



**ATAKULE
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 30 HAZİRAN 2024
DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na;

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ile Bağlı Ortaklığı'nın ("Grup") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 27 Eylül 2024 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International

Emir Taşar, SMMM
Sorumlu Denetçi

Ankara, 27 Eylül 2024

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 21.08.2000 tarihinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuştur.

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

2- ORTAKLIK YAPISI

21.08.2000 tarihinde 45.000.000 TL çıkarılmış sermaye ve 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulan Şirketimizin %49 'u halka arz edilerek hisse senetleri 14.02.2002 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı, 2018 yılında SPK'dan alınan 5 yıllık izin ile 300.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Ödenmiş Sermaye ise sırası ile 2002 yılında iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımı ile 63.000.000 TL'ye, 2008 yılında yine iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımı suretiyle 75.000.000 TL'ye ve aynı yıl içinde 84.000.000 TL'ye yükseltmiştir. 2017 yılında tamamı nakit sermaye artırımı olmak üzere, ödenmiş sermaye 154.000.000 TL'ye, 2019 yılında % 50 bedelli artırımı ile 231.000.000 TL'ye ve son olarak ise %14 bedelli sermaye artırımı ile 263.340.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin, "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesi Yönetim Kurulumuzun 03.09.2018 tarihli kararı kapsamında değiştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.09.2018 tarih ve 12233903-340.08-E.9623 sayılı ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden 18.09.2018 tarih ve 50035491-431.02-E-00037302907 sayılı izinler alınmış olup, bu izinlere istinaden 11.10.2018 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında ortakların katılımı ile kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Ödenmiş sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %14 oranında arttırılarak 263.340.000 TL'ye çıkartılması işlemi temmuz ayında tamamlanmış ve 16.07.2021 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 19.07.2021 tarih 10372 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 993'ncü sayfasında yayımlanmıştır.

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin, "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesi Yönetim Kurulumuzun 29.12.2022 tarihli kararı kapsamında değiştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 20.01.2023 tarih ve 12233903-340.08-32082 sayılı ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden 25.01.2023 tarih ve 50035491-431.02-E-00082266708 sayılı izinler alınmış olup, bu izinlere istinaden 27.03.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında ortakların katılımı ile kayıtlı sermaye tavanı 600.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2024 tarihi itibarı ile hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	30.06.2024	
	Pay (%)	Tutar (TL)
İsmail TARMAN	51,00	134.303.420
Halka Açık Kısım	49,00	129.036.580
Toplam:	100,00	263.340.000

Şirketimizin sermayesi her biri 1KR. itibari değerde 26.334.000.000 adet hissedan oluşmaktadır.

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

a- Yönetim Kurulu Üyeleri:

Şirketimizin 22 Mayıs 2024 tarihinde yapılan 2023 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

Adı ve Soyadı	Görevi
İsmail TARMAN	Yönetim Kurulu Başkanı
Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Funda TACİR	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi
Özgür BAYKUT	Yönetim Kurulu Üyesi
Münire Barçın KAYAMAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Burak SOYLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Çiğdem AKIŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

İcra Kurulu Başkanı	Murat TARMAN
Denetim Komitesi- Başkan	Burak SOYLU
Denetim Komitesi-Üye	Münire Barçın KAYAMAN
Denetim Komitesi-Üye	Çiğdem AKIŞ
Kurumsal Yönetim Komitesi- Başkan	Çiğdem AKIŞ
Kurumsal Yönetim Komitesi- Üye	Mustafa TARMAN
Riskin Erken Saptanması Komitesi- Başkan	Münire Barçın KAYAMAN
Riskin Erken Saptanması Komitesi- Üye	Funda TACİR
Riskin Erken Saptanması Komitesi- Üye	Çiğdem AKIŞ

Yönetim Kurulu Üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

İsmail TARMAN Yönetim Kurulu Başkanı

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, aynı gün gerçekleşen yönetim kurulu toplantısında üyeler arasında yapılan görev dağılımında Yönetim Kurulu Başkanlığı'na seçilmiştir. 2023 yılı Genel Kurul Toplantısında da aynı göreve seçilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Murat TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir. 22.05.2024 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısında üyeler arasında yapılan görev dağılımında Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne seçilmiştir.

Mustafa TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Funda TACİR
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Mehmet ARPACI
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Özgür BAYKUT
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 22.05.2024 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Münire Barçın KAYAMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

31.03.2020 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

Burak SOYLU
Yönetim Kurulu Üyesi

29.03.2022 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

Çiğdem AKIŞ
Yönetim Kurulu Üyesi

22.05.2024 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

4- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE YÖNETİCİLERİN YETKİ ve SORUMLULUKLARI

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerinin yetki ve sorumlulukları Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi' nin 17. Maddesinde düzenlenmiş olup, buna göre; “Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri yerine getirir. Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve şirketi ilzam edecek her türlü sözleşme bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların şirket unvanı altına atılmış ve Şirketi ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gerekir.”

