprem Riski**
Şirket'in portföyünde gayrimenkullerin tamamı Türkiye gibi deprem üretme riski yüksek bir ülkede bulunduğundan Şirket'in portföyü dahilindeki gayrimenkuller deprem riski altındadır. Bu sebeple, Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansı oluşabilecek depremlerden olumsuz etkilenebilecektir.

- Şirketin 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 karlılığını olumsuz etkileyebilir.

- Tahsilatların öngörülen zaman ve tutarda yapılamamasının Şirket'in karlılığını ve finansal durumunu olumsuz etkileme riski

- ihracı karlılığın sürekliliği konusunda herhangi bir garanti vermemektedir

- **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 inşaatlardaki gayrimenkullerin gelişmesi için yapılacak inşaat maliyetlerini gerekse yeni projelerin inşaat maliyetlerini artırmaktadır. Bu durum

	inşaatı devam eden ve bundan sonra gerçekleştirilmesi muhtemel projelerde Şirket'in karlılığını 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 oluşturmaktadır. • Likidite Riski Gayrimenkul sektörünün yapısı gereği yatırımlara 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 duruma gayrimenkul sektörünün iki önemli ayağını oluşturan konut ve ticari gayrimenkullere olan talebin daraltılmasına 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 yayılabilmekte, yeni merkezler oluşabilmektedir. Bu durum,
--	--

AIA YATIRIM MENKUL KURULUŞ A.Ş.

KURUMSAL NO : 0-9220-0421-310-013

OKULLAR MAH. F. N. YAKAR CAD. NO : 109

ŞİŞLİ / FATİH / İSTANBUL / TÜRKİYE

TEL : (0212) 310 12 00

www.aiayatirim.com.tr



Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
KURUMSAL NO : 0-9220-0421-310-013
OKULLAR MAH. F. N. YAKAR CAD. NO : 109
ŞİŞLİ / FATİH / İSTANBUL / TÜRKİYE
TEL : (0212) 310 12 00

		gayrimenkul sektöründeki fiyatlamaların zaman içerisinde beklenmedik şekilde değişmelerine sebep olabilmektedir.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Halka arza konu paylara ilişkin önemli riskler aşağıdaki gibidir: • 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 ya da gelecekte kar payı dağıtmayabilir. • Sermaye kazancı riski: 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. Halka Arz Edilen Paylar Fiyat ve İşlem Hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket, pay sahiplerine, kar payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kar payı dağıtmayabilir.

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihracçının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Halka arzda yeni pay alma haklarının tamamının kullanılması halinde ihracçının elde edeceği gelir 23.750.000 TL'dir. Bu tutar yeni pay alma haklarının tamamının kullanılmaması, kalan payların borsada satılamaması veya kalan payların nominal değerinde bir fiyatla borsada satılmasına bağlı olarak artabilir veya azalabilir. Sermaye artırımına ilişkin toplam maliyetin 222.947 TL olacağı tahmin edilmektedir. Halka arza ilişkin toplam maliyet ve pay başına maliyet tutarları, aşağıdaki tabloda yer almaktadır
-----	---	--

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı	
Açıklama	Tutar (TL)
Kurul Kayıt Ücreti (Payların İhrac Değeri Üzerinden %0,28)	47.500
Borsalısancılık A.Ş. Karşılığı	7.181

ATA YATIRIM MENKUL KURULUŞ A.Ş.

SERİ: S/0 : 0-00000-0421-310001

BAŞLIKAH. EMİRLERİN CAD. NO: 09

06070 KATAKULE/BALIKESİR

TEL : (0212) 310 6200

www.atayatirim.com.tr



ATA YATIRIM MENKUL KURULUŞ A.Ş.

SERİ: S/0 : 0-00000-0534-210001

BAŞLIKAH. EMİRLERİN CAD. NO: 09

06070 KATAKULE/BALIKESİR

TEL : (0212) 310 6200

www.atayatirim.com.tr

Öcreti %2,03+BSMV	
Rekabet Kurumu Fonu %0,04	9.500
Aracı Kuruluş Ücreti (BSMV Dahil)	112.219
MKK İhracı Hizmet Bedeli (%0,005)	1.247
İlan ve Tescil Giderleri (Tahmini)	20.000
Diğer Giderler (Tahmini)	25.000
TOPLAM	222.946,88 TL
İhrac Edilecek Pay Toplamı	23.750.000 TL
Pay başına maliyet	0,009387 TL

E.2a Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.03.2022 tarih ve 13/410 sayılı ihrac belgesi onayı doğrultusunda; 29 Ağustos 2022 vadeli TRFATAY82228 ISIN kodlu 38.000.000 TL tutarındaki finansman bonosu, 16 Eylül 2022 vadeli TRFATAY92219 ISIN kodlu 10.000.000 TL tutarındaki finansman bonosu ve 13 Eylül 2022 vadeli TRFATAY92235 ISIN Kodlu 14.000.000 TL tutarında finansman bonosu ihraç etmiştir. 29 Ağustos 2022 vadeli 38.000.000 TL, 16 Eylül 2022 vadeli 10.000.000 TL ve 13 Eylül 2022 vadeli 14.000.000 TL tutarındaki finansman bonolarının ifası tamamlanmış olup, 13 Eylül 2022 ihrac tarihli, 13 Aralık 2022 vadeli 25.000.000 TL değerinde yeniden borçlanma aracı ihracı yapılmıştır. Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edeceği geliri, 06/07/2022 tarihinde yapı ruhsatı alınan Çanakkale'de bulunan arsada proje geliştirilmesi ve geliştirme aşamasında olan Tekirdağ Ata Corner projesinin finansmanı ile borçlanma aracı ihracı ile oluşan kısa vadeli borçların ödenmesi, amacıyla kullanacaktır.

E.3 Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları

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 kullanımını sınırlayan 1 TL olarak belirlenmiştir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da halka arz edilecektir. 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. 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 fiyatla satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf



ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERSİ NO : 08-09-0421-35
DİĞER PAZAR KURUMCA NO : 100
T.C. EKİTİM E/BAL
TEL : (0212) 310 32 00
www.atayatirim.com.tr

ATA Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
MERSİ NO : 08-09-0421-35
DİĞER PAZAR KURUMCA NO : 100
T.C. EKİTİM E/BAL
TEL : (0212) 310 32 00
www.atayatirim.com.tr

sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Bütün Hasılat		23.750.000 TL
Net Hasılat		23.527.059 TL
Özkaynaklar (31.12.2021)	64.913.920 TL	74.161.206 TL
Çıkarılmış Sermaye	23.750.000 TL	47.500.000 TL
Pay Başına Defter Değeri	2,7332 TL	1,8619 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		0,8713 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		31,88 %

Yeni pay alma haklarının tamamen kullanılması durumunda mevcut ortaklar için sulanma etkisi pay başına 0,8713 TL'dir. (%31,88 negatif)

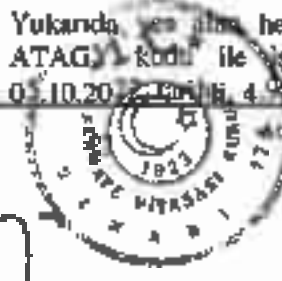
Mevcut ortakların halka arzda yapı pay alınacakları varsayın	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası (Borsa'da satış 2,99 TL fiyat ile)
Halka Arz Fiyatı		2,99 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		11.750.000 TL
İhtiyaç Hışkin Maliyet		35.232.500 TL
Halka Arz Hasılatı		35.232.500 TL
Net Hasılat		70.435.439 TL
Özkaynak (31.12.2021)	64.913.920 TL	135.349.359 TL
Çıkarılmış Sermaye	23.750.000 TL	47.500.000 TL
Pay Başına Defter Değeri	2,7332 TL	2,8495 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		0,1167 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		4,25 %
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		0,1405 TL
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		4,70 %

Yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda mevcut ortaklar için sulanma etkisi pay başına -0,1162 TL'dir. (%-4,25 negatif)

Yeni ortaklar için ise sulanma etkisi pay başına 0,1405 TL'dir. (%4,70 pozitif)

Yukarıda yer alan hesaplamalar, BIST-Akt Pazarda ATAGY kodu ile işlem gören Şirket paylarının 01.10.2022 tarihi 4 % TL kapattı fiyatı üzerinden

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MEP NO : 0 09 05 0421-31 001
KURUMSAL MAH. EMİTANCA NO: 09
ATAKÜLE-BALIK
TEL : (0212) 310 87 00
www.atayatirim.com.tr



ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MEP NO : 0 09 05 0421-31 001
KURUMSAL MAH. EMİTANCA NO: 09
ATAKÜLE-BALIK
TEL : (0212) 310 87 00
www.atayatirim.com.tr

		yapılan sulanma etkisini göstermektedir.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumlara aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaktır. Merkezî Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırım işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

AİA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MERSİS NO : 08090030940000130001

OSMANIYE MAH. MİRHAN CAD. NO:119

34090 KAT:KULE NO:119 SİĞİRCİ

TEL : (0212) 310 62 00

www.gizyayim.com.tr

İta Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Mersis No : 28210030940000130001

Osmaniy Mah. 119 No. 119 Sığirci

TEL : (0212) 310 62 00

www.gizyayim.com.tr



3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla 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 Levant İstanbul	Hakkı Özgür Sivacı	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 Levant İstanbul	Hakkı Özgür Sivacı	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 geçirdiği seçilmiş finansal bilgiler aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Denetimden Geçen							
Bilanço Tablosu (TL)	Hesap Dönemleri				Değişim (%)		
VARLIKLAR	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022	2019-2020	2020-2021	2021-06.2022
Dönen Varlıklar	4.744.612	3.704.827	6.632.721	22.964.637	-21,9%	79,8%	246,2%
Nakit ve Nakit benzerleri	4.370.554	3.458.553	3.141.935	22.752.767	-20,9%	-9,2%	624,2%
Ticari Alacaklar	2.360	79.258	510.772	56.571	3258,4%	595,2%	-89,7%
İlişkili Taraflardan Alacaklar	2.360	60.299	493.596	-	2455,0%	718,6%	-100%
İlişkili Olmayan Taraflardan Alacaklar	-	18.959	57.386	56.571	0,0%	202,7%	-1,4%
Diğer Alacaklar	203	10.351	16.276	1.932	4999,0%	57,2%	-88,1%
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	203	10.351	16.276	1.932	4999,0%	57,2%	-88,1%
Pasif Ödenmiş Giderler	371.495	156.665	140.741	153.367	-57,8%	-10,2%	9,0%
İlişkili Olmayan Taraflara Pasif Ödenmiş Giderler	371.495	156.665	140.741	153.367	-57,8%	-10,2%	9,0%
Diğer Dönen Varlıklar	-	-	2.782.797	-	0,0%	0,0%	0,0%
Duran Varlıklar	85.519.090	83.250.665	120.904.742	89.096.316	-2,7%	45,2%	-18,0%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	82.567.000	81.656.000	120.135.250	88.579.900	-1,1%	47,1%	-17,9%
Maddi Duran Varlıklar	3.289	29.983	2.811	21.684	132,5%	-3,8%	-25,1%

ŞİRKETİN BAĞIMSIZ DENETİMİ

ŞİRKETİN BAĞIMSIZ DENETİMİ

ŞİRKETİN BAĞIMSIZ DENETİMİ

ŞİRKETİN BAĞIMSIZ DENETİMİ

ŞİRKETİN BAĞIMSIZ DENETİMİ

ŞİRKETİN BAĞIMSIZ DENETİMİ

ŞİRKETİN BAĞIMSIZ DENETİMİ

ŞİRKETİN BAĞIMSIZ DENETİMİ

ŞİRKETİN BAĞIMSIZ DENETİMİ

ŞİRKETİN BAĞIMSIZ DENETİMİ

ŞİRKETİN BAĞIMSIZ DENETİMİ

ŞİRKETİN BAĞIMSIZ DENETİMİ

ŞİRKETİN BAĞIMSIZ DENETİMİ

ŞİRKETİN BAĞIMSIZ DENETİMİ

Kullanım Hakkı Varlıkları	-	-	430.349	393.204	0,0%	0,0%	-12,2%
Peşin Ödenmiş Giderler	-	192.244	130.312	99.600	0,0%	-32,2%	-23,6%
İlişkili Olmayan Taraflara	-	192.244	130.312	99.600	0,0%	-32,2%	-23,6%
Diğer Duran Varlıklar	2.939.194	1.372.438	160.000	-	-53,3%	-88,3%	0
TOPLAM VARLIKLAR	90.263.702	86.955.492	127.537.463		-3,7%	46,7%	-4,3%

Bilançe Tablosu (TL)	Hesap Dönemleri				Değişim (%)		
KAYNAKLAR	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022	2019-2020	2020-2021	2021-06.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler	53.663.684	51.269.961	75.815.830	55.768.386	-4,5%	47,9%	-26,4%
Kısa vadeli borçlanmalar	51.950.758	50.029.573	73.842.454	50.290.470	-3,7%	47,6%	-31,9%
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	51.950.758	50.029.573	73.842.454	50.290.470	-3,7%	47,6%	-31,9%
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	51.950.758	50.029.573	73.842.454	50.290.470	-3,7%	47,6%	-31,9%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	-	-	94.845	123.673	0,0%	0,0%	30,4%
İlişkili taraflardan	-	-	94.845	123.673	0,0%	0,0%	30,4%
Ticari Borçlar	1.535.789	973.904	1.791.779	1.081.333	-36,6%	84,0%	-6,2%
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	359.638	667.005	1.395.734	1.593.626	87,6%	109,3%	14,1%
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	1.185.151	306.899	396.045	88.707	-74,0%	29,0%	-77,6%
Çalışanlara Sağlanan Faydalar kapsamında borçlar	124.517	260.173	69.449	102.330	108,9%	-73,3%	47,3%
Diğer Borçlar	50.620	6.212	17.303	3.570.580	-87,7%	178,5%	20535,6%
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	50.620	6.212	17.303	3.570.580	-87,7%	178,5%	20535,6%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	370.919	510.774	1.087.480	1.378.647	37,7%	112,9%	26,8%
Uzun vadeli borçlanmalar	-	-	379.157	296.314	0,0%	0,0%	-21,8%
-21,8% İlişkili taraflardan	-	-	379.157	296.314	0,0%	0,0%	-21,8%
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	370.919	510.774	708.323	1.082.333	37,7%	38,7%	52,8%
ÖZKAYNAKLAR	36.231.099	35.174.751	50.634.153	64.913.920	+2,9%	44,0%	28,2%
Ödenmiş Sermaye	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000	0,0%	0,0%	0,0%
Paylara İlişkin prim/indirimler	1.333.943	2.333.943	2.333.943	2.333.943	0,0%	0,0%	0,0%
Kur veya zararda yeniden değerlendirilmeyacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	-	-	(38.861)	(146.277)	0,0%	0,0%	275,4%
Taahhatlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	-	-	(38.861)	(146.277)	0,0%	0,0%	275,4%
Sermaye Düzeltme Farkları	2.285	2.285	2.285	2.285	0,0%	0,0%	0,0%
Kardan Ayırtılan Kısıtlanmaz Yedekler	262.863	262.863	262.863	262.863	0,0%	0,0%	0,0%
Yasak Yedekler	262.863	262.863	262.863	262.863	0,0%	0,0%	0,0%
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	17.387.075	9.862.008	2.805.660	24.303.923	-43,3%	+10,7%	176,0%
Net Dönem Karı / Zararı	(7.525.067)	(1.056.348)	(3.488.263)	(4.387.183)	-86,0%	-1567,3%	-7,2%

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERKEZ NO : 0-312-0421-31 0015
C.M.M. NO : 27111 CAD. NO : 09
ATAKÜLE/BAĞ. CAD. NO : 09
TEL : (0212) 310 61 00
www.atayatirim.com.tr



ATA Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
MERSİS NO : 08050000900000000000
Tic. Sic. NO : 27111 CAD. NO : 09
ATAKÜLE/BAĞ. CAD. NO : 09
TEL : (0212) 310 61 00
www.atayatirim.com.tr

İşlemler, Sermaye Piyasası Araçları						
Atıl Tutulup Arsa/Arzlar	III. No:48.1 Tebliğ, Md 24(a)	Azami %20	0%	0%	0%	0%
İşletme/ Şirket/ İşim	III. No:48.1 Tebliğ, Md 28/a)	Azami %10	0%	0%	0%	0%
Borçlanma Sınırı	III. No:48.1 Tebliğ, Md 31	Azami %500	144%	142%	146%	77%
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%	18%*
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III. No:48.1 Tebliğ, Md. 22/1)	Azami %10	5%	1%	2%	1%

* III-48.1 sayılı Tebliğ'in 24. maddesinin (b) bendinde "Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabına ise en fazla aktif toplamının %10'u oranında yatırım yapabilirler." hükmü yer almaktadır.

30 Haziran 2022 dönemine ait finansallarımızda vadeli mevduat oranımız % 18 seviyesinde olup yukarıda anılan tebliğ hükümlerine göre limit aşımı söz konusudur.

Limit aşımının nedeni, Çiğirun'da yer alan işyerinin satışından kaynaklanmaktadır.

Söz konusu taşınmaz 30 Haziran 2022 tarihinde KDV dahil 22.420.000 TL'ye satılmış olup, tapu devri 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yapılmıştır. Tapu devir işleminin geç bitmesi ve satış bedelinin 30 Haziran 2022 tarihinde hesaba geç gelmesi dolayısıyla, satış bedeli farklı yatırım araçlarında değerlendirilememiş olup, faiz kaybı olmaması için 30 Haziran 2022 tarihinde, önce 01/07/2022 vade tarihli, daha sonra 01/07/2022 tarihinde 03/08/2022 vade tarihli TL vadeli mevduatta değerlendirilmiştir. Limit aşımı da 03/08/2022 tarihi itibarıyla ortadan kaldırılmıştır.

"Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İbraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu İzahname'nin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır."