Şirket Yöneticileri; Yönetim Kurulu Kararı ile görevlendirilmekte, Yönetim Kurulu Kararı ile yetki ve sorumlulukla donatılmakta, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde Şirketi temsile yetkili kılınmaktadır.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Kimlerin şirketi ilzama yetkili olacağı Yönetim Kurulunca tespit edilir. Şirketi ilzama yetkili olanlar, Şirket unvanını ilave etmeye mecburdurlar. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisi haiz olması şarttır.

Yönetim Kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Bu çerçevede Yönetim Kurulu'nun almış olduğu 30.03.2018 tarih 849/1080 sayılı karar ile Yönetim İç Yönergesi hazırlanmış ve 19.04.2018 tarih 19100 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

5- EKONOMİDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Dünya Bankası'nın Haziran ayında yayımladığı Küresel Ekonomik Beklentiler raporunda, 2024 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahmini Ocak ayındaki %2,4 düzeyinden %2,6'ya revize edildi. Raporda, 2024 yılında yaşanan jeopolitik gerilimlere ve yüksek faiz oranlarına rağmen 2023 yılında kaydedilen ekonomik büyüme oranının korunarak istikrarın son üç yılda ilk kez sağlanacağı belirtildi. Dünya Bankası, ticaret ve yatırımlardaki ılımlı artışlarla birlikte 2025 ve 2026 yıllarında küresel büyümenin %2,7 seviyesinde gerçekleşeceğini tahmin ediyor. Küresel enflasyonun 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla %3,5 ve %2,9 düzeylerine inmesini bekleyen Kuruluş, birçok merkez bankasının faiz indirimi konusunda ihtiyatlı tutumunu sürdüreceğini öngörüyor. Dünya Bankası, Türkiye ekonomisindeki büyümenin, parasal sıkılaşmanın gecikmeli etkileriyle birlikte 2024 yılında %3'e geriledikten sonra iç talep ve net ihracattaki güçlenmeyle birlikte 2025 yılında %3,6'ya, 2026 yılında da %4,3'e ulaşacağını tahmin ediyor.

ABD'de 2024 yılının ilk çeyreğine ilişkin yıllıklandırılmış büyüme verisi nihai olarak %1,3'ten %1,4'e revize edildi. Söz konusu büyüme verisinin 2022 yılının ikinci çeyreğinden itibaren en düşük seviyede kaydedilmesine karşılık, bu yılın ikinci çeyreğine ilişkin öncü göstergeler ekonomik aktivitenin nispeten güçlü seyrettiğini gösterdi. Mayıs'ta sanayi üretimi aylık bazda %0,7 ile beklentilerin üzerinde genişlerken, Haziran ayında imalat ve hizmetler PMI verileri sırasıyla 51,6 ve 55,3 değerlerini alarak bu sektörlerde olumlu seyre işaret etti.

Mayıs ayına ilişkin göstergeler ABD'de enflasyonun düşüş eğilimini sürdürdüğünü gösterdi. Bu dönemde TÜFE aylık bazda değişim göstermezken, yıllık bazda %3,3 ile son üç ayın en yavaş artışını kaydetti. Enerji ve gıda fiyatları dışarda bırakılarak hesaplanan çekirdek TÜFE ise aylık bazda %0,2, yıllık bazda %3,4 yükseldi. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından izlediği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksinde yıllık bazda %2,6 ile Mart 2021'den bu yana en yavaş artış kaydedildi.

ABD'de Şubat ayında TÜFE enflasyonu aylık bazda %0,4 ile Ocak ayına göre bir miktar artarken, çekirdek TÜFE de aylık bazda %0,4 ile beklentilerin üzerinde arttı. Öte yandan, Şubat'ta %0,3 ile piyasa beklentisinin altında artış kaydeden PCE fiyat endeksi, Ocak ayına göre de yavaşlayarak nispeten olumlu bir görünüm sundu. Fed'in yakından takip ettiği çekirdek PCE fiyat endeksinin yıllık artış oranı da bu dönemde %2,8 ile Mart 2021'den bu yana en düşük seviyesine geriledi.