5. RİSK FAKTÖRLERİ

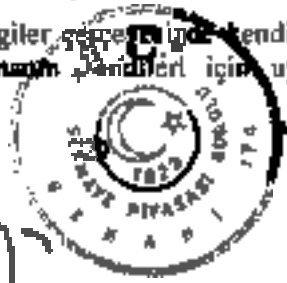
5.1. İbraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

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 sunulmuş sınırlaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmesi şeklinde düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu İzahname'de paylaşılan bilgiler, şirketin kendi değerlendirmelerini yaparak, halka arz edilecek paylar'a yatırım yapmanın potansiyel riskleri için uygun olup olmadığına karar vermelidirler.

ATA YATIRIM MENKUL KURULUŞ A.Ş.
Tic Sicil No : 0-020-0421-0000
MERSİS No : 08330000000000000000
Etiler Mah. Çiğirun Çarş. No:109
Kat:10
Etiler, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sicil No : 271100
Tic. Sicil No : 271100
www.atayolr.com.tr



ATA YATIRIM MENKUL KURULUŞ A.Ş.
Tic Sicil No : 0-020-0421-0000
MERSİS No : 08330000000000000000
Etiler Mah. Çiğirun Çarş. No:109
Kat:10
Etiler, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sicil No : 271100
Tic. Sicil No : 271100
www.atayolr.com.tr

- **Genel Ekonomik Risk:**

Çeşitli sebeplerle yaşanabilecek ulusal veya küresel ölçekli ekonomik krizlerin meydana gelmesi durumunda, ihracının 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 Ordu (işyeri), Kayseri (bina), Kırklareli-Lüleburgaz (işyeri) ile Çanakkale ve Tekirdağ'da inşaatı devam eden iki adet projeden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Avcılar'da 2 adet bağımsız taşınmazı, Giresun'da işyeri, Adana/Ceyhan ve Nevşehir'de binası bulunmakta iken, Avcılar'da yer alan taşınmazlardan biri 03.03.2022 tarihinde, diğeri ise 17.02.2022 tarihinde, Giresun'da yer alan taşınmaz 30.06.2022 tarihinde, Adana/Ceyhan'da yer alan taşınmaz 18.08.2022 tarihinde, Nevşehir'de yer alan taşınmaz ise 28.09.2022 tarihinde satılmıştır.

Bununla birlikte, Kırklareli ilinin Lüleburgaz ilçesinde yer alan Ata Corner olarak bilinen tesiste 16 adet bağımsız ünite mevcuttur. Dolayısıyla, Lüleburgaz Ata Corner çarşı 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 biri Çanakkale diğeri Tekirdağ'da olmak üzere devam eden iki adet projesi bulunmaktadır. Çanakkale'de bulunan taşınmaza ilişkin olarak, zemin ile birlikte altı kata sahip binanın yıkımı gerçekleştirilmiş olup 06 Temmuz 2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. İnşaatın bitirilmesi ile birlikte Burger King restoranı faaliyete geçecektir. Tekirdağ'da ise Şirket'in Ata Corner konsepti ile hayata geçirmesi planlanan 10 adet bağımsız ticari ünite ile oluşan mini çarşı projesi bulunmaktadır.

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No : 0-0924-0431-100013
Nispetiye / Beşiktaş / Etiler / İTİFAK ÇİFTLİĞİ / N:109
34390 / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL / TÜRKİYE
TEL : (0212) 349 00 00
www.atayazirim.com.tr



ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No : 0-0924-0431-100013
Nispetiye / Beşiktaş / Etiler / İTİFAK ÇİFTLİĞİ / N:109
34390 / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL / TÜRKİYE
TEL : (0212) 349 00 00
www.atayazirim.com.tr

Çanakkale ve Tekirdağ projelerinin 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 süreçlerinin çeşitli nedenlerle uzaması, inşaat bittikten sonra ise kiralanmaya 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 üreme riski yüksek bir ülkede bulunduğundan Şirket'in portföyü dahilindeki gayrimenkuller deprem riski altındadır. Gayrimenkullerin bulunduğu 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 karlılığını olumsuz etkileyebilir.

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

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

Tahsilatlar ile ilgili muhtemel diğer bir risk ise tahsilatın öngörülen tutarda gerçekleşme 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.

- **İhroççı 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 holumu veya tamamında meydana gelebilecek sorunlar Şirket'in karlılığının mevcut yarı öngörülen seviyelerde gerçekleşmemesine neden olabilecektir.

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No : 270920
MERSİS NO : 08020022000000000000000000
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
BLOK ATAKULE/BALIKÇI
TEL : (0212) 310 87 00
www.atayatirim.com.tr



ATA Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No : 270920
MERSİS NO : 08020022000000000000000000
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
BLOK ATAKULE/BALIKÇI
TEL : (0212) 310 87 00
www.atayatirim.com.tr

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 kârına veya zararına ortak olmaktadır.

a) Halka Arz Edilen Paylar Fiyat ve İşlem Hacmindeki Dalgalanmalara Maruz Kalabilir:

Halka arz'ın gerçekleşmesinin ardından Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin pazar oluşacağının 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 ilişkilenebilir. 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 ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir:

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

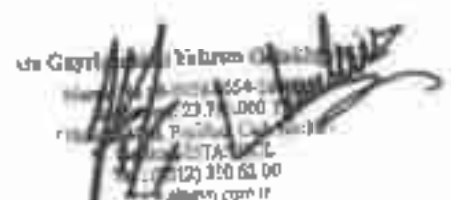
Mevcut olması halinde, gelecekteki kârın fiilin ödenmesi ile bu ödemenin şekli ve de bunların tutarları, yeterli kâr elde edilmemesi, dağılabilir kâr ve yedek akçelerin ruhtan, işletme sermayesi gereksinimleri, finans maliyetleri, sermaye harcamaları ve yatırım planları, gelirler, karlılık seviyesi, borç-özermaye oranı karşılanabilir nitelikte olup yurt içinde faaliyet gösteren ve borsada işlem gören diğer şirketlerin ödediği kâr payları, pay sahiplerinin kâr payı bedel ve beklentileri ile Yönetim Kurulunun farklı zamanlarda kendi takdirini doğrultusunda ilgili addacağı diğer faktörler de dahil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın bir takım etkenlere bağlı olacaktır.

Şirket, önemli ölçüde kâr etse bile, Yönetim Kurulu'nun kâr konusu kârın yeniden çeşitli gayrimenkul yatırımları gibi pay sahiplerine dağıtılmak üzere bir değer yaratacağı düşünülen başka amaçlarla kullanılması suretiyle temettü ödeme yapmayabilir. Sonuç olarak, Şirket'in gelecekte temettü ödeme kabiliyeti değişkenlik arz edebilir ve kısıtlanabilir.

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
MERSİS NO : 08980044213100013
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. NO:10
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. NO:10
T.C. - (8212) 310 62 10
www.atayatirim.com.tr



Girtili Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MERSİS NO : 08980044213100014
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. NO:10
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER A.Ş. NO:10
T.C. - (8212) 310 62 10
www.girtili.com.tr



portföyünü zenginleştirmektedir. Şirket, 10 yıllık sektör tecrübesinin yanı sıra, lokasyon seçiminde kullanılan Atametrics programından elde edilen verilerin ışığında doğru zamanda, doğru konumda, doğru ticari gayrimenkullerin satın alımı ve geliştirilmesini hedeflemektedir.

Şirket bünyesinde geliştirilen Atametrics programı, gayrimenkullerin konumuna göz önünde bulundurarak yaklaşık ziyaretçi tahminlemesinde 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 restoranlığına 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 hazır restoranların mülklerinin sahibi olma fikri yatırmaktaydı. Şirket, bu sayede mülklerinde güçlü, nakit üretime 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 çarşı) olarak da adlandırılabilenek 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	Kapı Mahallesi, Gazi Caddesi, No:115 Merkez/Giresun	Bağımsız, Mağazası	Burger King (Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.) <u>30.06.2022 tarihinde satılmıştır.</u>
Koyseri- Bina	Talas Mah., Mehmet Tunaçın Cad. Kayseri	Bağımsız, Mağazası	Burger King (Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.)
Ceyhan - Bina	Mihalpaşa Mh. Gönül Rd, No:50 Gökçe Apt. Kat:4 D:402 Ceyhan/Adana	Bağımsız, Mağazası	Burger King (Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.) <u>18.08.2022 tarihinde satılmıştır.</u>
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 Doner, Popeyes, Arby's
Ordu- İşyeri	Yeni Mahalle Mah., İsmet Paşa Cad., No:41 Altınordu/Ordu	Bağımsız, Mağazası	Burger King (Tab Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.)
Tekirdağ-Proje (Minari onaylanmış ve ruhsatı alınmış projenin %3'ü tahsis edilmiştir.)	Hürriyet Mah.Öğrenciler Cad., No:20 Süleymanpaşa/Tekirdağ	Arsa	Buys durumdadır.
Avcılar- Bina (2 adet dükkan)	Üniversite Mahallesi Fırıncıyol Bulvarı No:23/31 (75.b.) No: 23/1 (8b.b.) 3S Kente Fırıncıyol Konakları Avcılar/İstanbul	Bağımsız, Mağazası	<u>Her iki dükkan Aralık 2021'de Şirket portföyüne alınmış olmakla birlikte, 8 nolu dükkan 17.02.2022'de, 2 nolu dükkan ise 03.03.2022'de satılmıştır.</u>

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2022-0421/100-3
TARİH: 03.03.2022
MÜHÜR: AKÜLE/BALIKÇI
TEL: (0212) 310 62 00
www.atayati.com.tr



ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2022-0421/100-3
TARİH: 03.03.2022
MÜHÜR: AKÜLE/BALIKÇI
TEL: (0212) 310 62 00
www.atayati.com.tr

Gayrimenkul Adı	Lokasyon	Mağaza Tipi	Kiracı
Nevşehir- Bina	Kapuçubazı Mahallesi Millet Caddesi No:1 Merkez/Nevşehir	Ofis ve İşyeri ve Arsan	Kiracı yok, 28.09.2022 tarihinde satılmıştır.
Çanakkale – Proje (06/07/2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup, inşaatı devam etmektedir.	Kemalpaşa Mah. Kayserili Ahmet Paşa Cad. No:54 Merkez/Çanakkale	Arsa	Burger King olarak işletilmesi amaçlı Tuh Çıda Rm. ve Tic A.Ş. ile 10.02.2022 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiş olup, planlanan projenin tamamlanması durumunda kira sözleşmesi devreye girecektir.

Tablodan da görüleceği gibi Şirket'in gayrimenkul portföyü nispeten küçük bağımsız ünitelerden oluşmaktadır. Bu yapısıyla 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. Kiracılarından, her bir restoranın potansiyeline göre kiracı ile Şirket arasında yapılan anlaşmada kira cirodan pay şeklinde oluşmakta ve tahsil edilmektedir.

2019, 2020, 2021 ve 30.06.2022 dönemlerinde satış gelirleri incelendiğinde ise bu yıllar içerisinde toplam 7 adet gayrimenkulün satışına gerçekleştiği görülmektedir. 2019, 2020, 2021 ve 30.06.2022 dönemlerinde satılan gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Gayrimenkul Adı	Lokasyon	Mağaza Tipi	Satış Yılı
Giresun İşyeri	Kapu Mahallesi, Gazi Caddesi, No:113 Merkez/Giresun	Bağımsız, Caddede Mağazası	2022
Avcılar 2 adet dükkan	Üniversite Mahallesi Firuzköy Bulvarı No:23/31 (T.b.b.) No: 23/31 (8.b.b.) 3S Kale Firuzköy Konakları Avcılar/İstanbul	Bağımsız, Caddede Mağazası	2022
Gebze Hina	Sultanorhan Mah., Hükmel Cad. No:109 Gebze/Kocaeli	Bağımsız, Caddede Mağazası	2020
Adana Bina	Mahfesiğmaz Mah., Turgut Özal Bulv., No:11/C Çukurova/Adana	Bağımsız, Caddede Mağazası	2019
Adana Bina	Mahfesiğmaz Mah., Turgut Özal Bulv., No:11/B Çukurova/Adana	Bağımsız, Caddede Mağazası	2019
Düzce Bina	Çarşı Köprü Mahallesi, İstanbul Caddesi, No 21 Merkez/Düzce	Bağımsız, Caddede Mağazası	2019

1) 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 gayrimenkulü 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 yapılan değerlendirme çalışmasına göre gayrimenkulün ekspertiz değeri 9.250.000+KDV TL seviyesindedir. Gayrimenkule ilişkin görsel aşağıda sunulmuştur.



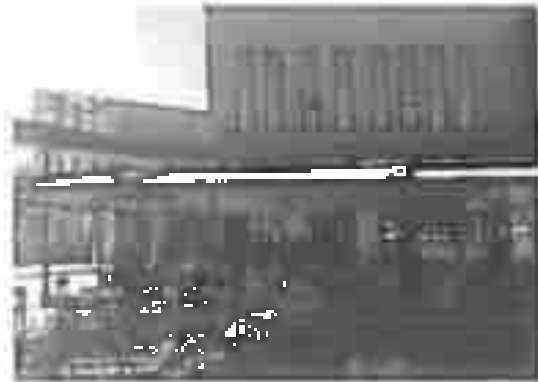
2) Kayseri Talas-Bina

Bina, Kayseri ili Talas İlçesi Mehmet Timuçin Caddesi üzerinde yer almakta olup, 27 Kasım 2015 tarihinde portföye arsa olarak dahil edilmiştir. Mayıs 2018'de gayrimenkulün inşaatı tamamlanmış olup, Gayrimenkul 4 adet bağımsız ticari üniteden oluşmaktadır. 05/08/2022 tarihinde alınan tadilat ruhsatı ile birlikte 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 yapılan değerlendirme çalışmasına göre ekspertiz değeri 12.459.000 TL+KDV düzeyindedir. Gayrimenkule ilişkin görsel aşağıda sunulmuştur:

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERKEZİ NO : 0 312 0421 31 000
İKTİSAS MAH. EMINHAN CA. NO: 109
06500 ÇANKAYA/ANKARA
TEL : (0312) 810 62 00
www.atayatin.com.tr



ATA GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERSİ NO : 0854 001 000 000 14
Tic. Sic. No : 2750608
İstanbul Ticaret Sicil No : 15114
Tic. Sicil No : 2750608
Tic. Sicil No : 2750608
Tic. Sicil No : 2750608



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

Ata Comer konseptinin önemli özelliklerinden birisi de açık alanda caddelik dükkanlar 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 kiracılara içerisinde bulunan nispeten düşük mali güce sahip, kurumsallaşmamış ve lokal kiracıların yarattığı muhtemel kira tahsilat problemlerinden uzak bir işletme anlayışına sahip olabilmektedir.

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

SBRD tipi gayrimenkul yatırımlarına ilişkin şema aşağıda sunulmuştur:



Karşınak Sirket Yönelimi

ATA YATIRAN MENKUI 7 MELE
MERR 70 : 0-0 20-0421-310 013
SISTEMATIKA ENRI 10-0421-310 013
SISTEMATIKA ENRI 10-0421-310 013
TEL : (0212) 310 62 0
www.elayvint.com



Adm. Serv. Center
Tel: 222-0555
Fax: 222-7580
222-3106
222-3106
222-3106

4) 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:

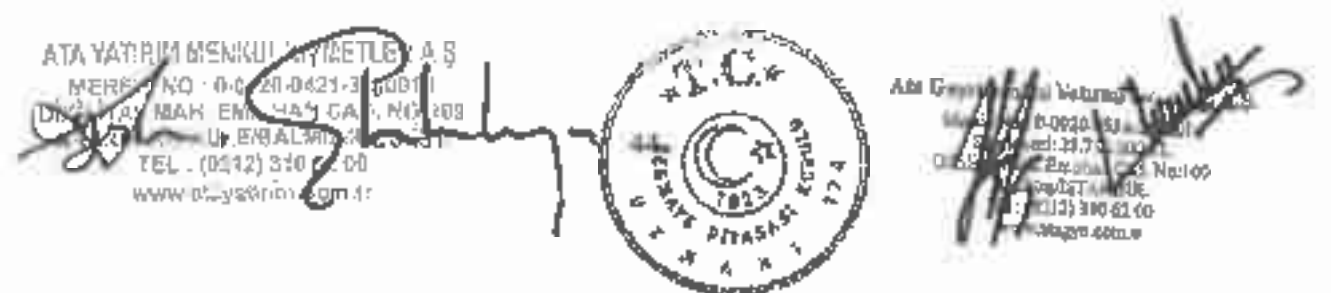


5) Çanakkale - Proje

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 mirasî proje için onay alınmış olup, 06/07/2022 tarihi itibarıyla de yapı ruhsatı alınmış ve inşaatı başlanmıştır. Gayrimenkulün Şirket'e 2021 yılının 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 8.841.000 TL 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:



ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERKEZİ NO : 0-0-20-0421-3-00011
DİĞER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. NO: 009
SİRKÜLER NO : 0-0-20-0421-3-00011
TEL : (0312) 310 61 00
www.atayatirim.com.tr



Ata Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
MERSİ NO : 08-090-000-00000000000
SİRKÜLER NO : 0-0-20-0421-3-00011
DİĞER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. NO: 009
TEL : (0312) 310 61 00
www.atayatirim.com.tr



Arzet ve Satın Alma Süreci

Şirket hedeflediği tip, büyüklük ve komandaki 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 masraflarına yanı sıra gayrimenkulün yapısı ve konumuna özel oluşabilecek fırsatlar da ayrıca konusunda uzman kişilerce değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, gayrimenkulün yatırımın hukuki boyutlarının incelenmesi için bilgi toplanmaktadır.