Fed Haziran ayı toplantısında piyasa beklentileri paralelinde politika faizinde değişiklik yapmadı. Yayımlanan karar metninde yakın zamandaki veri akışının ekonomik aktivitede hızlı genişlemeye işaret ettiği belirtilirken, istihdam artışının güçlü ve işsizlik oranının ise düşük kalmaya devam ettiği ifade edildi. Buna karşılık, enflasyonun geçen yıla göre yavaşlamakla birlikte halen yüksek seviyelerde seyrettiği belirtildi. Toplantının ardından yayımlanan tahmin dokümanında Fed üyelerinin 2024 yılı içinde bir kez faiz indirimi beklediği görüldü. Fed üyelerinin ay içinde yaptığı açıklamalardaki ortak unsur da enflasyonun yavaşladığına dair daha fazla güven arandığı ve faiz indirimlerine ilişkin ihtiyatlı tutumun sürdürüleceği mesajı oldu. Temmuz başı itibarıyla piyasalarda Fed'in bu yıl içinde iki faiz indirimi yapacağı ve ilk faiz indiriminin Eylül'de gerçekleşeceği fiyatlanıyor. Öte yandan, Fed'in ABD'deki büyük bankaların ciddi bir resesyon senaryosundaki dayanıklılığını ölçmek için yılda bir kez yaptığı stres testinde, katılımı zorunlu

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

tutulan 31 bankanın tümünün minimum sermaye gereksinimini sağlayarak başarılı olması ülkenin bankacılık sektörüne ilişkin pozitif bir görünüm sundu.

Mayıs'ta toparlanan PMI verilerinin Haziran'da gerilemesi Euro Alanı'nda ekonomik aktivitenin ikinci çeyrekteki toparlanmasına ilişkin karışık bir görünüm sundu. Haziran'da imalat PMI 45,8 ile eşik seviyenin altındaki seyrini sürdürerek sektörde faaliyet koşullarının zayıf seyretelemeye devam ettiğini gösterirken, hizmetler PMI ivme kaybetmekle birlikte 52,8 ile büyüme bölgesinde kalmaya devam etti. Bununla birlikte, bölgede tüketici ve yatırımcı güvenindeki iyileşmenin Haziran'da devam ettiği görüldü. Tüketici güven endeksi yükselişini art arda beşinci aya taşıırken, Sentix endeksi Rusya-Ukrayna savaşının başlamasıyla düştüğü negatif bölgeden ilk kez çıktı. Bölgede açıklanan öncü verilere göre yıllık TÜFE enflasyonu Haziran'da bir önceki aya göre 0,1 puan düşüşle %2,5'e geriledi. Aynı dönemde çekirdek TÜFE ise yıllık bazda %2,9 ile beklentilerin bir miktar üzerinde yükseldi.

Haziran ayına düşüşle başlayan petrol fiyatları, izleyen günlerde yukarı yönlü bir seyir izledi. Böylece, Brent türü ham petrolün varil fiyatı ayı %5,8 artışla 86,4 USD seviyesinden kapattı. Petrol fiyatlarının yukarı yönlü seyrinde OPEC+ ülkelerinin 2 Haziran tarihli toplantıda aldıkları üretim kesintilerinin uzatılması yönündeki kararlarının yanı sıra Orta Doğu'daki jeopolitik gelişmeler oldu. Ayrıca, ECB'nin faiz indirim kararı ve diğer önemli merkez bankalarının da yakın zamanda faiz indirimlerine başlayabileceği yönündeki beklentiler petrol fiyatlarının artışında belirleyici oldu.

Haziran ayında metal fiyatlarında Nisan ve Mayıs'ın aksine aşağı yönlü bir seyir izlendi. Bu gelişmede, Çin'de sanayi üretiminin yavaşlaması ve konut sektöründeki sorunların Mayıs'ta açıklanan önlemlere rağmen henüz tam olarak çözülememiş olması etkili oldu. Nikel fiyatları, yatırım fonlarının uzun vadeli pozisyonlarını kapamasıyla Haziran ayını %12,4 düşüşle kapattı. Bakır fiyatları, stoklardaki fazlalığın da etkisiyle ayı %4,6 azalışla tamamladı. Haziran ayında alüminyum fiyatlarında da %4,6'lık bir düşüş gözlenmesiyle birlikte, Londra Metal Borsası'nda altı endüstriyel metalin performansını izleyen endeks %5,5 geriledi. Haziran ayında tarımsal emtia fiyatlarında da düşüş gözlemlendi. Bu gelişmede, olumlu hava koşulları ve Kuzey Yarım Küre'de hasat zamanının gelmesi etkili oldu. Ayrıca, gelecek haftalarda beklenen ve mahsulleri olumsuz etkileyebilecek kurak hava koşullarına rağmen Avrupa ve Karadeniz'de tarımsal mahsul tahminlerinin değişmemesi tarımsal emtia piyasasını aşağı yönlü destekledi. Böylece, Haziran ayında buğday fiyatlarında %18,4, mısır fiyatlarında %11,0 düşüş kaydedildi. Geçtiğimiz aylarda tarihi yüksek seviyelere çıkan kakao fiyatları ise kakao arzında büyük paya sahip Gana ve Fildişi Sahili'ndeki mevsimsel yağmurların üretim görünümünü iyileştirmesiyle Haziran'da %24,4 geriledi.