Yerinde incelemenin ardından olumlu hukuki görüş de alınması durumunda Şirket, Atametrics modelinden yararlanarak yatırıma aday gayrimenkullerin bulundukları caddeler, ayrıntılı konum bilgileri ile birlikte değerlendirilerek gayrimenkul analizi ile ciro tahmini yapmaktadır. Belli başlı metriklere dayanarak 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 özel şema aşağıda sunulmaktadır:

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. NO : 2720-0421-1000
D. T. Y. MAH. EMINİHAN CAD. NO: 109
KAT: 11 / 34390 KAT: 11 / 34390
FEN. : 0212 310 2 00
www.atayatirim.com.tr



ATA Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. NO : 2720-0421-1000
D. T. Y. MAH. EMINİHAN CAD. NO: 109
KAT: 11 / 34390 KAT: 11 / 34390
FEN. : 0212 310 2 00
www.atayatirim.com.tr

Genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden inşaatın 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 sınırlandıran 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 aralığı ve faizlerin yükselmesi ve enflasyon baskısı nedeniyle 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte negatif bir eğilim yaşanmış 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. Dalışı, 2020 yılında konut satış adetleri göz önünde bulundurulduğunda tüm zamanların en yüksek seviyesine ulaşılmıştır. Konut Fiyat Endeksi' 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 seyretilmiştir. 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 derecede 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.

Merkez Bankasının yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KİFE) 2019

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MERSİS NO : 0819003421310000113

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 010

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TEL : (0212) 310 42 00

www.atayatirim.com.tr



Yatırım Ortaklığı

0020-0354-000054

23.795.800 TL

Yatırım Ortaklığı No: 100

ANKARA

0123 310 42 00

www.atayatirim.com.tr

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 arz artmasına rağmen yaklaşık 279.127 m² olarak gerçekleştirilmiş ve nispeten bir düşüş yaşanmıştır. 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 henüz 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 oranda 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 kısarı toparlanma doğrultusunda ofis pazarının çalışma alanlarını 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 yenilome işlemleri olurken, %5'i mal sahibi kullanıcıların tarafından ve %2,3'ü ise genişleme işlemleri olarak gerçekleşmiştir.

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TELEFON : 0212 310 62 00

E-POSTA : ATAYATIRIM@ATAYATIRIM.COM.TR

WEB : WWW.ATAYATIRIM.COM.TR

TEL : (0212) 310 62 00

www.atayatirim.com.tr



ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TELEFON : 0212 310 62 00

E-POSTA : ATAYATIRIM@ATAYATIRIM.COM.TR

WEB : WWW.ATAYATIRIM.COM.TR

TEL : (0212) 310 62 00

www.atayatirim.com.tr

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 kiralanabilir alan stokunun 2018 yılı sonu itibarıyla 13.461.000 m²'ye ulaştığı görülmektedir. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. 2018 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde ise ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 167 m²'ye ulaşmıştır. 2017 yılı sonunda, Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 158 m²'di. Ülke genelinde en fazla AVM'ye sahip ilimizdir 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 stoku 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 dilsizli devanı 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 girme süreci açısından önemli 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 hispet sektörü güven endeksi Kasım ayında 77,5 iken, aralık ayında %9,2 oranında azalarak 70,4 değerini aldı. Hizmet sektöründe bir önceki aya göre, 50,6 aylık dönemde güven endeksi %1,2 azalarak 96,4 oldu. Son üç aylık dönemde



2021 yılı 3.çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzi 445 alışveriş merkezinde 13,7 milyon m² seviyesinde gerçekleşmiştir. İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzin yoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta 37 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzin 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 yoğunluğa ile ülke genelinin yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 303 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

Şirket'in 30.06.2022 tarihi itibarıyla piyasa değeri 86 milyon TL seviyesindedir. BIST'te işlem gören GYO'lar arasında Şirket toplam varlıkları baz alındığında 36. sırada yer almaktadır.

No	BİST'te İşlem Gören Şirketler	Toplam Varlık (Milyon TL)	Piyasa Değeri (Milyon TL)	Özkaynak (Milyon TL)
1	Emlak Konut GYO	18.173	10.032	16.950
2	Torunlar GYO	20.072	8.080	14.838
3	Akış GYO	11.238	2.479	6.981
4	Sinpaş GYO	10.456	8.994	4.474
5	Özak GYO	9.727	4.011	7.658
6	Akfen GYO	9.351	2.730	6.111
7	Halk GYO	9.301	3.281	7.054
8	Ziraat GYO	9.228	14.691	8.561
9	İş GYO	7.361	13.643	5.609
10	Başkent GYO	6.767	9.674	1.754
11	Vakıf GYO	6.417	2.336	2.788
12	Reysaş GYO	5.890	2.060	3.992
13	Pesifik GYO	5.101	2.482	1.574
14	Server GYO	5.041	4.456	3.150
15	Kilar GYO	4.568	1.493	3.092
16	Kızılbük GYO	3.577	19.032	2.254
17	Alarka GYO	3.295	2.029	3.278
18	Yeni Gınal GYO	2.935	5.540	2.845
19	Doğuş GYO	2.194	3.556	359
20	Yeşil GYO	2.157	174	174
21	Mam GYO	2.054	541	1.536
22	Şeker GYO	1.638	822	956
23	Nural GYO	1.516	1.683	596
24	Peker GYO	1.366	764	1.195
25	Panora GYO	1.188	1.109	1.171
26	Koray GYO	1.110	759	614
27	Özderici GYO	1.091	548	1.050
28	Deniz GYO	1.079	844	842

29	TSKB GYO	753	2.724	748
30	Atakule GYO	622	961	607
31	Misral GYO	529	566	500
32	Avrasya GYO	281	272	265
33	Akmerkez GYO	262	1.633	220
34	Körfez GYO	192	460	154
35	Pera GYO	147	259	142
36	Ata GYO	122	86	63
37	Trend GYO	114	222	83
38	İdeallıç GYO	85	95	57

Kıymetli Paydaşlar

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 yapısıyla kapalı AVM'lerde bulunan dükkanların Covid-19 pandemisi sebebiyle yaşadığı olumsuzlukları aynı ölçüde yaşamamışlardır.

Alışveriş Merkezleri ve Yarıncıları Derneği ile Akademeire 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 almayor 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 12 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
Nevşehir Bina	Kapucubası Mahallesi, Millet Caddesi, No:1 Merkez/Nevşehir	Bağımsız, Cadde Mağazası ve Ofis	98,5 m ²	2022 (28.09.2022)
Ceyhan Bina	Milbahar Mah. İnönü	Bağımsız, Cadde	59,5 m ²	2022

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No : 04170-0421-3/0041
D. Sic. No : 274917 - CA M. Sic. No : 09
ATAKULE/FAA/389 NO'LU
TEL : (0212) 310 12 00
www.atayatirim.com.tr



14 Ocak 2023
M. Kemal Atatürk
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
MİLLÎ GİRAYAT VE İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
S. No: 23.750.000 TL
Etiler, Beşiktaş Cad. No:1
34398 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 274917
M. Kemal Atatürk

Gayrimenkul Adı	Lokasyon	Mağaza Tipi	(m ²)	Satış Yılı
	Bulvarı No:40 Ceyhan/Adana	Mağazası		(18.08.2022)
Giresun İşyeri	Kapı Mahallesi, Çarşı Caddesi, No:115 Merkez/Giresun	Bağımsız, Cadde Mağazası	826 m ²	2022 (30.06.2022)
Avcılar 2 adet Dükkan	Üniversite Mahallesi Fırtınaköy Bulvarı No:2330 (7.b.b.) No: 2331 (8.b.b.) 3S Kale Fırtınaköy Konakları Avcılar/İstanbul	Bağımsız, Cadde Mağazası	695 m ²	2022 (03.03.2022- 7.b.b.) (17.02.2022- 8.b.b.)
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 Kehir Mahallesi, İstanbul Caddesi, No:21 Merkez/Düzce	Bağımsız, Cadde Mağazası	114 m ²	2019
Bahçeşehir Bina	Hoşdere Mah., Silyer Bulvarı, KC Grup Çarşısı, H Blok, No:5A Bahçeşehir/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 Yönelimi

Şirket'in iş modeli de halka açık diğer GYO'lardan büyük ölçüde farklılık arz etmektedir. Şirket, ana faaliyet alanı kapsamında, Burger King, Popeyes, Arby's, Usta Dönerci, Sharno, Usta Pideci gibi hızlı servis restoranlığı 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 dükkan veya restoran açıldığında ilgili bölge, kısa sürede ilgi merkezi haline gelmekte ve diğer markaların da bölgedeki farklı gayrimenkullerde dükkan veya restoran açışı 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 Comer adını verdiği tanıdık açık sokak dükkanlarının bir arada olduğu, klasik alışveriş merkezlerine kıyasla çok daha az dükkan (bağımsız ünitelerden) oluşan açık ayın konseptleri geliştirme stratejisine sahiptir.

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ERSA NO : 00020-0421-3-00910
MAH. CEYHAN CAD. NO: 109
KÜLTÜRBAĞI MAH. NO: 109
EEL (0242) 310 42 00
www.atayati.com.tr



ATA Comer Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
ERSA NO : 00020-0554-4-00014
MAH. CEYHAN CAD. NO: 109
KÜLTÜRBAĞI MAH. NO: 109
EEL (0242) 310 42 00
www.atayati.com.tr

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

7.2.2. İzaamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla İhracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazara coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

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

Hesap Dönemleri								
Net Satışlar (TL)	31.12.2019	2019 Net Satış Oranı (%)	31.12.2020	2020 Net Satış Oranı (%)	31.12.2021	2021 Net Satış Oranı (%)	30.06.22	2022 Net Satış Oranı (%)
Kira Gelirleri	2.903.716	19,2%	2.709.811	24,7%	4.362.851	19,8%	3.088.380	6,5%
Giresun-İşyeri	617.232	4,1%	593.002	5,4%	918.273	21,0%	625.069	1,3%
Gebze-Bina	540.290	3,6%	128.620	1,2%	-	-	-	-
Nevşehir-Bina	2.700	0,0%	-	-	-	-	-	-
Kayseri-Bina	313.322	3,4%	359.941	3,1%	933.998	21,5%	647.962	1,4%
Adana Ceyhan-Bina	125.797	0,8%	359.779	3,3%	564.360	12,9%	378.246	0,8%
Lütfiye-İşyeri	63	0,0%	543.758	5,0%	1.064.200	24,4%	917.766	1,9%
Ordu-İşyeri	412.669	2,7%	524.711	4,8%	880.030	20,2%	519.337	1,1%
Düzce-Bina	294.000	1,9%	-	-	-	-	-	-
Adana-Bina	113.710	0,8%	-	-	-	-	-	-
Adana-Bina	202.748	1,3%	-	-	-	-	-	-
Çanakkale-Proje	81.185	0,5%	-	-	-	-	-	-
Satış Gelirleri	12.222.222	80,8%	8.250.000	75,3%	-	0,8%	44.400.000	93,5%
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%	-	-	-	-	-	-
Ancılar-2 adet dükkan	-	-	-	-	-	-	25.400.000	53,5%
Giresun-İşyeri	-	-	-	-	-	-	19.000.000	40,0%
Toplam	15.125.938	100,0%	10.959.811	100,0%	4.362.851	100,0%	47.488.380	100,0%

Kaynak: Şirket Yönetimi

Şirket'in satışları kira gelirleri ve gayrimenkul satış gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'ün 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, 2021 ve 30 Haziran 2022 dönemlerinde sırasıyla 617.232 TL, 593.002 TL, 918.273 TL ve 625.069 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 işyeri 30 Haziran 2022 tarihinde 19.000.000+KDV bedel ile satılmıştır.

2019 yılında Şirket Gebze binadan 540.290 TL ciro elde etmiş ve Gebze binasının 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.

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274999 - Şirket Sic. No: 274999
Dış Ticaret Sic. No: 274999 - Etiler Mah. Kat: 10
Kat: 10 - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274999 - Şirket Sic. No: 274999
Dış Ticaret Sic. No: 274999 - Etiler Mah. Kat: 10
Kat: 10 - Beşiktaş / İstanbul
TEL: (0212) 319 67 00
www.atayatirim.com.tr



ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274999 - Şirket Sic. No: 274999
Dış Ticaret Sic. No: 274999 - Etiler Mah. Kat: 10
Kat: 10 - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274999 - Şirket Sic. No: 274999
Dış Ticaret Sic. No: 274999 - Etiler Mah. Kat: 10
Kat: 10 - Beşiktaş / İstanbul
TEL: (0212) 319 67 00
www.atayatirim.com.tr

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

Yoktur.

7.5. İhracçının 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.

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERSİS: 0820-04214000000000000000
SİRKÜLER NO: 1/2023
TARİH: 15.05.2023
TEL: (0212) 310 42 00
www.atayatirim.com.tr



ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 1/2023
TARİH: 15.05.2023
TEL: (0212) 310 42 00
www.atayatirim.com.tr

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhracçının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihracçıyla olan ilişkileri ve ihracçının 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	23.750.000,00	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.

İhracçının 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
Kuruluş Ülkesi	Türkiye Cumhuriyeti
Fikri 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 YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
MERSİS NO : 0-020-0421000000003
03.05.2018 MAH. EMİRHAN CAD. NO:109
KAT:10 BEŞİKTAŞ / ALTIN LİZESİ / İSTANBUL
T.C. : (0212) 310 64 00
www.atagyo.com.tr



Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 0-0920-0154
MERSİS NO: 0-0920-0154
Tic. Sic. No: 23.09.000
Tic. Sic. No: 15.09.001
Tic. Sic. No: 0212 310 63 69
www.atagyo.com.tr

Ata Holding A.Ş.'nin Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı-Soyadı	Sermayesindeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oranı (%)
Yurdanur KURDOĞLU	26.146.584	14,98
Tuna KURDOĞLU	26.146.584	14,98
Korhan KURDOĞLU	61.107.862	35,01
Erhan KURDOĞLU	61.107.862	35,01
Seniha Ece KURDOĞLU	14.708	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.

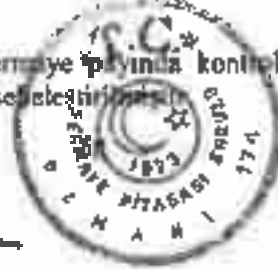
Ata Holding Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri	Kuruluş ve Faaliyet Yeri	Faaliyet Konusu
Arbeta Turizm Organizasyon ve Ticaret A.Ş.	Türkiye	Turizm acentalığı
Ata Gayrimenkul Geliştirme, Yatırım ve İnşaat A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul geliştirme
ATP Tic. Bilgisayar Ağı ve Elk. Ölç. Kay. Üretim Paz. ve Tic. A.Ş.	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 İsvem 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 alımı satımı
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
Seruş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş. (****)	Türkiye	Güvenlik, yemek ve temizlik
KRD Asya Gıda Yatırımları San. ve Tic. A.Ş. (****)	Türkiye	Gıda
İzmir Enternasyonal Otellilik A.Ş.	Türkiye	Turizm
Ata Sancak Acıpayam Turizm İşlt. San. Tic. A.Ş.	Türkiye	Sih Üreticiliği

Kaynak: Şirket Yürütme 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, andan 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 artışlar ve azalışlar özkaynaklar altında muhaseleleştirilmektedir.

ATA YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
MERKEZİ : 0212 326 0421
TELEFON : 0212 326 0421
FAX : 0212 326 0421
E-POSTA : info@atayatirim.com.tr
www.atayatirim.com.tr



Ata Yatırım Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No : 27318
Mersis No : 08090031000000000000000000
Tic. Sic. No : 27318
Mersis No : 08090031000000000000000000
Tic. Sic. No : 27318
Mersis No : 08090031000000000000000000

(***) 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 İşt. 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 bağlı ortaklıktan 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'nın bağlı ortaklıkları arasında bulunmaktadır.

Konsolide edilmiş bağlı 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 Birliği (IATA)'nın 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 bağlı 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 mükteşebbis 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 konuları teknoloji geliştirme, teknoloji transferi, teknik hizmet, teknik danışmanlık, bilgisayar donatıları ve bakımı; toptan satış,

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

MERKEZİ NO : 0920-0-21 3100 13

ULUSLARARASI MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ULUSLARARASI MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TEL : (0212) 310 00 00

www.atayatirim.com.tr



ATA GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERKEZİ NO : 0920-0-21 3100 13
ULUSLARARASI MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ULUSLARARASI MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TEL : (0212) 310 00 00

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, elüd ve planlamaları 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 kanalı, sondaj, iskele, liman, havalimanı, metro baraj endüstri tesisleri ve benzer her türlü inşaat işlerini gerçekleştirmek, Yapı-İşlet-Devret veya benzer modellerle yapılması öngörülen her türlü baraj yolu, su getirme havai hatlar gibi inşai, sını 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 ihali 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 ajansı ve danışmanlık hizmetleri vermektir. KRD Asya 30 Aralık 2019 tarihinde Ata Holding A.Ş. ile birleşmiştir. Sıra Servis Organizasyonları ve Tic. A.Ş. Sıra 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 konularda işgal 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 konuları; damızlık ve süt hayvancılığı tesisi inşa etmek ve işletmektir. Ata İnşaat'ın sahip olduğu 01.10.2010 yılı Kasım ayı itibarıyla iştirakleri ve tasarıyla Ata Holding'e geçmiştir.

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
SİRKÜLER NO : 0-323-5424-000
DİREKTÖR BAŞLIĞI, EKİM 2020, 2020
ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ, 01.10.2020
TEL : (0312) 340 6 00
www.atayatirim.com.tr



Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
SİRKÜLER NO : 0-323-5424-000
DİREKTÖR BAŞLIĞI, EKİM 2020, 2020
ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ, 01.10.2020
TEL : (0312) 340 6 00
www.atayatirim.com.tr

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinde 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 Faaliyetle Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları" alanında lisanslandırılmış bir firmadır. Epos Gayrimenkul ve Denge Gayrimenkul değerleme raporlarına göre Şirket portföyündeki gayrimenkullerin toplam piyasa değeri 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 120.135.250 TL olarak belirlenmiştir. Gayrimenkullerin piyasa değerlerine ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Maddi Duran Varlıklara 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)
Ordu-İşyeri	2013	9.250.000	27.12.2021 - 0033	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Kayseri/Talas-Bina	2015	12.459.000	31.12.2021 ATAGY 2021-00003	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Karlıoreli/Lüleburgaz- İşyeri	2015	47.454.000	31.12.2021 ATAGY 2021-00004	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Çunukkale-Proje	2018	8.841.000	31.12.2021 ATAGY- 2021-00002	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Tekirdağ -Proje	2019	10.857.000	31.12.2021 ATAGY 2021-00006	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Avcılar, Dükkan* (iki adet)	2021	10.652.000	27.12.2021 0043-REV	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Giresun-İşyeri**	2012	11.492.250	27.12.2021 0034	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Adana/Ceyhan- Bina***	2018	4.150.000	31.12.2021 ATAGY 2021-00001	Yatırım Amaçlı	Yoktur.
Nevşehir- Bina****	2015	4.980.000	31.12.2021 ATAGY 2021-00005	Yatırım Amaçlı	Yoktur.