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı Nisan'da %8,5 düzeyinde gerçekleşerek Kasım 2012'den bu yana en düşük seviyesine geriledi. 15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı aylık bazda 0,1 puan azalarak Nisan'da %14,5 değerini alırken, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı aylık bazda 3,1 puanlık artışla %27,2'ye çıkarak Şubat 2021'den bu yana en yüksek düzeyine ulaştı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre, sanayi üretim endeksi Nisan'da aylık bazda %4,9 gerileyerek deprem felaketinin yaşandığı Şubat 2023'ten bu yana en hızlı aylık düşüşünü sergiledi. Sanayi üretimindeki hızlı gerilemede bayram ve haftasonu tatili arasında kalan günlerde (köprü gün) üretimin diğer iş günlerine kıyasla daha az gerçekleşmesi de etkili oldu. İmalat sanayiinin alt kalemleri incelendiğinde bu dönemde üretimin 24 sektörün 20'sinde düşüş kaydettiği görülürken, bilgisayarlar, elektronik ve optik ürünler (%29,7) ile diğer ulaşım araçlarının (%21,3) üretimindeki hızlı daralmalar dikkat çekti. Nisan'da takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi ise geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %0,7 azaldı. Öte yandan, Nisan'da aylık bazda %2,2 gerileyen hizmet üretim endeksi yıllık bazda %2,3 artış kaydetti.

İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından yayımlanan Türkiye imalat PMI verisi Mayıs'taki 48,4 düzeyinden Haziran'da 47,9'a gerileyerek sektörün faaliyet koşullarındaki zayıflığın devam ettiğini gösterdi. Bu dönemde talep koşullarındaki zayıflığın etkisiyle yeni siparişlerde yılın en sert yavaşlaması kaydedilirken, istihdamda Ekim 2022'den bu yana en belirgin daralma gözlemlendi. Öte yandan, girdi maliyeti enflasyonundaki yavaşlamaya ve talepteki durgunluğa bağlı olarak nihai ürünlerin satış fiyatında son 4,5

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

yılın en düşük artışı gerçekleşti. Ayrıca, Kızıldeniz'deki olumsuzluklar paralelinde deniz yolu taşımacılığında ortaya çıkan sorunların tedarikçilerin teslimat sürelerinin uzamasına yol açtığı görüldü.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ticaret satış hacim endeksi Nisan'da aylık bazda %4,6 oranında daraldı. Bu gelişmede para politikasındaki sıkı duruşun yanı sıra ilgili ayda gerçekleşen bayram tatili de etkili oldu. Bu dönemde toptan satış hacim endeksi aylık bazda %5,7, perakende satış hacim endeksi de %1,8 azaldı. İç talep için öncü gösterge niteliği taşıyan perakende satışların gıda, içecek ve tütün hariç diğer tüm sektörlerde gerilediği görüldü. Öte yandan, TCMB'nin yayımladığı karthlı harcamalar tutarının Mayıs'ta TÜFE oranına göre reelleştirilmiş bazda bir önceki aya kıyasla %5,3 oranında artış kaydetmesi dikkat çekti.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre, tüketici güven endeksi Haziran'da aylık bazda %2,7 azalarak 78,3 ile son 6 ayın en düşük değerini aldı. Endeksin alt kalemlerine bakıldığında gelecek 12 aylık dönemde hanenin maddi ve genel ekonomik durum beklentilerinin aylık bazda sırasıyla %4,4 ve %2,8 oranında gerilediği görüldü. Haziran'da mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi de bir önceki aya göre 1,9 puan azalarak 100,5 ile Eylül 2022'den bu yana en düşük seviyesini kaydetti. Aynı dönemde güven endeksi perakende ticaret sektöründe bir önceki aya göre %2,6, hizmet sektöründe %1,5 ve inşaat sektöründe %0,5 oranında azaldı. Böylece Mayıs'ta 98,2 değerini alan ekonomik güven endeksi, Haziran'da 95,8 seviyesine indi.