Kaynak: Şirket Yönetimi

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

(**) Giresun'da yer alan işyeri KDV Hariç 19.000.000 TL bedel üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

(***) Adana/Ceyhan'da yer alan bina KDV Hariç 12.000.000 TL bedel üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

(****) Nevşehir'de yer alan bina KDV Hariç 6.750.000 TL bedel üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERKEZİ NO : 4-4220-GAZİ-100003
DİKKETİNE: EBRAR ALI CA
E-Posta: CIBAL@atay.com.tr
Tel: (0212) 310 17 00
www.atay.com.tr



Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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 Ofla No:33 Maltepe/İstanbul
Ticaret Odası / Sicil No:	İstanbul / 560028

Değerleme Kuruluşu	
Adı:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Adresi:	Kone Şehitleri, Yılmazbaşı 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.

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERKEZİ NO: 27-0920-043-3100013
MERSİS NO: 08120037500001000000
T.C. KURUMSAL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TEL: (0212) 311 11 11
www.atayatirim.com.tr



ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERKEZİ NO: 27-0920-043-3100013
MERSİS NO: 08120037500001000000
T.C. KURUMSAL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TEL: (0212) 311 11 11
www.atayatirim.com.tr

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durumu:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla 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, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 dönemlerine ait finansal tablosunu içermektedir. Tablo aynı zamanda, söz konusu her bir kalemin bir önceki yıla göre değişimini de göstermektedir.

Bütçelenen Dönemden Geçmiş							
Bilanço Tablosu (TL)	Hesap Dönemleri				Değişim (%)		
VARLIKLAR	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30 Haziran 2022	2019-2020	2020-2021	30 Haziran 2022
Dönen Varlıklar	4.704.612	3.704.827	6.632.731	22.944.637	-22%	79,0%	246,23%
Nakit ve Nakit benzerleri	4.370.334	3.458.553	3.141.935	22.792.767	-21%	-9,2%	624,16%
Ticari Alacaklar	2.360	79.258	550.972	56.571	3298%	595,2%	-89,73%
İlişkili Tarafardan Alacaklar	2.360	60.299	493.586	-	2459%	718,6%	0%
İlişkili Olmayan Tarafardan Alacaklar	-	18.959	57.386	56.571	0%	202,7%	-1,43%
Diğer Alacaklar	303	10.331	16.276	1.932	4999%	57,2%	-83,13%
İlişkili Olmayan Tarafardan Diğer Alacaklar	303	10.331	16.276	1.932	4999%	57,2%	-83,13%
Peyin Ödenmiş Giderler	171.493	136.665	140.741	153.367	-58%	-10,2%	8,97%
İlişkili Olmayan Tarafardan Peyin Ödenmiş Giderler	171.493	136.665	140.741	153.367	-58%	-10,2%	8,97%
Diğer Dönen Varlıklar	-	-	2.782.747	-	0,0%	0%	0%
Duran Varlıklar	85.519.040	83.250.665	128.904.142	99.096.316	-3%	45,2%	-18,84%
Yatırım Amaçlı Öyrimenekiller	82.567.000	81.656.000	120.135.130	98.570.929	-1%	47,1%	-17,94%
Maddi Duran Varlıklar	12.896	29.983	28.231	21.583	132%	-3,8%	-25,14%
Kullanım Hakkı Varlıkları	-	-	490.149	391.304	0,0%	0,0%	17,24%
Peyin Ödenmiş Giderler	-	192.241	130.312	99.600	0%	-32,2%	-33,37%
İlişkili Olmayan Tarafardan	-	-	130.312	99.600	-	-37,3%	-23,57%
Diğer Duran Varlıklar	2.939.194	1.372.438	160.000	-	-53%	-88,3%	0%
TOPLAM VARLIKLAR	90.263.703	86.955.492	127.537.463	122.040.953	-4%	46,7%	-4,29%

Bilanço Tablosu (TL)	Hesap Dönemleri				Değişim (%)		
KAYNAKLAR	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30 Haziran 2022	2019-2020	2020-2021	2021-30 Haziran 2022
Kısa Vadeli Yabancı Borçlar	53.661.684	51.269.962	75.815.830	55.768.386	-4,46%	47,9%	-26,4%
Kısa Vadeli Borçlanmalar	51.950.758	50.029.673	71.842.454	50.290.470	-3,7%	47,6%	-31,9%
İlişkili Olmayan Tarafardan	51.950.758	50.029.673	71.842.454	50.290.470	-3,7%	47,6%	-31,9%
-İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	51.950.758	50.029.673	71.842.454	50.290.470	-3,7%	47,6%	-31,9%
Uzun Vadeli Borçlanmalara Kısa Vadeli Kısmından	-	-	94.845	171.671	0%	0,0%	30,4%
-İlişkili Tarafardan	-	-	94.845	171.671	0%	0,0%	30,4%
Ticari Borçlar	1.535.789	975.804	1.791.779	1.681.333	-37%	84,0%	-6,2%
İlişkili Tarafardan Ticari Borçlar	351.638	687.005	1.344.734	1.592.626	88%	109,7%	14,1%
İlişkili Olmayan Tarafardan Ticari Borçlar	1.180.151	306.899	296.045	88.707	-74%	29,0%	-77,6%
Çalışmaları Sırasında Fiyatlar Kapsamında Borçlar	124.517	260.173	260.173	100.330	109%	-73,3%	47,3%
Diğer Borçlar	50.620	67.112	17.003	1.570.580	188%	178,5%	20535,6%

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 26992-0421-10003
M.Ş. No: 26992-0421-10003
ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TEL: (0212) 310 02 03
www.atayatirim.com.tr



Am Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Tic. Sic. No: 26992-0421-10003
M.Ş. No: 26992-0421-10003
Am Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.
TEL: (0212) 310 02 03
www.amgida.com.tr

(*) Yatırım fonları Ata Portföy Para Piyasası Fonu'ndan oluşmaktadır.

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

30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren mali dönemler itibarıyla nakit ve nakit benzerleri üzerinde blokaj veyarehin bulunmamaktadır.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan alacaklardan oluşmaktadır. Ata GYO'nun ticari alacakları, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren mali dönemler itibarıyla sırasıyla, 2.360 TL, 79.258 TL, 550.972 ve 55.571 TL'dir.

Diğer Alacaklar

Diğer alacaklar, vergi dairesinden alacaklar ve personele verilmiş iş avanslarından oluşmaktadır. Şirket'in diğer alacakları, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren mali dönemler itibarıyla sırasıyla, 203 TL, 10.351 TL, 16.276 TL ve 1.932 TL'dir.

Peşin Ödenmiş Giderler

Peşin ödenmiş giderler, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla, sırasıyla 371.495 TL, 156.665 TL, 140.741 TL ve 153.367 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 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)	Hesap Dönemleri			
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30 Haziran 2022
Gelecek aylara ait giderler	296.698	75.533	76.906	90.810
Verilen avanslar	417	17.360	39.106	6.379
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	74.380	63.772	24.729	56.178
Toplam	371.495	156.665	140.741	153.367

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. 30.06.2022 tarihli finansal tablolarda ise Şirket'in varlıklarının %80,7'si yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 1 Ocak - 30 Haziran 2022 dönemine ait kira geliri, 3.088.380 TL, gayrimenkul satış geliri 44.400.000 TL'dir.

ATA YATIRIM MENKUL

DEĞERLER A.Ş.

SİRKETİ

İTİFAK YOLU

NO: 100

İL: (0212) 310

www.atayatinim.com



ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

SİRKETİ

İTİFAK YOLU

NO: 100

İL: (0212) 310

www.atayatinim.com

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 dönemleri içinde gerçekleşen hareketleri aşağıdaki gibidir:

2019 Yılı	1.01.2019	Havalar	Çıktılar	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	3.094.000	-	(3.094.000)	-	-	-
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)	8.690.000	111.887	-	76.113	-	9.278.000
Nevşehir (bina)	4.330.000	-	-	80.000	-	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

2020 Yılı	1.01.2020	Havalar	Çıktılar	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

2021 Yılı	1.01.2021	Havalar	Çıktılar	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	121.300	-	1.693.100	-	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

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

NO: 10000000000000000000

10000000000000000000

10000000000000000000

10000000000000000000

10000000000000000000

10000000000000000000



... Giresun (işyeri) 7.000.000
... Ordu (işyeri) 5.800.000
... Nevşehir (bina) 4.770.000
... Kayseri (bina) 9.718.000
... Lüleburgaz (işyeri) 36.040.000
... Çanakkale (arsa) 7.028.000
... Ceyhan (bina) 3.850.000
... Tekirdağ (proje) 7.450.000
... Avcılar (dükkan) 8.967.000
... **Toplam** **81.656.000**

30 Haziran 2022 Ara Dönem	1.01.2022	İlave	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	30.06.2022
Giresun (işyeri)	11.492.250	-	(11.492.250)	-	-	-
Ordu (işyeri)	9.250.000	-	-	-	-	9.250.000
Nevşehir (bina)	4.980.000	-	-	-	-	4.980.000
Kayseri (bina)	12.459.000	-	-	-	-	12.459.000
Lüleburgaz (işyeri)	47.454.000	-	-	-	-	47.454.000
Çanakkale (arsa)	8.841.000	584.514	-	-	-	9.425.514
Ceyhan (bina)	4.150.000	-	-	-	-	4.150.000
Tekirdağ (proje)	10.857.000	4.415	-	-	-	10.861.415
Avclar (dükkan)	10.652.000	-	(10.652.000)	-	-	-
Toplam	120.135.250	588.929	(22.144.250)	-	-	98.579.929

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 belgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçülmesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahip gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları gerçeğinde ve mevcut ekonomik şartlardaki muhtemel satış fiyatları baz alınarak "emsal karşılaştırma", "maliyet" ve "gelir" yöntemlerinden uygun olanı kullanılarak gayrimenkulün değeri belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi 2 olarak belirlenmiştir.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

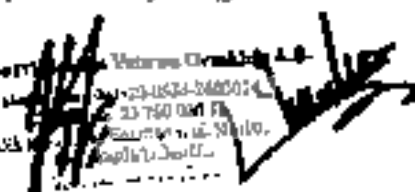
Şirket'e ait olan Giresun'daki işyerinin sigorta değeri 3.304.000 TL, Ordu'daki işyerinin sigorta değeri 2.816.000 TL, Kayseri'deki binanın sigorta değeri 4.743.480 TL, Lüleburgaz'da bulunan işyerinin sigorta değeri 37.450.000 TL, Ceyhan'da bulunan binanın sigorta değeri 2.380.000 TL ve Nevşehir'de bulunan binanın toplam sigorta değeri 3.940.000 TL'dir.

Giresun, İşyeri: Giresun ili, Merkez İlçesi, Kupa Mahallesi üzerinde konumlu, 137,54 metrekare yüzölçümüne sahip 112 ada, 12 pafta ve 12 numaralı parsel üzerinde bulunan binedir. Binanın 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 11.492.250 TL olarak gösterilmiştir (31 Aralık 2020: 7.000.000 TL). *Taşınmaz 30 Haziran 2022 tarihinde KDV dahil 22.420.000 TL'ye satılmıştır.*

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 ili, 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 3 numaralı parselde kayıtlı işyeridir. *Taşınmaz 20 Şubat 2022 tarihinde KDV hariç 8.250.000 TL'ye satılmıştır.*

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.   

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli yükümlülükler 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde sırasıyla, 53.661.684 TL, 51.269.962 TL, 75.815.830 TL ve 55.768.386 TL tutarındadır. Kısa vadeli yükümlülükler, kısa vadeli borçlanmalardan, ticari borçlardan, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardan, erelenmiş gelirlerden ve diğer borçlardan oluşmaktadır.

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in kısa vadeli borçlanmalar kalemi 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde gerçekleştirdiği borçlanma araçlarından oluşmaktadır ve sırasıyla 51.950.758 TL, 50.029.673 TL, 73.842.454 TL ve 50.290.470 TL'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş borçlanma senetlerinden oluşan kısa vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
İhraç edilen bonolar	51.950.758 TL	50.029.673 TL	73.842.454 TL	50.290.470 TL

	Para Birimi	Vade Tarihi	Faiz Türü	Faiz Oranı	Nominal Değer	Defter Değeri
İhraç Edilen Bonolar (31 Aralık 2019)	TL	16 Ekim 2020	Değişken	TRLIBOR+3	50.000.000	51.950.758
İhraç Edilen Bonolar (30 Eylül 2020)	TL	30.12.2020	Sabit	9,3,9890	50.000.000	50.000.000
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
İhraç Edilen Bonolar (30 Mart 2022)	TL	29 Ağustos 2022	Sabit	9,58%	38.000.000	40.226.909
İhraç Edilen Bonolar (23 Haziran 2022)	TL	16 Eylül 2022	Sabit	6,75%	10.000.000	10.067.561

Diğer taraftan; Şirket Haziran ayından sonra da aşağıda bilgilerine yer verilen bono ihraçlarını gerçekleştirmiştir.

	Para Birimi	Vade Tarihi	Faiz Türü	Faiz Oranı	Nominal Değer	Defter Değeri
İhraç Edilen Bono (29 Ağustos 2022)	TL	13 Eylül 2022	Sabit	9,9041	14.000.000	14.126.374
İhraç Edilen Bono (13.09.2022)	TL	13 Aralık 2022	Sabit	9,6,73	25.000.000	25.332.876

Sonuç olarak, Şirket'in tahvil borcu 2021 yılı sonunda 73,8 milyon TL iken, iş bu İzahname tarihi itibarıyla (13.09.2022 tarihinde ihraç edilen) 13.12.2022 vade tarihli 25.000.000 TL nominal değerli bonodan oluşmaktadır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla, sırasıyla 1.535.789 TL, 973.904 TL, 1.791.779 TL ve 1.681.333 TL tutarındadır.

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
www.atayatirim.com.tr

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274980
Mersis No: 34710001500000000000000000
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274980
Mersis No: 34710001500000000000000000
KURUMSAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde sırasıyla 124.517 TL, 260.173 TL, 69.449 TL ve 102.330 TL tutarındadır. Söz konusu dönemler itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamına borçlar tatil, 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, 31.12.2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde sırasıyla, 50.620 TL, 6.212 TL, 17.303 TL ve 3.570.580 TL tutarındadır. Diğer borçlar, ödenecek vergi ve fonlardan ve ödenecek KDV'lerden oluşmaktadır. Ödenecek vergi ve fonlar ödenecek damga vergisinden oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun vadeli yükümlülükler, uzun vadeli karşılıklardan oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde sırasıyla, 370.919 TL, 510.779 TL, 1.087.480 TL ve 1.378.647 TL tutarındadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde uzun vadeli karşılıklar sırasıyla, 370.919 TL, 510.779 TL, 708.323 TL ve 1.082.333 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, 31 Aralık 2021 tarihinde %39,7 ve 30 Haziran 2022 tarihinde %53,2 olmuştur.

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde özkaynaklar sırasıyla, 36.231.099 TL, 35.174.751 TL, 50.634.153 TL ve 64.913.920 TL tutarındadır.

Şirket'in ödenmiş sermayesi 23.750.000 TL'dir.

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde değişmemiş ve 262.863 TL tutarındadır.

Geçmiş yıllar karı, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde sırasıyla, 17.387.075 TL, 9.862.008 TL, 8.805.660 TL ve 24.303.923 TL seviyesindedir.

Net dönem kar ve zararı 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sırasıyla, (7.525.067 TL), (1.056.348 TL), 15.498.263 TL ve 14.387.183 TL'dir.

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL MENKUL DEĞERLER
Tic. Sic. No: 272273
www.atayatirim.com.tr



Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Muhür ve imza alanı
Tic. Sic. No: 272273
www.atayatirim.com.tr

Bilanço Kalemlerindeki Değişimler:

	31.12.2019 - 31.12.2020 (%)	31.12.2020 - 31.12.2021 (%)	31.12.2021 - 30.06.2022 (%)	31.12.2019 - 30.06.2022 YBBO ² (%)
Dönen Varlıklar	-21,9%	79,0%	246,2%	87,9%
Duran Varlıklar	-2,7%	45,2%	-18,8%	6,1%
Toplam Varlıklar	-3,7%	46,7%	-4,3%	12,8%

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 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			Haz 2022
	2019	2020	2021	
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,09	0,07	0,09	0,41
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,67	0,68	0,66	1,14
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,60	0,60	0,60	0,47
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	-20,8%	-3,0%	30,6%	22,2 %
Alacak Tahsil Süresi: (Ortalama Ticari Alacaklar*365/Net Satışlar) - Gün	0,1	2,6	46,1	0,4
Borç Ödeme Süresi (Ortalama Ticari Borçlar / Satışların Maliyeti *365) - Gün	38,0	35,7	368,9	24,9

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

² Yıllık Bileşik Büyüme Oranı: Berabereinde sunulan iki yıl arasında her yıl gerçekleşmiş olan ortalama büyüme oranını ifade etmektedir. Yorumun yazılı olduğu tabloda sunulan bilanço rakamları 31.12.2019 – 30.06.2022 tarihlerine ilişkin rakamlardır. Bu sebeple, arada geçen 2,5 yıl boyunca Dönen Varlıklar ve Duran Varlıklar için sırasıyla her yıl ortalama %87,9 ve %6,1 büyüme gerçekleştiği görülmektedir. Ayrıca, Toplam Varlıklar'ın 31.12.2019 ve 30.06.2022 tarihleri arasındaki her yıl ortalama 12,8% büyüme kaydettiğini ifade etmektedir.