TCMB tarafından açıklanan verilere göre, konut fiyat endeksi Nisan'da aylık bazda %2,2, yıllık bazda %48,8 artış kaydetti. Böylece, konut fiyatları yıllık bazda reel olarak %13,3 oranında gerilemiş oldu. Öte yandan, konut fiyatlarının mevcut yüksek seviyeleri ve sıkı para politikasının etkisiyle konut satışlarındaki aşağı yönlü seyir Mayıs ayında da devam etti. Bu dönemde satışlar yıllık bazda %2,4 daralarak 111 bin adet düzeyinde gerçekleşirken, ipotekli satışlar yıllık düşüş %63,9 oldu. Toplam konut satışları yılın ilk beş ayında geçen yılın aynı dönemine kıyasla %3,4'lük azalışla 466 bin adet oldu. Otomotiv Distribütörleri ve Mobilite Derneği'nin açıkladığı verilere göre, otomotiv piyasasındaki daralmanın Haziran'da ivme kaybetmekle birlikte sürdüğü izlendi. Mayıs'ta yıllık bazda %10,1 olan otomobil ve hafif ticari araç pazarındaki daralma Haziran'da %5,3 seviyesinde gerçekleşti. Bu gelişmede, firmaların piyasadaki zayıf seyre önlem olarak ve uygulamaya konacak olan Genel Güvenlik Yönetmeliği devreye girmeden önce stoklarını eritmek amacıyla gerçekleştirdikleri indirim kampanyalarının etkili olduğu değerlendirildi.

TÜİK tarafından yayımlanan dış ticaret verilerine göre Nisan'da ihracat yıllık bazda %0,1 artışla 19,3 milyar USD düzeyinde gerçekleşirken, ithalat %4 artarak 29,1 milyar USD seviyesine ulaştı. Böylece, Nisan'da dış ticaret açığı geçen yılın aynı dönemine göre %12,9 genişleyerek 9,9 milyar USD oldu. Bu dönemde ihracatın ithalatı karşılama oranı %66,1 düzeyinde gerçekleşti.

Nisan ayında cari işlemler hesabı 5,3 milyar USD ile 6,1 milyar USD seviyesindeki piyasa beklentisinin altında açık verdi. Ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığının 7,6 milyar USD ile Temmuz 2023'ten bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşmesi, aylık cari açığın da aynı dönemin en yüksek düzeyine çıkmasına neden oldu. Bu dönemde taşımacılık ve seyahat kalemlerindeki olumlu seyir paralelinde hizmetler hesabı fazlası 3,1 milyar USD ile son 6 ayın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Nisan'da parasal olmayan net altın ithalatı yıllık bazda %7,7 artarak 1,2 milyar USD olurken, altın ve enerji hariç cari işlemler hesabının 497 milyon USD ile Mayıs 2023'ten bu yana ilk kez açık vermesi dikkat çekti. 12 aylık kümülatif cari açık Nisan ayı itibarıyla 8 ay sonra sınırlı da olsa ilk kez artış kaydederek 31,5 milyar USD oldu.

Nisan'da net doğrudan yatırımlar kaleminde 856 milyon USD ile son 5 ayın en yüksek sermaye girişi kaydedildi. Bu dönemde yurt içine yönelik gayrimenkul yatırımları 452 milyon USD ile Ocak 2023'ten bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşirken, yurt içine yönelik net sermaye yatırımları da 473 milyon USD ile nispeten olumlu bir görünüm sundu.

Mart'ta sermaye çıkışı gözlenen portföy yatırımları kaleminde Nisan'da 2 milyar USD net sermaye girişi kaydedildi. Bu dönemde yurt içi yerleşiklerin yurt dışında 1 milyar USD'lik net varlık edinimi gerçekleştirdiği gözlemlendi. Nisan'da yurt dışı yerleşikler hisse senedi piyasasında 360 milyon USD, borç

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

senetleri piyasasında da 2,7 milyar USD net alım gerçekleştirdi. Bu dönemde genel hükümetin yurt içinde gerçekleştirdiği tahvil ihraçları portföy girişini destekleyen en önemli unsur oldu.

Nisan'da diğer yatırımlar kaleminde 351 milyon USD ile sınırlı sermaye girişi kaydedildi. Bu dönemde yurt içi yerleşiklerin yurt dışındaki efektif ve mevduatının 3,3 milyar USD ile hızlı artış kaydetmesi paralelinde efektif ve mevduat kaleminde net sermaye çıkışı kaydedildi. Buna karşılık, Nisan'da banka ve diğer sektörlerin yurt dışından sırasıyla 892 milyon USD ve 140 milyon USD tutarlarında net kredi kullanımı gerçekleştirmesi, diğer yatırımlar kalemindeki sınırlı sermaye girişini destekledi. Nisan ayı itibarıyla 12 aylık kümülatif verilere göre uzun vadeli borç çevirme oranları bankacılık sektörü ve diğer sektörler için sırasıyla %125 ve %96,5 oldu.

Yılın ilk çeyreğinde toplam 22,7 milyar USD azalan rezerv varlıklar, Nisan'da 2,4 milyar USD ile nispeten daha sınırlı düşüş kaydetti. Bu dönemde net hata ve noksan kaleminde de 327 milyon USD ile son 5 ayın en düşük sermaye çıkışı gerçekleşti. Böylece, söz konusu kalem yılın ilk dört aylık döneminde yaklaşık 15 milyar USD azalmış oldu.

Mayıs ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri yıllık bazda %83,3 oranında artarak 1 trilyon TL düzeyine ulaşırken, bütçe harcamaları yıllık bazda %83 artarak 787,7 milyar TL oldu. Böylece, merkezi yönetim bütçe fazlası 219,4 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde faiz dışı bütçe fazlası da yıllık bazda %48,9 artışla 330,1 milyar TL oldu. Yılın ilk beş aylık döneminde bütçe açığı 471,9 milyar TL düzeyinde gerçekleşti.

Mayıs'ta vergi gelirleri yıllık bazda %77,1 ile önceki aylara kıyasla daha ılımlı bir artış kaydederek 898,4 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde gelir vergisi ve dâhilde alınan KDV geçen yılın aynı dönemine kıyasla sırasıyla %135,0 ve %108,3 artışlarla toplamda 175 milyar TL seviyesine ulaştı. Mayıs'ta yıllık bazda %86,3 artan ÖTV gelirleri 116,3 milyar TL düzeyinde gerçekleşirken, petrol ve doğalgaz ürünlerinden alınan ÖTV'nin yaklaşık üç katına ulaşması dikkat çekti. Aynı dönemde kurumlar vergisi gelirleri de yıllık bazda %58 yükselerek 403,9 milyar TL'ye ulaştı. Banka ve sigorta muameleleri vergisi Mayıs'ta da yıllık bazda %231,2 artarak hızlı yükselişini sürdürdü. Ayrıca, "alınan bağışlar ve yardımlar ile özel gelirler" ile "faizler, paylar ve cezalar" kalemlerinde geçen yılın Mayıs ayına kıyasla sırasıyla %445,2 ve %188,2'lik artışlar dikkat çekti. Söz konusu iki kalem bütçe gelirlerine toplamda 81,3 milyar TL katkı sağladı.

Mayıs ayında faiz giderleri geçen yılın aynı dönemine göre %7,7 ile ılımlı yükselerek 110,6 milyar TL düzeyinde gerçekleşirken, faiz dışı harcamalar %106,6 artışla 677,1 milyar TL oldu. Bu dönemde yıllık bazda %133,6 artan personel giderleri bütçe harcamalarının yaklaşık %26'sını oluşturdu. Mayıs'ta yıllık bazda %106,3 artışla 310,8 milyar TL seviyesine ulaşan cari transferler kalemi de bütçe harcamalarından %39 pay aldı. Cari transferler altında yer alan "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşüm Giderleri" kaleminin Nisan ayının ardından Mayıs'ta da hızlı artarak 32 milyar TL'ye yükselmesi dikkat çekti. Öte yandan, Mayıs'ta borç verme giderleri %24,5 ile nispeten ılımlı bir artış kaydetti. Bu dönemde görevlendirme kaleminden Sosyal Güvenlik Kurumları'na 56,8 milyar TL, Elektrik Üretim A.Ş.'ye 11,2 milyar TL ödeme yapıldı. Mayıs'ta sermaye transferleri harcamalarının yıllık bazda %47,9 gerilemesi dikkat çekti.

Haziran ayında TÜFE bir önceki aya göre %1,64 ile Mayıs 2023'ten bu yana en düşük seviyede ve piyasa beklentilerinin altında artış kaydetti. Reuters anketine göre beklenti tüketici fiyatlarının aylık bazda %2,2 düzeyinde artacağı yönündeydi. Böylece, yıllık TÜFE enflasyonu yüksek bazın da etkisiyle Ekim 2023'ten beri ilk kez gerileyerek %71,60'a indi. Bu dönemde, yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) aylık bazda %1,38 ile son 6 ayın en yavaş artışını kaydederken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu da %50,09'a geriledi.

Haziran'da 12 ana harcama grubunun 10'unda fiyatlar artış kaydetti. Bu dönemde fiyatların %3,79 ile en hızlı yükseldiği konut grubu aylık TÜFE'yi en çok arttıran (0,55 puan) harcama grubu oldu. Mayıs ayının ardından Haziran'da da eğitim (%3,47) ile lokanta ve oteller (%3,09) harcama gruplarında fiyatlar TÜFE'nin üzerinde yükseldi. Fiyatların aylık bazda %1,78 arttığı gıda ve alkolsüz içecekler grubu tüketim sepetindeki ağırlığı nedeniyle aylık enflasyonu 0,44 puan yukarı çekti. Aynı dönemde fiyatların gerileme

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

kaydettiği giyim ve ayakkabı (-%0,58) ile ulaştırma (-%0,13) harcama kalemleri aylık enflasyonu bir miktar sınırlandırdı.