YBBO hesaplanmasında kullanılan formül = ((Değerler / Başlangıç) - 1) / (Biliş - Başlangıç) - 1

ATA YATIRIM

www.atayatin.com.tr



ATA YATIRIM
23.758.000 TL
Şirketin C.M. No
16744800
(0012) 310 62 00

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.

Bir çerçevede, cari oran 30 Haziran 2022 tarihinde 0,41 olduğu görülmekte olup, Şirket'in dönen varlıklarının kısa vadeli yükümlülükleri için yetersiz olduğuna 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, 30 Haziran 2022 tarihinde 1,14 seviyesindedir.

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

KV ve UV Yükümlülükler/Toplam Kaynaklar oranını 1'den küçük olması beklenir. Şirket'in ilgili bu oranı 30 Haziran 2022 tarihinde 0,47'dir. Toplam kaynakların kısa ve uzun vadeli yükümlülükler için yeterli olduğu anlaşılmaktadır.

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

30 Haziran 2022 tarihinde Şirket'in özsermaye karlılığı %22,2'dir. Daha önceki dönemlere bakıldığında Şirket özsermaye karlılığının negatif olduğu görülmektedir. 30 Haziran 2022 tarihinde Şirket'in iyi yatırımlar yaptığı ve giderlerini kontrol altına aldığı anlaşılmaktadır.

Alacak Tahsil Süresi: Bilanço'daki 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 30 Haziran 2022 tarihinde alacak tahsil süresi 0,4 gündür.

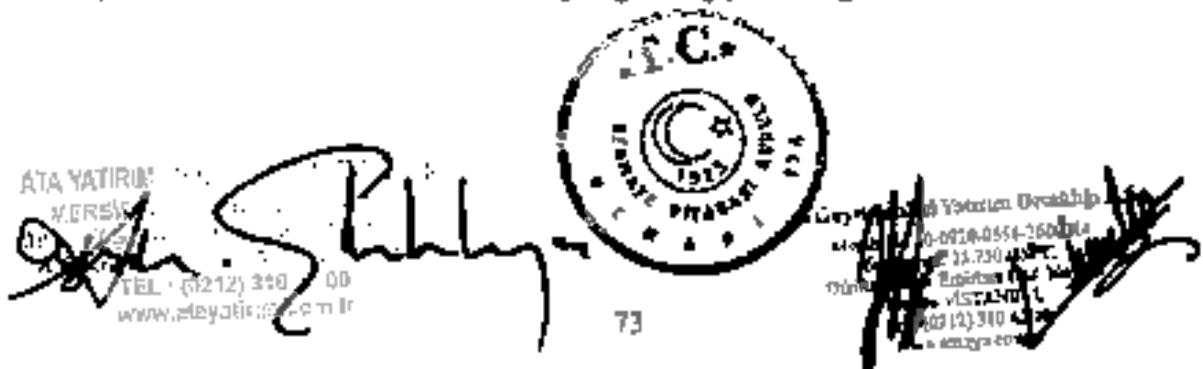
Borç Ödeme Süresi: İşletmelerin, Borç ödeme sürelerinin uzun olması işletme sermayesi ihtiyacını azalttığından bu sürenin uzun olması tercih edilir. Ayrıca Şirket'in ticari borçlarını uzun vadeye yayabilme kapasitesi olduğunu da göstermektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihinde borç ödeme süresi 24,9 gündür.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhracatın izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla 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.



Şirket'in satışlarının maliyet kurları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

	Hesap Dönemleri			
Satışların Maliyeti (TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30 Haziran 2022
Satılan ticari mallar maliyeti	(13.964.000)	(8.250.000)	-	(22.144.250)
Hizmet üretim maliyeti	(804.327)	(1.626.247)	(1.773.061)	(2.521.241)
Toplam	(14.768.327)	(9.876.247)	(1.773.061)	(24.665.491)

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

	Hesap Dönemleri			
(%)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30 Haziran 2022
Brüt Kar	2,4%	9,2%	59,4%	48,1%

Genel Yönetim Giderleri

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

Genel yönetim giderleri kısıtları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

	Hesap Dönemleri			
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30 Haziran 2022
Personel ücreti ve giderleri	(1.337.494)	(1.560.226)	(1.841.065)	(1.599.664)
Huzur hakkı	(210.130)	(215.404)	(251.726)	(145.168)
Vergi, resim ve harç giderleri	(9.915)	(33.783)	(15.671)	(77.585)
Kira gideri	(114.130)	(127.034)	(10.680)	-
Ofis giderleri	(98.025)	(81.608)	(98.244)	(110.403)
Danışmanlık ve denetim gideri	(107.052)	(125.382)	(145.945)	(71.667)
Amortisman gideri	(20.187)	(13.310)	(116.609)	(62.393)
Seyahat ve yol giderleri	(51.133)	(16.560)	(20.135)	(16.401)
Tasfiye giderleri	(121.455)	(107.722)	(151.001)	(98.840)
Aidat ve üyelikler	(36.170)	(37.353)	(43.479)	(40.176)
Büzi İşleri dağıtım giderleri	(22.490)	(16.291)	(28.588)	(33.078)
Noter ve resmi takip giderleri	(15.759)	(22.078)	(27.425)	(27.553)
Haberleşme giderleri	(7.638)	(1.695)	(6.394)	(3.259)
Diğer genel yönetim giderleri	(194.461)	(32.849)	(452.508)	(294.425)
İzin ücreti	(57.181)	(236.735)	(125.697)	(244.094)
Kıdem tazminatı karşılığı	(46.426)	(56.264)	(40.541)	(36.427)
Toplam	(2.469.846)	(2.686.294)	(3.375.708)	(2.861.133)

Esas Faaliyet Gelirleri

Şirket'in 2019, 2020, 2021 ve 30 Haziran 2022 hesap dönemlerinde esas faaliyetlerden gelirleri sırasıyla, 4.331.733 TL, 8.365.362 TL, 30.305.896 TL ve 1.491.292 TL'dir. Esas faaliyet gelir kısıtları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

	Hesap Dönemleri			
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30 Haziran 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi	3.526.069	7.126.913	29.332.473	-
Mevduat faiz gelirleri	534.565	418.390	436.589	452.866

Yatırım fonları satış karları ve değer değişiminden kaynaklanan kar / zarar (net)	253.224	491.557	248.495	201.649
Diğer Gelirler	17.875	268.692	288.339	856.777
Toplam	4.331.733	8.365.362	30.305.896	1.491.292

Esas Faaliyet Giderleri

Esas faaliyet giderleri, 2019 ve 2020 yıllarında sırasıyla, 89.734 TL ve 13.709 TL tutarındadır. 2021 yılı ve 30 Haziran 2022 hesap döneminde esas faaliyet gideri bulunmamaktadır. Esas faaliyet giderlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	Hesap Dönemleri			
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30 Haziran 2022
Komisyon giderleri	-	(13.709)	-	-
Özel sektör tahvili değer azalışı	(89.734)	-	-	-
Toplam	(89.734)	(13.709)	-	-

Esas Faaliyet Karı

Esas faaliyet karı, 2019, 2020, 2021 ve 30 Haziran 2022 hesap dönemlerinde sırasıyla, 2.129.764 TL, 6.678.923 TL, 29.519.978 TL ve 21.453.048 TL tutarındadır.

Finansman Giderleri

Finansman giderlerinin en önemli kalemini borçlanma aracı finansman gideri oluşturmaktadır. 2019, 2020, 2021 ve 30 Haziran 2022 hesap dönemlerinde finansman giderleri borçlanma aracı finansman giderlerinden oluşmaktadır ve sırasıyla 9.654.831 TL, 7.735.271 TL, 14.021.715 TL ve 7.065.865 TL tutarındadır.

Dönem Kar ve Zararı

Şirket'in dönem karı 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri için sırasıyla -7.525.067 TL, -1.056.348 TL, 15.498.263 TL ve 14.387.183 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in net dönem kâr marjları 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri için sırasıyla -%49,7, -%9,6, %335 ve %30,3 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. 30 Haziran 2022 döneminde yatırım amaçlı gayrimenkuller için değerleme yapılmıştır.

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

Şirket'in 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde 15.125.938 TL, 10.959.811 TL, 4.362.851 TL ve 47.488.380 TL tutarındaki net satışlar, kira geliri ile gayrimenkul satışlarından oluşmuştur.

ATA YATIRIM
MERSİS:

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
ATA Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
MERSİS: 08330000000000000000000000
Tic. Sic. No: 272200
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No: 272200

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

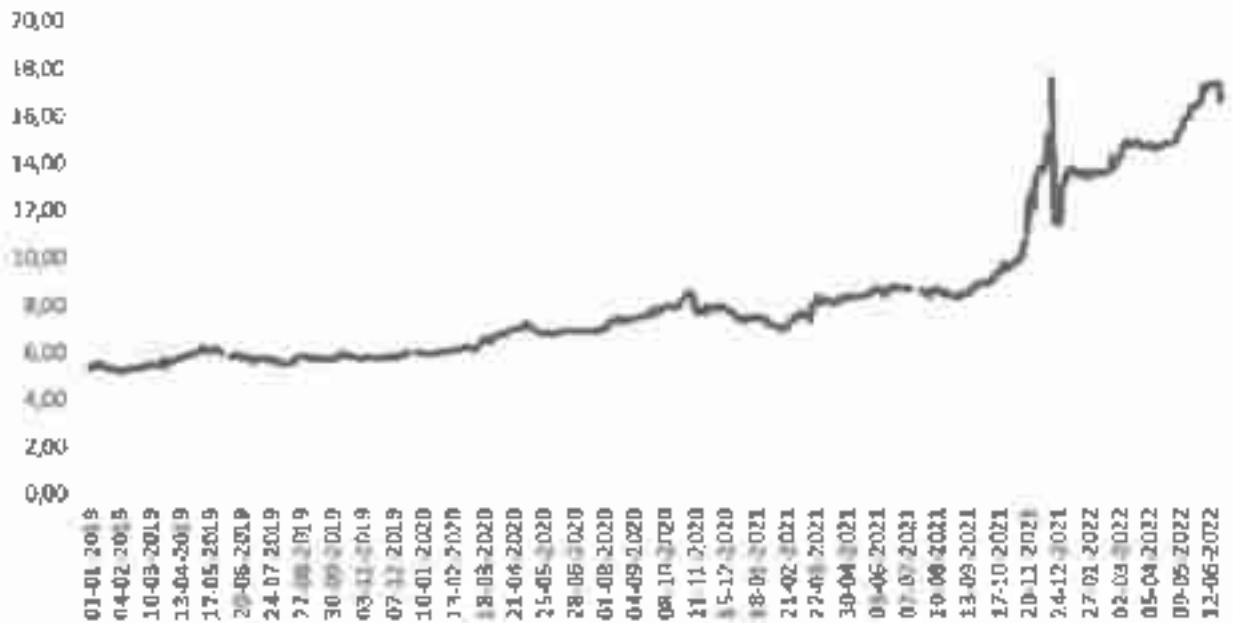
	Hesap Dönemleri				
Hesaplar (TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30 Haziran 2022	30 Haz 202-2021 Değişim (%)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	12.222.222	8.250.000	-	44.400.000	0,0%
Kira gelirleri	2.903.716	2.709.811	4.362.851	3.088.380	-29,2%
Toplam	15.125.938	10.959.811	4.362.851	47.488.380	988,5%

Konstantin Bogdanov, Dnepropetrovsk, Ukraine

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

İşgücü 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 hızı kaybetmiştir.

Aşağıdaki grafikte 2019, 2020, 2021 ve Haziran 2022 itibarıyla 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 Merkez Bankası verilerine göre 2019 yılında ABD Doları ortalama 5,67 TL olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında yaşanan pandemi ile birlikte tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Ancak, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulların cadde mağazası olması ve diğer çok paket servislerin ön planda çıkmasıyla, pandemi döneminde kira gelirlerinde bir genileme olmuştur. Haziran ay itibarıyla konut kredi faiz oranında meydana gelen düşüşün uzun vadeli

ATKINS



Mr. J. Edgar Hoover
 Director, FBI
 Washington, D.C.

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 Lirası özellikle Avro ve ABD Doları karşısında değer kaybetmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası verilerine göre 2020 yılında ABD Doları ortalama 7,01 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Türkiye Cumhuriyet Merkez 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 kurla artış devam etmiş, 21 Aralık 2021 tarihinde ABD Doları ortalaması 17,47 TL seviyesinde gerçekleşerek rekor seviyeye ulaşmıştır. Döviz kurlarının rekor seviyeye ulaşmasının ardından açıklanan "döviz garantili TL mevduatı" paketi ile birlikte Türk Lirası ("TL") döviz kurları karşısında değerlendirilmiştir.

2021 yılından gelen ve 2022 yılı ilk yarısında da devam eden küresel enflasyon tüm dünya için tehdit haline gelmiştir. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek seviyesine çıkmıştır. Başta FED olmak üzere bir çok Merkez Bankası enflasyonla mücadele kapsamında parasal sıkılaştırmaya gitmiştir.

Ölkemizde de enflasyonun yüksek seyretmesi maliyetler üzerinde baskı oluşturmaktadır. 2022 yılı ikinci çeyreğinde tüketici enflasyonu yıllık bazda % 78,62 oranında gerçekleşmiştir. Yine TÜİK verilerine göre inşaat maliyet endeksi Mayıs 2022'de yıllık olarak % 105,7 artmıştır. Enflasyonun getirdiği yüksek getiri anlayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talbi oldukça artırmıştır.

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 gayrimenkullerle fiyatlarının ve/veya inşa ettiği gayrimenkullerin maliyetlerinin artmasına sebep olması şeklinde görülmektedir.

10.3. İhreciçunun 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 yıl sonuna 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, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin borçluluk durumu göstermektedir:

Borçluluk Durumu	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
Kısa vadeli yükümlülükler	53.661.684	51.269.962	75.815.830	55.768.386
Garantili	-	-	-	-
Teminatl	-	-	-	-
Garantsiz/Teminatsız	53.661.684	51.269.962	75.815.830	55.768.386
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçlarını uzun vadeli karşılıkları hariç)	370.919	510.779	1.087.480	1.378.647
Garantili	-	-	-	-
Teminatl	-	-	-	-



Garañsız/Teminsatsız	370.919	510.779	1.087.480	1.378.647
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlölükler Toplamı	54.032.683	51.780.741	76.903.310	57.147.033
Özkaynaklar	36.231.099	35.174.751	50.634.153	64.913.920
Ödenmiş Sermaye	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000
Paylara ilişkin primler/faktoforlar	2.353.943	2.353.943	2.353.943	2.353.943
Kar veya zararın yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	-	-	(38.861)	(146.277)
Tanrıstanın fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	-	-	(38.861)	(146.277)
Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.285	2.285	2.285	2.285
Kardan Ayrılmı Kısıtlanmış Yedekler	262.863	262.863	262.863	262.863
- Yasal Yedekler	262.863	262.863	262.863	262.863
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	17.387.075	9.862.008	8.803.660	24.303.923
Net Dönem Karı / Zararı	-7.525.067	-1.056.348	15.498.263	14.387.183

Net Borçluluk Durumu	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
A. Nakit	14.813	2.721.858	41.847	21.957.527
B. Nakit Benzerleri	4.353.741	736.695	3.098.086	795.240
C. Alın Satın Anlaşlı Finansal Yarıklar	-	-	-	-
D. Likidite (A+B+C)	4.370.554	3.458.553	3.141.935	22.752.767
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	50.290.470
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	51.950.758	50.029.673	73.842.454	50.290.470
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-D)	47.580.204	46.571.120	70.700.519	27.537.703
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-	-	-	-
L. Tahvilcer	-	-	-	-
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	27.537.703

ATA YATIRIM

[Signature]

www.atayatirim.com.tr



ATA Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Muhür No: 27.08.0644-10000
Tic. Sic. No: 27.08.0644-10000
Nispetiye Mah. 15. Sokak No: 15
34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27.08.0644-10000
Tic. Sic. No: 27.08.0644-10000

[Signature]

Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş borçlanma senetlerinden oluşan kısa vadeli borçlanmanın detayı aşağıdaki gibidir.

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
İhraç Edilen Bonolar	51.950.758 TL	50.029.673 TL	73.842.454 TL	50.280.470 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 (30 Eylül 2020)	TL	30.12.2020	Sabit		50.000.000	
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	42.524.828
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
İhraç Edilen Bonolar (10 Mart 2022)	TL	29 Ağustos 2022	Sabit	9,58%	38.000.000	40.226.909
İhraç Edilen Bonolar (13 Haziran 2022)	TL	16 Eylül 2022	Sabit	6,75%	10.000.000	10.061.361

Diğer taraftan; Şirket Haziran ayından sonra da aşağıda bilgilerine yer verilen bono ihraçlarını gerçekleştirmiştir.

	Para Birimi	Vade Tarihi	Faiz Türü	Faiz Oranı	Nominal Değer	Defter Değeri
İhraç Edilen Bono (29 Ağustos 2022)	TL	13 Eylül 2022	Sabit	%9,9041	14.000.000	
İhraç Edilen Bono (13.09.2022)	TL	13 Aralık 2022	Sabit	%6,73	25.000.000	

Sonuç olarak, Şirket'in tahvil borcu 2021 yılı sonunda 73,8 milyon TL iken, iş bu izahname tarihi itibarıyla (13.09.2022 tarihinde ihraç edilen) 13.12.2022 vade tarihli 25.000.000 TL nominal değerli bonodan oluşmaktadır.

Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edeceği geliri, 06/07/2022 tarihinde yapı ruhsatı alınan Çanakkale'de bulunan arsada proje geliştirilmesi ve geliştirme aşamasında olan Tekirdağ Ata Çınar projesinin finansmanı ile borçlanma aracı ihraç ile oluşan kısa vadeli borçları ödenmesi, amacıyla kullanılabacaktır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in son üç yıl ait finansal tabloları ile 30 Haziran 2022 dönemine göre işletme sermayesi tutarları ise aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

	Hesap Dönemleri			
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
Dönen Varlıklar	4.744.612	3.704.827	6.632.721	22.964.637
Kısa Vadeli Yükümlülükler	53.661.684	51.269.962	75.815.830	55.768.386
Net İşletme Sermayesi	(48.917.072)	(47.565.135)	(69.183.109)	(32.803.749)

Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihleri itibarıyla sona eren son üç aylık dönemde net işletme sermayesi negatif seviyede kalmıştır.

ATA YATIRIM
www.atayatirim.com.tr

ETİGİR

13.09.2022

13.09.2022

ATA ÇINAR

13.09.2022

Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihleri itibarıyla net işletme sermayesi sırasıyla, - 48.917.072 TL, - 47.565.135 TL, - 69.183.109 TL ve -32.803.749 TL olup, Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacı bulunmaktadır.

Bu kapsamda, yönetim kurulunun 16.08.2022 tarih ve 25 sayılı kararıyla 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 karşılınmak suretiyle 23.750.000 (Yirmiüçmilyonyediüyüzellibin) Türk Lirası artırılarak 47.500.000 (Kırkyedimilyonbeşyüzbin) Türk Lirası'na çıkarılmasına karar verilmiştir.

ATA
0022-0421/1166/13
TIRHAN CAD. NO: 13
TEL : (0.17) 310 72 00
www.atayserim.com.tr



Yukarıdaki bilgilerin doğruluğunu tasdik ederim.
Tarih: 16.08.2022
İmza: [Signature]
Mühür: [Stamp]

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 tür 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 tedbirlerde 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.

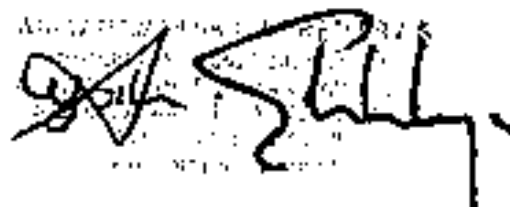
Şirket'in portföyünde bulunan taşınmazların tamamı ticari gayrimenkul sınıfına girmektedir. Kiracıların büyük bölümünü perakendeciler oluştururken, eğlence markaları da bulunmaktadır. Covid-19 nedeniyle gayrimenkul sektörü etkilenirken, aynı şekilde perakende sektörü de etkilenmiştir.

Buna karşılık, pandeminin ilk başlarında salgına karşı alınan önlemlerde restoranlar ziyaretçi kabul edemese de Şirket portföyündeki dükkanların tamamı caddelik dükkanlarından oluştuğundan, Covid-19 pandemisinin kapalı ayın'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.

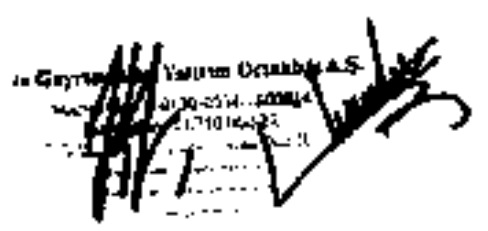
Dövizde yaşanan gelişmelerde ise, inşaat sektörünü direkt olarak etkilemektedir. Özellikle Avro ve ABD Doları'nın TL karşısında değer kazanması, inşaat girdi fiyatlarını artırmaktadır. Yerel üretilen malzemeler dahi, rekabet gereği dövizde endeksli olarak fiyatlanmaktadır. Bu nedenle, dövizde yaşanan 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. İhracatın beklentilerde önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5 nolu bölümündeki "İhracatçıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler", İhracatın İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler", "İhrac Edilecek Paylara İlişkin Riskler" ve "Diğer Riskler" ana başlıklar altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylar ile 12.1 nolu bölümde bahsedilen hususlar dışında, finansal durumu ve faaliyetleri açısından önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmaktadır.





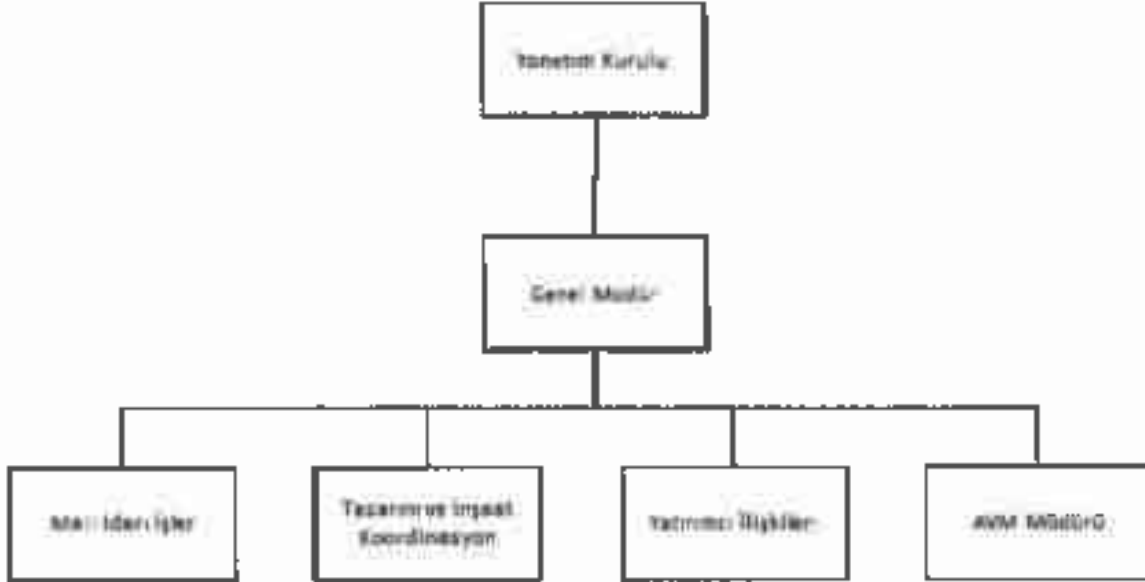

Mustafa Kemal
Yatırım Ortaklığı A.Ş.
0130 2514 2000
0130 2514 2000
0130 2514 2000

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 Kundoğlu Yönetim Kurulu Başkanı, Erhan Kundoğlu, 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 Kundoğlu	Yön.Kur. Başkanı	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul	Yön.Kur. Başkanı	23.06.2021/2 yıl 4 ay	-	-
Erhan Kundoğlu	Yön.Kur. Bşk. Vekili	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul	Yön.Kur. Bşk. Vekili	23.06.2021/2 yıl 3 ay	-	-
Elmas Melih Araz	Yön.Kur. Üyesi	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul	Yön.Kur. Üyesi	23.06.2021/2 yıl 3 ay	-	-

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 14.06.2021/3
TARİHİ: 14.06.2021
YERİ: 34390 SSK Bulvarı Kat: 10
www.atayatirim.com.tr

Yönetim Kurulu Başkanı
Korhan Kundoğlu

Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Erhan Kundoğlu

Yönetim Kurulu Üyesi
E. Melih Araz

Yönetim Kurulu Üyesi
Tuncer Köklü

Yönetim Kurulu Üyesi
M. Ufuk Yılmaz

Yönetim Kurulu Üyesi
Özlem Özçevik

Yönetim Kurulu Üyesi
Özhan Ertekin

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraçta Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
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 Özgevik	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 İhraçta Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Bedri Kurdoğlu	Genel Müdür	Dikilitaş Mah.Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul	Genel Müdür	-	-
Ülku 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.

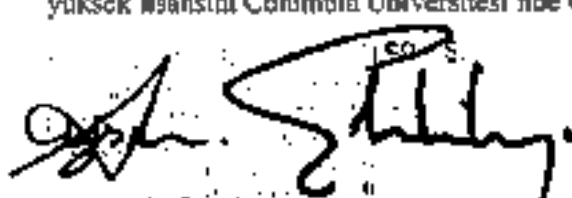
14.2.4. İhraççının mevcut Yönetim Kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyçe akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

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 (TUSİAD) 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'ı 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'ya, 2010 yılında ise Fasdat Sebze Doğrama Paketleme'yi faaliyete geçirerek gıda grubu şirketlerinin sayısını artırdı. 2013 yılında Afyon Atakay Palates 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.

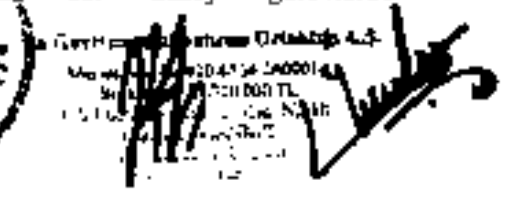
1962 Samsun doğumlu olan Sn. Kurdoğlu evli ve 2 kız, 1 erkek çocuk babasıdır.

E. Melih ARAZ

Lise öğrenimini İstanbul Robert Kolej'de tamamlayan Melih Araz, 1972 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun oldu. USAID/TEV burslusu olarak Kellogg 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 Otellilik 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 e-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 sorumluluklarına basklandı. 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), TÜSIAD - 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 Deneyicisi, ERC-Ethics Resource Center Kurumsal Etik Yönetimliği 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, Onadoğu Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 1993 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 İpotekle 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, TÜRİSAB-MTM İş Ortaklığı ve TÜRİSAB Müze Gelişimlerinde Genel Müdür ve Anadolu Kültürel Girişimcilik A.Ş.'nde kurucu Genel Müdür olarak görev yapmıştır.

Hali hazırda, Türkiye'deki müze ve ören yerlerinin yönetiminden sorumlu Anadolu Kültürel Girişimcilik İcra Kurulu üyeliği ve TÜRİSAB İktisadi İşletmeler ve Şirketler Grup Başkanlığı ile ATA GYO Yönetim Kurulu üyeliği görevlerini sürdüren ve bu görevlerinin yanı sıra İstanbul Aydın Üniversitesi İşletme Bölümünde Turizm İşletmeciliği, Yönetim ve İşletme Politikaları dersleri veren

Ata Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.
Yönetim Kurulu
Başkanı
Tuncer Köklü

Ata Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.
Yönetim Kurulu
Başkanı
Tuncer Köklü

Ata Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.
Yönetim Kurulu
Başkanı
Tuncer Köklü

Ötke 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 durumun 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:

Korkan 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
Arçeta 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 Enternasyonal Otelcilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	13.811,30	11,51	Devam ediyor
Atasancak Acıpayam Turizm İşletmesi San. Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı		Yoktur	Devam ediyor
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı		Yoktur	Devam ediyor
Eniegre 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
İpek 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
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

ATA YATIRIM MENKUL

ER - 5

www.atalayati.com



Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
0-800 100 000
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Mersis: 34700000000000000000

Erhan KURDOĞLU

Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortaklığı Olduğu Şirket Unvanı	Görevi	Sermaye Tutarı (TL.)	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliklerin veya Ortaklıklarının Halen Devam Edip Emediği
Ata PortlBy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı		Yoktur	Devam ediyor
Ata Gayrimenkul 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 Enternasyonal Otellilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	13.811,30	11,51	Devam ediyor
Akşamcağ Acıpayam Turizm 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 Ortaklığı Olduğu Şirket Unvanı	Görevi	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliklerin veya Ortaklıklarının Halen Devam Edip Emediği
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 Enternasyonal Otellilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur	Devam ediyor

ATA YATIRIM


www.atayatirim.com.tr




Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270900
Mersis No: 34010100000000000000
Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Taner KÖKLÜ

Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortaklığı Olduğu Şirket Unvanı	Görevi	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliklerinin 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
Şeraf Servis Organizasyonları ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	-	Yoktur	Devam ediyor
Enegre Hız San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Yoktur	Devam ediyor
Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Yoktur	Devam ediyor

M.Üfuk YILMAZ

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

ATA YATIRIM



www.atayatirim.com



Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tic. Sic. No: 273000/0301
Mersis No: 08020015000000000001
Tic. Sic. No: 273000/0301
Mersis No: 08020015000000000001

Bedri KURDOĞLU

Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortaklığı 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
Tah Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	Emlak ve Kiralama Müdürü	Yoktur	-

Ülku ÇELİK USTA

Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortaklığı 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, verilere yak oturma veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuken uyumsuzluk ve/veya keskinleşmiş hükmün 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 kurullarınca 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 üeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

ATA
Bedri KURDOĞLU
Ülku ÇELİK USTA
Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mali İşler Direktörü
Genel Müdür

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, müsteriler, 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 satış konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla 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 faydaların 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 itibarıyla ihraççının Yönetim Kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aybağı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarları:

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 İhraççının Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Korhan KURDOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 2 yıl 3 ay

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. KURUMSAL MENKUL DEĞERLER BÖLÜMÜ
İstanbul, 09.01.2022
www.atayatirim.com.tr

Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı
Korhan KURDOĞLU
İstanbul, 09.01.2022

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, sonuçta 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 komikoye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek,

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

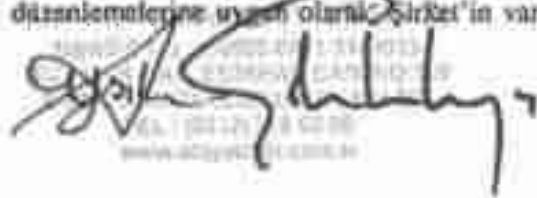
Kurumsal Yönetim Komitesi

- Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çalışmalarını 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 Kurulum kurumsal yönetim ilkeleri karışındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Şirket, U-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.

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

Yıl sonları 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.alagyo.com.tr) ulaşılabilmektedir.

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

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

ATA YATIRIM

www.atayatirim.com



ATA Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Tic. Sic. No: 275008
Kurumlar Defteri No: 275008
İSTANBUL
15.12.20

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

	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 ihraççıdan paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasına ilişkin kalan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son Genel Kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmeye 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 10.05.2022		Son Durum İtibarıyla 13.10.2022	
	(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
Alu Portföy İkinci Serbest Fon	-	-	2.674.402,00	%11,25
Alper Peker	-	-	1.598.414,00	%6,73
Diğer	17.549.670	%76,80	14.843.037,51	%62,49
TOPLAM	23.750.000	100	23.750.000	100

ATA YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
www.atayatirim.com.tr

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı
0-0810-05 33 00 00
23.750.000 TL
Envanter
13.10.2022

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

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	Son Genel Kurul		Son Durum İtibarıyla	
	10.03.2022		13.10.2022	
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	(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. Sermayede ki 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 (yirmioçmilyon yediyüzellibin Türk Lirası) olan çıkarılmış sermayesi 23.750.000 (yirmioçmilyon yediyüzellibin) adet paya bölünmüştür. Şirket'in sermayesi beheri 1 TL olan 23.750.000 (yirmioçmilyon yediyüzellibin) adet hisseye karşılık gelen 23.750.000 TL (yirmioçmilyon yediyüzellibin Türk Lirası)'dır. Bu sermaye, 875.543,589 adet A grubu, 22.874.456,411 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 875.543,567 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	875.543,589 TL	%3,69
B	HamiLine	İmtiyaz yok	1 TL	22.874.456,411 TL	%96,31
TOPLAM				23.750.000 TL	%100

Şirket, bahsi geçen A grubu imtiyazlı hisselerle Yönetim Kurulu'na aday göstermede imtiyaz hakkı vermektedir. A grubu imtiyazlı nama yazılı hisselerin 875.543,567 adedi Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. mülkiyetinde bulunmaktadır.

ATA YATIRIM MENKUL
KURULU
MERKEZİ: 0-0533-0421
www.atay
ATA YATIRIM MENKUL KURULU
1973
YATIRIM MENKUL KURULU
ATA YATIRIM MENKUL KURULU
Yönetim Kurulu Başkanı
Mehmet Akif Özalp
23.750.000 TL
2022
2022

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

18.5. İhraççının yönetim bakiyetinde 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 itibarıyla 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) yayınlanan 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 ve 30.06.2022 tarihleri itibarı ile hazırlanan bağımsız denetim raporlarının "İlişkili taraf açıklamaları" dipnotunda yer almaktadır.

31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'te kısa vadeli ticari borçlar bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

Ticari Borçlar	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
İlişkili taraflara ticari borçlar	355.638	667.005	1.395.734	1.592.626
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.180.151	306.899	396.045	86.707
Toplam	1.535.789	973.904	1.791.779	1.681.333

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle yönetim ve komisyon giderleri işlemlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 90 gündür. Borçlara faiz işletilmemektedir. İlişkili taraflara borçların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Borçlar	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş. (Yönetim giderleri)	9.841	12.301	40.308	26.504
Atıp Ticari Bilgişinyor Ağı ve Elekt. Güç Kayn. Üretim ve Paz. Tic. A.Ş. (Lisans Yönetim gideri)	4.848	3.658	102.015	82.384
TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	272	50.858
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	1.408.836
Arbela Turizm Org. Ve Tic. A.Ş. (Seyahat giderleri)	713	-	-	4.169
Bedekli İnşaat A.Ş.	-	-	474.002	437.752
Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	-	1.030	-	2.100
Toplam	355.638	667.005	1.869.736	2.012.613

ATA YATIRIM

NO: 0-45 0-6421-310 013

ERHAN EKİRMAN

ATILIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

TEL: (0212) 310 6 00

www.atayatin.com.tr



Ata Gayrimenkul Yatırım U...
Tic. Sic. No: 271427
Mersis: 08090031000001000000
KURUMSAL YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 271427
Mersis: 08090031000001000000
www.atayatin.com.tr

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	30.06.2022
Diğer hazır değerler				
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'deki cari hesap	2.005	4.565	2.002	502.002
Yatırım Fonları				
Ata Portföy Para Piyasası Fonu	4.355.748	736.695	3.098.086	293.238
Toplam	4.357.746	741.260	3.100.088	795.240

İlişkili taraflardan alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
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 yazılımcı, 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	30.06.2022
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	87.557
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş.	90.666	87.744	122.476	113.981
Aıp Ticari Bilgisayar Ağı ve Elekt. Güç Kayn. Üretim ve Paz. Tic. A.Ş.	79.907	69.431	109.933	101.021
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	340.236	521.481	576.475	160.144
Arbora Turizm Org. Ve Tic. A.Ş.	17.532	43.002	2.609	4.314
Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	12.000	12.000	12.000	6.000
Ata Holding A.Ş.	3.004	-	7.579	29.359
Fasdat Gıda Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	0	-
TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	1.699	77.809
Toplam	889.326	873.934	986.064	580.185

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

İlişkili taraflara satışlar	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
TAB Gıda ve Sanayi A.Ş.	2.421.023	2.609.420	4.136.118	3.280.264
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	3.280.264

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

Şirket'in 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflara yapmış olduğu satışların toplam satışlara oranı sırasıyla, %16,0, %23,8 ve %95,1'dir.

ATA YATII
www.atayatiri.com.tr
ATA YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Seraş Servis Organizasyonları ve Tic. A.Ş.
Ekur İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Satışlar (TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
İlgili taraflarla yapılan işlerden elde edilen gelir	2.423.023	2.609.640	4.149.563	3.280.264
Ata GYO Toplam Satış Gelirleri	15.125.938	10.959.811	4.362.851	47.488.380
İlgili taraflarla yapılan işlerin ihraçlarının net satış hasılatı içindeki payı (%)	16,0%	23,8%	95,1%	6,9%

İlgili taraflara satışlar	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
TAB Gıda ve Sanayi A.Ş.	2.421.023	2.609.420	4.136.118	3.280.264
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	3.280.264

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İzahname tarihli itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 23.750.000 TL olup, bu sermaye her biri 1 TL nominal değerde 875.543,589 adet A grubu ve 22.874.456,411 adet B grubu yazılı paya bölünmüştür.

875.543,589 adetli A grubu pay nama, 22.874.456,411 adet B grubu pay ise hamiledir.

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 sayısına mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak edlenmişse konu hakkında bilgi:

Aynı Sermaye bulunmaktadır.

(Nominal Değer TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	07.10.2022
Fiili Dolaşımdaki Bulunan Paylar	4.274.180	15.300.890	17.266.182	14.608.933
Toplam Sermaye	23.750.000	23.750.000	23.750.000	23.750.000
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)	18	64	72,69	61,51

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisse senetleri 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 opsiyonları konu şirketin sermayesi ve da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyonları konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilgilili kişileri de içeren bilgi:

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIĞI
 SERMAYE PİYASASI KURULU
 Başkanlık Makamı
 Tel: (0312) 411 41 14
 E-posta: info@spk.gov.tr
 www.spk.gov.tr

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIĞI
 SERMAYE PİYASASI KURULU
 Başkanlık Makamı
 Tel: (0312) 411 41 14
 E-posta: info@spk.gov.tr
 www.spk.gov.tr

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 değişiklikte 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 duruma itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Grubu	Adı/ Hisseliye Odağı	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	Borsa İstanbul'da İşlem Görmüş / Görmemiş
A	Nama	1 TL	875.543,589	3,69	İşlem Görmüyor
B	Hisseliye	1 TL	22.874.456,411	96,31	İşlem Görmüyor
		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. İzahnamede 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 siz 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 yönetimi ve temsil ilzama ait Şirket İç Yönergesi KAP'ın (www.kap.org.tr) ve Şirket'in (www.atagy.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 yayımlanmıştır.

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işgal 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 kurulu ve komitelere ilişkin önemli kararların özetleri:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Gözetim Kurulu" başlıklı 14. Maddesine göre:



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 değiştirilmesinde 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 seçilmesinde gösterme imciyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinden olduğu adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

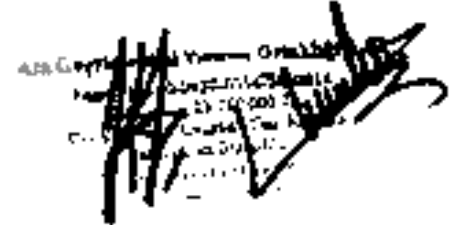
ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

M


www.atayati.com.tr







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 koşullara 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 bulunmaktadır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

İzahnamede yer verilmesi gereken finansal tabloları 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
01 Ocak-30 Haziran 2022	09 Ağustos 2022

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
01.01.2022-30.06.2022	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Hakkı Özgür Sivacı	Olumlu
01.01.2021-31.12.2021	KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Hakkı Özgür Sivacı	Olumlu

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Sicil No: 274923-370031

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

(0212) 210 00 00

www.atayem.com.tr



Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Sicil No: 274923-370031

Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

(0212) 210 00 00

www.atayem.com.tr

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 Müşavirlik A.Ş.	Okan Öz	Olumlu

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 dönemi ile 01 Ocak 2022-30 Haziran 2022 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, ihracının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeler) de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Borçlanma aracı ihraç edilmesi hakkında karar alınması, SPK başvurusu ve onayı: Şirket tarafından 28.02.2022 tarih ve 6 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 1 yıl süre geçerli olmak üzere yurtiçinde 169.000.000 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 bonosu 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 iskonto ve/veya kuponlu, kuponlu olanların ise sabit ve/veya değişken faizli olarak ihraç edilmesine karar verilmiş olup, bu hususta Sermaye Piyasası Kurulu'na 28 Şubat 2022 tarihinde başvuru yapılmıştır. Anılan başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17 Mart 2022 tarih ve 13/410 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Şirket, SPK'dan almış olduğu onay sonrasında vade başlangıcı 30 Mart 2022, vade sonu 29 Ağustos 2022 olan 38.000.000 TL büyüklüğünde 152 gün vadeli ihraç, vade başlangıcı 23 Haziran 2022, vade sonu 16 Eylül 2022 olan 10.000.000 TL büyüklüğünde 85 gün vadeli ihraç, vade başlangıcı 29 Ağustos 2022, vade sonu 13 Eylül 2022 olan 14.000.000 TL büyüklüğünde 15 gün vadeli ihraç, vade başlangıcı 13 Eylül 2022, vade sonu 13 Aralık 2022 olan 25.000.000 TL büyüklüğünde ihraç gerçekleştirmiştir.

Vade tarihi 29 Ağustos 2022 olan 38.000.000 TL, vade tarihi 16 Eylül 2022 olan 10.000.000 TL, vade tarihi 13 Eylül 2022 olan 14.000.000 TL tutarında olmak üzere toplam 62.000.000 TL tutarındaki finansman bonolarının ifası tamamlanmış olup, 13 Eylül 2022 tarihinde ihraç edilen 152 günlük finansman bonosunun ifası ise 13 Aralık 2022 tarihinde gerçekleşecektir.

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

Şirket yönetim kurulunun 16/08/2022 tarihinde almış olduğu karar kapsamında yapılacak sermaye artırımını sonucunda elde edilecek kaynağın; yaklaşık % 87'si inşaatı devam eden projelerin finansmanında, % 13'ü ise Şirket'in borçlanma aracı ihracı ile oluşan kısa vadeli borcunun ödenmesinde kullanılacaktır.

Bu kapsamda

Mevcut ekonomik koşullara göre bütçelenen inşaat maliyetlerine göre; elde edilecek kaynağın yaklaşık %14'ü Çanakkale projesinde, yaklaşık % 13'ü ise Tekirdağ Ata Comer projesinde kullanılacaktır. Fiili olarak projelere başlanıldığı andaki ekonomik koşullara göre inşaat maliyetlerinde



değişiklik söz konusu olabilir. Bu nedenle yukarıda verilen oranlarda da değişiklik meydana gelebilir.

22.4. Proforma finansal bilgileri:

Yoktur,

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İbrazının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kâr payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımı 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 mevzuatı düzenlemeleri ile Şirket Esas Sözleşmesinin kar dağıtımı 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 Kurulun onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Şirketin kârlılık durumu,
- 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'sinden fazla kâr payı ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir "Kâr Dağıtım Politikası" benimsenmiştir.

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

Kâr payı avansı dağıtımına hususuna Şirket Esas Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.

Şirket esas sözleşmesinin "Karın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 33. Maddesi'nde;

Şirket'in karı Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve genel kabul gören muhasele ilkelerine göre tespit edilir. Şirket'in hesap dönemi sonuna kadar tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel

Ata Çelik İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Tic. Sic. No : 9-09264-00000
Mersis No : 33-7000000000000000
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No : 27-0900000000000000
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tic. Sic. No : 27-0900000000000000

giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tikel 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 esuslar ile yeniden kanuni yedek akçe ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'nun 519. ve 523. maddeleri hükümleri saklıdır.

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan başlı başına tutarını ilave edilmesiyle hesaplanacak miktardan, Sermaye Piyasası Kurulu'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirket'in kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen maddelerde 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'unu da Şirket çalışanlarına dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü:

d) Safi kardan, (a), (b) ve (c) benzerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısım, 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 miktardan 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 kastelyevin esas uygulanmaktasın 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.

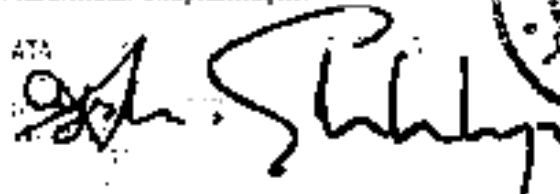
2021 Yılı Kar Dağıtımı

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

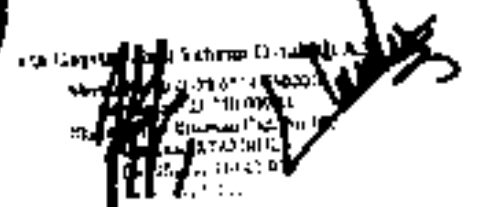
2020 Yılı Kar Dağıtımı

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

ATA







2019 Yılı Kar Dağıtımı

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

22.7. Son 12 ayda ihracının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, bakiye takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususlara 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 133.000.000 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.

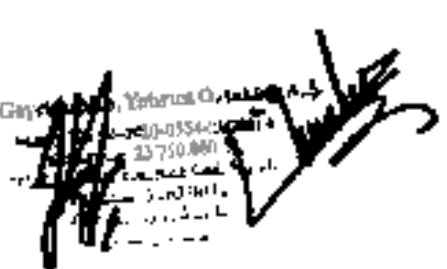
Mevcut ortakların yeni pay alma hakları (ritişan hakları) kısıtlanmayacaktır. Yeni pay alma haklarının nominal değerli bir payın kullanım fiyatı 1 TL olarak belirlenmiştir.

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 TRAATAY091Q1'dir. Yeni pay alma haklarının kullanımdan sonra kalan paylar Borsa'da Satış Yöntemi ile halka arz edilecektir.


TEL : (0212) 31
www.elayakim.com.tr


Sermaye Piyasası Kurulu
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı


Yönetim Kurulu Başkanı
Elayakim Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı

d) Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kimlikatif mahiyette olup olmadığı;

Kar payı oranı, hesaplama yöntemi ve ödemelere ilişkin prosedürlerde Sermaye Piyasası Mevzuatı, Kurul'un yayınlamış olduğu ülke 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 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, aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Birinci Tertip Kanunî Yedek Akçe:

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

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilave edilmesiyle hesaplanacak miktardan, Sermaye Piyasası Kurulu'na 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, 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 Kanunî Yedek Akçe:

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kişilere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin % 5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutardan onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrasının c bendi uyarınca ikinci tertip kanunî 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 temettül dağıtımında bağımsız yönetim kurulu üyeleri hariç yönetim kurulu üyeleri ile şirket çalışanlarına kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Dağıtılmasını 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.

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 ilgili biletler üzere Genel Kurul kararıyla Yönetim Kuruluna yetki verilebilir.



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

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şartını 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 Hakkı 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 kalam 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 satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Rüşhan hakkı kullanıldıktan sonra paylar ya da rüşhan hakkı kullanımını kısıtladığı 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 özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin sorbestçe 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 Kullanması 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 gündüyle gündem ve ilanın çıktığı ve/veya çıkacağı gazeteler tadelî 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 iki hafta önce TTK'nın 437.maddesi çerçevesinde pay sahiplerinin incelemesine ilaazı belgeler ile, ortaklığın ilgili



mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, aşağıdaki hususlar dikkati gelecek 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 imtiyazlı 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 azlı, değiştirilmesi veya seçimi varsa; azlı ve değiştirme gerekçeleri, Yönetim Kurulu üyesi adaylığı Şirkete iletilen kişilerin; özgeçmişleri, son on yıl içerisinde yürüttüğü görevler ve ayrılma nedenleri, Şirket ve Şirketin ilişkili tarafları ile ilişkisinin niteliği ve öngörülebilir 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 iletmis oldukları talepleri, Yönetim Kurulu'nun ortaklara gündem önerilerini kabul etmediği hallerde, kabul görmeyen öneriler ile net gerekçeleri,
- Gündemde Esas Sözleşme değişikliği olması durumunda ilgili Yönetim Kurulu karar 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 zilyet olduklarını ispatacak 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 taşımaya 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 Bakanlığına 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 katılmanın, 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 EĞKS'ye bildirmek zorundadırlar. Genel kurul toplantısını elektronik ortamda katılan için sisteme giriş, genel kurulun ilan edilen başlama saatinden bir saat öncesinde yapılır, genel kurulun başlama saatinden beş dakika öncesine kadar sürer.

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKETİNİN YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ
Tarih: 20.05.2024
Sayı: 2024/100
İletim: 20.05.2024
Yatırımcı İlişkileri
www.atayatirim.com.tr

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKETİNİN YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ
Tarih: 20.05.2024
Sayı: 2024/100
İletim: 20.05.2024
Yatırımcı İlişkileri
www.atayatirim.com.tr

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKETİNİN YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ
Tarih: 20.05.2024
Sayı: 2024/100
İletim: 20.05.2024
Yatırımcı İlişkileri
www.atayatirim.com.tr

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKETİNİN YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ
Tarih: 20.05.2024
Sayı: 2024/100
İletim: 20.05.2024
Yatırımcı İlişkileri
www.atayatirim.com.tr

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 kullanımı şekline, dağıtılacak kâr ve zararın paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakereler 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 inifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, inifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, inifa 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 miktarın ödenmesiyle doğar.

TTK md. 436 uyarınca, pay sahibi kendisi, eşi, akl ve üssoyu 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 yönetiminde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPK 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, eşi, akl ve üssoyu 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 yönetiminde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.



verme yükümlü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından düzenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

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

SPK'nın md. 18/5 uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya bakılan 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 yansıtılmamasından 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 muhalefeti ilatacağı geçirilen, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilân edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verildiğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kazın 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, kanunun 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 buhlam 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 bağlanamaz. 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 karar alayışına iptal veya bütlen 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 bütünlüğüne ilişkin mahkeme kararı, kesinleştiikten 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 bütlen davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple Şirket'in uğradığı zararların müteselsilen sorumludurlar.

ATA YATIRIM

DOI: 10.1002/for

ESIE:

• **INFLUENZA**

DL: (0242) 219 6

*អ្នកបោះឆ្នោតត្រូវបោះឆ្នោតតែម្តង។



Mr. [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Abstract

11/2/94

1211

11/2

REVIEWS

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

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 kurul toplantısına çağırılmasını 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 alınmasına 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 payların itibari 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'te tescilli tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılmaz. 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.

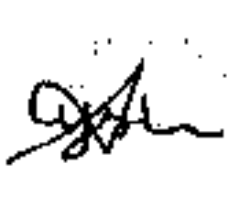
SPKn md. 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satın alma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip 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 kullanılmıyorsa, 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 payların itibari 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.

5. Mevcut pay sahiplerinin rüşhan 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 artırılan sermayeyi temsil eden paylara ilişkin yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan payların 2 (iki) iş günü süreyle nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasası'nda oluşacak fiyatın halka arz edilmesine;

7. Sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek payların Şirketiniz 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 kullandırılmasına;

8. Sermaye artırımını işlemleri kapsamında Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin aracı kurumu olarak belirfermesine;

9. Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezî 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 yürürlükte 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 arzla ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arzla katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahname Sermaye Piyasası Kurulunun onayına s tabi olup, başka bir kurumu 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 artırılarak, 23.750.000 TL'den tamamı nakden karşılanmak suretiyle 23.750.000 TL artırılarak, 47.500.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Nakit karşılığı artırılan 23.750.000 TL tutarındaki sermayenin tamamına temsil eden paylar ihraç ve halka arz edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları, 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den kullandırılacaktır. 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.

ATA YATIRIM MENKUR

ŞİRKETİ A.Ş.

YATIRIM MENKUR

TEL: (0212) 310

www.atayatirim.com.tr



ATA YATIRIM MENKUR KİYMETLER A.Ş.
Sermaye artırımına ilişkin izahname
Tarih: 23.7.2023
Sayı: 23.750.000 TL
İmza: [İmza]

Grubu	Nome/ Hemiline Oldugu	İmüyazlar	Yeni İbraç Edilecek Pay Adedi	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Borsada İşlem Görüp Görmediği	Sermayeye Oranı (%)
A Grubu	Nome	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imuyazı bulunmaktadır	875.543,589	1 TL	İşlem Görmüyor	1,7
B Grubu	Hemiline	İmüyaz yok	22.874.456,411	1 TL	İşlem Görüyor	96,3
		TOPLAM	23.750.000,000			100,0

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 belirtilmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sonu erecektir.

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

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süresince 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 İnternet sitesinde (www.atagyo.com.tr) KAP'ta (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 değerın 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 (TL/ 1 Lot) olup 1 adet paya denk gelmektedir.

Tasarruf sahiplerine satışta Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Amaçlarının Satış 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 başvurmasını gerekmektedir.

b) Pay bedellerinin ödeneceği yer, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Pay bedelleri T.Garanti Bankası A.Ş. Taksim Ticari Şubesi üzerinde 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 kuruluşları üzerinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını, yukarıda belirtilen banka hesabında açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde tam ve eksiksiz olarak yatırım kuruluşlarındaki hesaplarına yatırılacaktır.