Haziran'da mevsimlik ürünlerin dışarıda bırakıldığı TÜFE, aylık bazda %1,59 ile manşet TÜFE'nin bir miktar altında arttı. Bu dönemde B (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE) ve C (Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE) endeksleri aylık bazda sırasıyla %1,90 ve %1,73 yükseldi. Yaklaşık son üç yılın en düşük aylık artışlarını sergileyen B ve C endekslerindeki yıllık artışlar sırasıyla %70,40 ve %71,41 düzeylerine indi. Haziran'da mal fiyatları aylık bazda %0,91 artarken, %3,31 ile nispeten yüksek seyrini koruyan hizmet enflasyonu yıl içindeki en düşük düzeyine geriledi. Bu dönemde mal fiyatlarında işlenmemiş gıda kalemindeki ayrışma dikkat çekti. Taze meyve ve sebze fiyatları Haziran'da %6,07 ile hızlı artarken, diğer işlenmemiş gıda fiyatlarında %2,19 ile Eylül 2020'den bu yana ilk kez gerileme kaydedildi. Haziran'da hizmet grubunda kira artışlarının yüksek seyri devam etti.

Üretici fiyatlarındaki aylık gelişmeler incelendiğinde, Haziran'da kömür ve linyit grubunun %11,97 ile en yüksek artışı kaydettiği görüldü. Bu dönemde aylık ÜFE enflasyonunu en fazla artıran kalemler ise sırasıyla 0,33 puan ile gıda ürünleri ve 0,22 puan ile elektrik, gaz üretim ve dağıtım oldu. Haziran'da kok ve rafine petrol ürünleri ile ana metaller grubunda ise aylık bazda fiyatların düştüğü gözlemlendi.

Haziran ayında ABD'de açıklanan verilerin enflasyonda nispeten olumlu bir görünüme işaret etmesi küresel risk iştahını desteklerken, Fed toplantısının ardından açıklanan projeksiyonların 2024 yılı içinde öngörülen faiz indirimi sayısının 3'ten 1'e indiğine işaret etmesi risk iştahındaki artışı sınırlandırdı. ABD'de S&P 500 ve Nasdaq endeksleri ay içinde kapanışlarda tarihi yüksek seviyelerini test ederken, 10 yıllık tahvil faizinin 12 baz puan gerilediği Haziran ayında, ABD dolarının diğer gelişmiş ülke para birimleri karşısındaki değerini gösteren DXY endeksi %1,1 artarak 105,87 düzeyine yükseldi. ECB'nin faiz indiriminin ve Avrupa Parlamentosu seçimlerinin takip edildiği ayda EUR/USD paritesi aylık bazda % 1,2 gerilerken, USD/JPY paritesi ay içinde yaklaşık 38 yılın en yüksek seviyesine çıktı. Haziran ayında dalgalı bir seyir izleyen BIST-100 endeksi ayı %2,4'lük artışla tamamladı. Ay genelinde hisse senedi piyasalarında yeni vergilendirmeye gidileceği yönündeki haberler endeksin seyrini üzerinde etkili oldu. Haziran'da 2 yıllık gösterge tahvilin faizi yataya yakın bir seyir izlerken, 5 yıllık CDS risk primi 19 baz puan artışla ayı 276 baz puan seviyesinde tamamladı.

Ülkelerin mali suçlar ve terörizmin finansmanı konularında derecelendirmelerini yapan Mali Eylem Görev Gücü (FATF), Ekim 2021'den beri gri listede bulunan Türkiye'yi, ülkenin stratejik eksikliklerini giderdiğini duyurarak 28 Haziran itibarıyla ilgili listeden çıkardığını açıkladı.

TCMB'nin 28 Haziran itibarıyla yayımlamaya başladığı Sektörel Enflasyon Beklentileri raporu piyasa katılımcılarının, hanehalkının ve reel sektörün enflasyon beklentilerinin birbirinden ayrıştığına işaret etti. Rapora göre, Haziran'da 12 ay sonrasına ilişkin yıllık enflasyon beklentileri, piyasa katılımcılarında ve hanehalkında sırasıyla 1,4 puan ve 4,6 puan azalarak %31,8 ve %71,5 seviyelerine gerilerken, reel sektörde sınırlı artarak %56,2 seviyesine yükseldi. Piyasa katılımcılarının 12 ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentilerinin yılbaşından bu yana düşüş eğiliminde olduğu, reel kesim beklentilerinin ise aynı dönemde yatay seyrettiği gözlemlendi. Yılın ilk çeyreğinde enflasyon beklentileri bozulan hanehalkının enflasyon beklentilerinin de ikinci çeyrekte iyileşme kaydettiği görüldü. Öte yandan, Piyasa Katılımcıları Anketi'nin sonuçları Haziran'da kur beklentilerinin de gerilediğine işaret etti. Buna göre, bir önceki anket döneminde 38,78 seviyesinde bulunan yılsonu USD/TL beklentisinin Haziran'da 37,75 seviyesine gerilediği görüldü. Katılımcıların 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminleri değişim göstermeyerek sırasıyla %3,3 ve %3,7 düzeylerinde kaldı. Piyasaların bu yıl için cari açık beklentisi iyileşmeye devam ederek Haziran'da 29 milyar USD düzeyine geriledi.