TELEFON : 0312 20-0421
FAX : 0312 20-0421
E-POSTA : iletisim@atagyo.com.tr
www.atagyo.com.tr

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde sarabilirler. Kullanılmayan rüçhan hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylar, 2 iş günü süreyle nominal değerle altında olmamak üzere BİAŞ Birinci 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 kayıtleştirme 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

BİAŞ'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 arızdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arızın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olamayacağına dair açıklama:

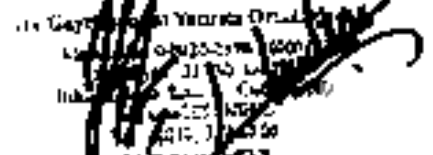
Halka arızın yeni pay alma hakkı kullanım başlangıç tarihinden önce iptali veya ertelenmesi:

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 personel hakkında payların halka arızını etkileyecek olay, dava veya soruşturmanın ortaya çıkması 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 arızın 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 gördüğü 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 alından kalkılmayacak seviyeye gelmesi gibi nedenlerle halka arzın ertelenmesi söz konusu olabilir. Halka arzın yokanda sayılan nedenlerin dışında iptali söz konusu değildir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yabancılardan satın alınanların üzerinde ödenen tutarların izde 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:

SPK'nın 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kuruma açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış alması içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden taraftan en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, süreç süreci durdurulabilir.

Değiştirilerek veya yeni eklenerek hususlar bildirisi 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 puy 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 kayıtlıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından huk sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydı paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiğinin bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde teslim edilecektir.

24.1.9. Halke arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurul'un 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 Hakkında İhtisari Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlı olup kısıtlanmadığı, kısıtlanıyorsa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yokur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı olup olmadığı;

Ortakların yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmıştır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar BİST’de satılacaktır.



TEL (0312) 312 61 00
www.etayda my.kn1-4

Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri yeni pay alma (rüçhan) haklarını kullanma süreci 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 kullanmanın başlangıç günüdür. İşlemlerin son günü, yeni pay alma hakkı kullanma süreci 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 sonra 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. Varışa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu Şirket'in kurumsal internet sitesinde, (www.alinyayogayim.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 ulaşılabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Ata GYO A.Ş.	
Adı Soyadı	Görevi
Kerhan 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 Sivacı	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

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhracçının bıldığı ölçüde, ihracçının ana hissedarları veya Yönetim Kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinde 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 kullandacağı mülkiyetler 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 değerini 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 olacaktır.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
439 Etiler Kat: 4
0 903 26 21 57
0 212 338 30 00
Etiler Kat: 4
0 212 338 30 00
0 212 338 30 00

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması şartları 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 ilaından 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 kullanımdan sonra kalan paylar nominal değerini altında kalmamak üzere BİST Birincil Piyasa'da oluşacak fiyatın 2 (iki) iş günü süreyle halka arz edilecektir.

Satışta Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-S.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.alayatiirim.com.tr), KAP'da (www.kap.org.tr) ve Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (www.alayatiirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayıcılar 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 16/06/2022 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.alayatiirim.com.tr

24.4.2. Halka arzan yapılacağı ülkelerde yer alması 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	Oluşturulmuş Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Payların Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Payların 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 16/08/2022 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. Buna göre; yeni pay alım hakları kullanımı süresi 15 gün olarak belirlenmiş olup, kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan paylar bu sürecin 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 şirketlerindenidir. 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 alınırlar.

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 alım haklarını kullanılmaya başladığı 1. gün itibarıyla MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul A.Ş. de işlem görmeye başlayacaktır.

Ata Yatırım Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

00.0000-0554-2-09004

00.0000-23.750.000 TL

00.0000-0000-0000-0000

00.0000-0000-0000-0000

00.0000-0000-0000-0000

00.0000-0000-0000-0000

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görülüp 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 Akl Pazar'da işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin B Grubu paylar da Borsa İstanbul Akl Pazar'da 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,

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

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin akl 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 TAHHÜTLER

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

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri:

Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra doluşundaki 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 hususlar:

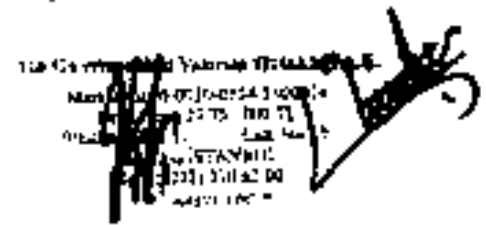
Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Halka arz edilecek payların nominal değeri 23.750.000 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. Kote Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	7.481
Rekabeti Korumaya 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 kullanılmaları 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 artırım kapsamında ihraç edilecek 23.750.000 TL nominal değerli pay karşılığı en az 23.750.000 TL olması beklenen sermaye artırım geliriinden 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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.03.2022 tarih ve 13/410 sayılı ihraç belgesi onayı doğrultusunda, vade başlangıcı 30 Mart 2022, vade sonu 29 Ağustos 2022 olan 38.000.000 TL büyüklüğünde 152 gün vadeli ihraç, vade başlangıcı 23 Haziran 2022, vade sonu 16 Eylül 2022 olan 10.000.000 TL büyüklüğünde 85 gün vadeli ihraç, vade başlangıcı 29 Ağustos 2022, vade sonu 13 Eylül 2022 olan 14.000.000 TL büyüklüğünde 15 gün vadeli ihraç, vade başlangıcı 13 Eylül 2022, vade sonu 13 Aralık 2022 olan 25.000.000 TL büyüklüğünde ihraç gerçekleştirmiştir.

Vade tarihi 29 Ağustos 2022 olan 38.000.000 TL, vade tarihi 16 Eylül 2022 olan 10.000.000 TL, vade tarihi 13 Eylül 2022 olan 14.000.000 TL tutarında olmak üzere toplam 62.000.000 TL tutarındaki finansman bonolarının itfası tamamlanmış olup, 13 Eylül 2022 tarihinde ihraç edilen 152 günlük finansman bonosunun itfası ise 13 Aralık 2022 tarihinde gerçekleşecektir.

Şirket, bedelli sermaye artırımından elde edeceği geliri, inşaatı devam eden Çanakkale ve Tekirdağ Ala Çirler projesinin finansmanı ile Şirket'in borçlarına aracı ihraç ile oluşan kısa vadeli borçların ödenmesi amacıyla kullanacaktır.

Sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanımına ilişkin hazırlanan, Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Revize Yönetim Kurulu Raporu, 16.08.2022 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir.

ATA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

163-9401-

TEL : (0212) 310 82
www.atayatirim.com.tr



Ata Yatırım Menkul Değerler A.Ş. adına
Yönetim Kurulu Başkanı
[Signature]
Tarih: 16.08.2022

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)	64.913.920 TL	88.440.973 TL
Çıkarılmış Sermaye	23.750.000 TL	47.500.000 TL
Pay Başına Defter Değeri	2,7332 TL	1,8619 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		0,8713 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		31,88%

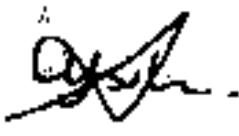
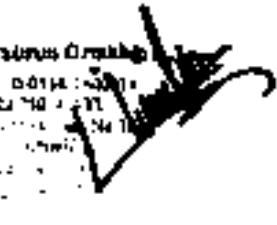
Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar/veriler ışığında yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

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

Şirket'in 05.10.2022 tarihi itibarıyla kapanış fiyatı 4,98 TL'dir. Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat adanına yuvarlatılmış bölünmüş fiyatı 2,99 TL'dir. $(4,98 \text{ TL} + \%100) / (1 + \%100) = 2,99 \text{ TL}$

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay almamaları varsayımı	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası (Borsa'da satış 2,99 TL. fiyat ile)
Halka Arz Fiyatı		2,99 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi		23.750.000 TL
İhraca İlişkin Maliyet		577.061 TL
Halka Arz Hasılatı		71.012.500 TL
Net Hasılat		70.435.439 TL
Özkaynak (31.12.2021)	64.913.920 TL	135.349.359 TL
Çıkarılmış Sermaye	23.750.000 TL	47.500.000 TL
Pay Başına Defter Değeri	2,7332 TL	2,8495 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-0,1162 TL
Mevcut Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		-4,25%
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		0,1405 TL
Yeni Ortaklar için Pay Başına Sulanma Etkisi		4,70%

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

Alt Genişletilebilir Yatırım Ortaklığı
Mühür No: 00114-0001
Tarih: 21.10.2022
Görevli: [İmza]
[İmza]

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde İhracçıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., Şirket'e sermaye artırım 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 Denetçinin Adı Soyadı	Görüş /Sonuç
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 Sivacı	Olumlu
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 Sivacı	Olumlu
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 görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi verilmek amacıyla işbu izahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu izahname 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.



20-0421-1000

Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Tic. Sic. No: 270920
Mersis: 08020037500001000000
Tic. Sic. No: 270920
Mersis: 08020037500001000000
Tic. Sic. No: 270920
Mersis: 08020037500001000000

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.

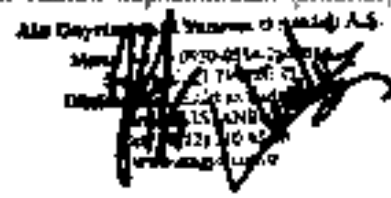
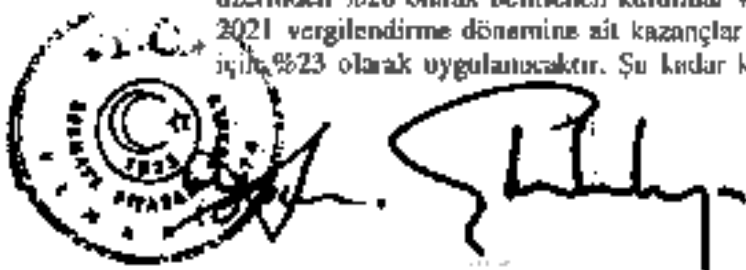
GVK uyarınca, (i) Türkiye’de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelere oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve 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 sanat adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat amacıyla 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 iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2022 takvim yılında elde ettikleri diğer 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, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara alt iktisadi 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, vermeye 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 Yasın ile KVK'nın 32.maddesine eklenen hüküm uyarınca sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetiyle iştigal 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 Resmî 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 döneminde başlanıktık 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 tamamını üzerinden Türkiye'de vergilendirirler. 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 kazancının doğuran işlem 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.

ATA YATIRIM MENKUL
T.C.
MBAH. EM
TEL: (0212)
WWW.ATAYATIRIM.COM



ATA YATIRIM MENKUL
T.C.
MBAH. EM
TEL: (0212)
WWW.ATAYATIRIM.COM

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, diğer 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 mutabakatının 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;

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının iftası halinde alış bedeli ile ifta bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- 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'na 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 mühasıran 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 bezer nitelikte olduğu Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0;



10-3
311 BAK
15.01.2016
15.01.2016

15.01.2016

- ve (ii) numaralı alt kısımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kısımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak

uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmaktadır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkartılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkiyat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilmektedir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkiyat 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 kaulma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olarak 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 tevkiyatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmanak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkiyat 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 tevkiyat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkiyat 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 tevkiyat uygulanmaz.

Ticari faaliyeti 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 tevkiyat suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkiyat edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkiyata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkiyata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık beyanname verilmeyebilir. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifatı tabi tutulmuş tutulması 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 olmama dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi olacaktır.

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 uygulamalarını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'na %0 olarak belirlenmekte 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 mükim 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 57. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almak gerekmektedir.

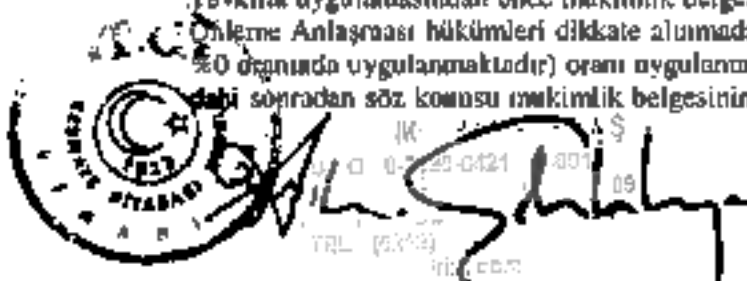
Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bir örneğini, 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 mükimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mükimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mükimlik 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 mükimlik 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 mükimlik 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 da söz konusundan söz konusu mükimlik 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'nun 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 esya fiyat artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endeksllemenin 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 aşmıyor ise (bu tutar 2022 yılı için 70.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir. Diğer taraftan, GVK'nın Geçici 67'inci 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 mihali vergilendirmedir.

30.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tanımı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmaz. 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 dönüştürülmesi 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 daimi 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 daimi 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'de 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 tadvifat 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.

YATIRIM
NO: 5-65 104
T.C. MİLLÎ GELİRLER BAKANLIĞI
www.mgb.gov.tr



Gayrimenkul Yatırım Yatırımcıları
Yatırımcıların Yatırımlarını
Yatırımcıların Yatırımlarını
Yatırımcıların Yatırımlarını

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 belirlenen 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) vadyanı; (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 uygulamayı kapsamındaki 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 ortaklıklar için bu oran %0 oranında uygulanır). Bu %15 oranı 22/12/2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile 22/12/2021 tarihinden geçerli olmak üzere %10'a düşürülmüştür. Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi 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 77/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden mustesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım kurumlar vergisi (%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 Cumhurbaşkanı Kararı ile 22/12/2021 tarihinden geçerli olmak üzere %10'a düşürülmüştür.



[Handwritten signature]
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
Maliye Genel Müdürlüğü
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
Maliye Genel Müdürlüğü
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
Maliye Genel Müdürlüğü

[Handwritten signature]
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
Maliye Genel Müdürlüğü
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
Maliye Genel Müdürlüğü
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
Maliye Genel Müdürlüğü

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 (İstisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı 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 kurumlardan 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 aslına ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarıarca 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 vergilene 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 iratlarına, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferat 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 "safı 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 kâr payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.



30.3.2 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 Konsolosluklarının 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 daimi 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 kullanıma 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 kullanılabilceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

31.5. İzahname kullanımı 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 bilgilerle yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış ayrı not:

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN 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 itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÖM 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. İNCELEMESİYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.alagya.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık bulunmaktadır:

- 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 aracıda 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 halinde ilgili sermaye piyasası aracının işlemleri geçici süre ile emir toplama aşamasına alınır. İlgili sermaye piyasası aracıda 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 Doğrulamaz Şirketleri Sorumluluk Beyanı





KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat 2-9
Lavantı 34330 İstanbul
Tel: +90 212 318 6000
Fax: +90 212 318 6060
www.kpmg.com.tr

**T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)
No:156 06530 Çankaya / ANKARA

İşbu izahname'nin bir parçası olan raporlarda (Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları ile, 28 Şubat 2022 tarihli bağımsız denetçi raporu ve 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait finansal tabloları ile, 9 Ağustos 2022 tarihli ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim raporu) yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi


Hakkı Özgür Sivacı, SMMM
Sorumlu Denetçi
4 Kasım 2022
İstanbul, Türkiye

30 Temmuz 2021

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na,

İzahname içerisinde yer alan Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir şekilde sunulduğuna ilişkin raporuyla 1 Şubat 2021, 28 Şubat 2020 ve 28 Şubat 2019 tarihli denetçi raporlarında olduğu görösü beyan edilmiştir.

Saygılarımızla,

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member Of DELOITTE TOUCHE TOMATSU LIMITED

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK
A.Ş. Yönetim Kurulu

Member Of Deloitte Touche Tomatsu Limited

DRT
Serbest Denetçi

16.02.2022

**SERMAYE PİYASASI KURULU
KURUMSAL YATIRIMCILAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NA**

ANKARA

Ala Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.12.2022 tarihli, SPKF-202100033, SPKF-202100034 ve SPKF-202100043 numaralı değerleme raporlarında yer alan bilgilerin sahlı olduğu tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.



Gökkan KURTOĞLU

SPK Lisans No: 407523



Akın Fırat MÜRSEL

SPK Lisans No: 406285



Mehmet ARSLAN

SPK Lisans No: 400376



29.07.2023

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin aşağıda belirtilen değerleme raporlarında

- 01.01.2020 – 31.12.2020 tarihleri arasında Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı'na sahip olarak çalışmakta olduğumuzu,
- Bilgimiz dahilinde, değerleme raporlarımızdaki açıklama ve görüşlerin doğru ve tam olduğunu,
- Raporların inceleme konusu ile ilgili herhangi bir menfaadimiz, ya da ilgili taraflarla herhangi bir kişisel çıkar ya da taraflılığımızın bulunmadığını,
- Ücretin değerleme raporlarımızın analizi, görüşü, öneri ya da kullanıma sebep olabileceği herhangi bir etki ya da olaya bağlı olmadığını,
- Değerleme raporlarımıza göre gayrimenkullerin değerini, herhangi bir değerleme talebi ya da belirlenmiş bir değer talebine bağlı olmadığını,

Tarafınıza beyan ve taahhüt ederiz.

ATA GYO TAŞINMAZLAR ADI – TANIMI		RAPOR NUMARASI
1	Kayaeri – Bina	AGY-2010074
2	Nevşehir – Bina	AGY-2010075
3	Ordu – Bina	AGY-2010076
4	Giresun – Bina	AGY-2010077
5	Lümburgaz – Bina	AGY-2010078
6	Çayhan – Bina	AGY-2010079
7	Taklıdağ – Proje	AGY-2010080
8	Çanakkale – Arsa	AGY-2010081

Saygılarımla,

Eren KURT



Berrin KURTULUŞ SEVER

Sorumlu Değerleme Uzmanı



16.02.2022

**SERMAYE PİYASASI KURULU
KURUMSAL YATIRIMCILAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NA**

ANKARA

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından hazırlanmış 31.12.2021 tarihli ATAGY-2021-00001, ATAGY-2021-00002, ATAGY-2021-00003, ATAGY-2021-00004, ATAGY-2021-00005 ve ATAGY-2021-00006 numaralı değerleme raporlarında 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.

Taner DÜNER

SPK Lisans No: 401431



Kemal ÇETİN

SPK Lisans No: 404903



Dilek YILMAZ

SPK Lisans No: 400566



Nesecan ÇEKİCİ

SPK Lisans No: 400177