TCMB, 27 Haziran'da gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler doğrultusunda değiştirmeyerek %50 seviyesinde bıraktı. Toplantıya ilişkin karar metninde, Mayıs'ta aylık enflasyonun ana eğilimindeki zayıflamanın geçici bir kesintiye uğradığı belirtilirken, yakın döneme ilişkin göstergelerin, halen enflasyonist düzeyde olmakla birlikte yurt içi talebin yavaşladığını teyit ettiği not edildi. Bununla beraber metinde, hizmet enflasyonundaki katılık, yüksek enflasyon beklentileri, jeopolitik gelişmeler ve

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

gıda fiyatlarındaki artışın enflasyon görünümünü bozan ana etkenler olduğu yönündeki değerlendirme korundu. Kurul'un enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu koruduğu vurgulanarak, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı, yılın ikinci yarısında dezenflasyonun tesis edileceği ifade edildi. Karar metninde ayrıca, kredi ve mevduat piyasalarında öngörülenin dışında gelişmeler olması durumunda parasal aktarım mekanizmasının ek makroihtiyati adımlarla destekleneceği ve likidite fazlasının sterilizasyonunda araçların gerektiğinde çeşitlendirilerek etkin şekilde kullanılacağı belirtildi.

BDDK tarafından yayımlanan haftalık verilere göre, 28 Haziran itibarıyla bankacılık sektöründeki TP mevduat hacmi 2023 sonuna göre %16,1 genişleyerek 10,3 trilyon TL seviyesine yükseldi. Aynı tarih itibarıyla USD bazında YP mevduat hacmi yılsonuna göre %7,1 azalarak 188,7 milyar USD seviyesine geriledi. Bu gelişmeler çerçevesinde, TP mevduatın toplam mevduat içindeki payı 2023 sonundaki %59,8 düzeyinden 28 Haziran itibarıyla %62,7'ye yükseldi. Kur Korumalı Mevduat'tan (KKM) çıkış stratejisine paralel olarak daralmasını sürdüren KKM hacmi Mayıs sonuna göre %5,2 azalışla 28 Haziran itibarıyla 2 trilyon TL seviyesine gerilerken, KKM'nin TP mevduat içindeki payı da %19,5 seviyesine indi. TCMB verilerine göre, Mayıs ayı itibarıyla KKM kompozisyonu döviz/ altın dönüşümlü mevduat/ katılma (DDKKM) hesaplarında 67,9 milyar USD, Türk lirası mevduat/ katılma (TL KKM) hesaplarında 37,1 milyar TL oldu. Aynı dönem itibarıyla, DDKKM hesaplarındaki 67,9 milyar USD'lik tutarın 48,7 milyar USD'lik kısmı gerçek kişi, 19,2 milyar USD'lik kısmı tüzel kişi hesaplarında yer aldı. Öte yandan, tüzel kişi KKM hesaplarına uygulanan kurumlar vergisi istisnası 1 Temmuz itibarıyla sona erdi.

28 Haziran itibarıyla Mayıs sonuna göre konut kredileri yatay bir görünüm sergilerken, taşıt kredileri %1,4 daraldı. 2023 sonuna göre ise konut kredileri %2 ile sınırlı bir artış kaydederken, taşıt kredileri %5,3 geriledi. 28 Haziran itibarıyla Mayıs sonuna kıyasla %3,6 artan ihtiyaç kredileri, yılsonuna göre de %21,3 oranında genişledi. Haziran'da dalgalı bir görünüm sergileyen bireysel kredi kartı harcamaları ise 2023 sonuna göre %27,1 artışla nispeten hızlı büyümesine devam etti.

Haziran ayında açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitenin seyrinin bölgeler ve sektörler arasında ayrışmaya devam ettiğini gösteriyor. Öncü göstergelerin ekonomik aktiviteye ilişkin olumlu sinyaller verdiği ABD'de, Fed'in faiz indirimlerinin zamanlaması konusundaki temkinli duruşu devam ediyor. Yakın tarihli veriler Euro Alanı'nda ekonomik aktivitede ilk çeyrekte kaydedilen toparlanmanın ikinci çeyrekte istikrar kazanamadığına işaret ederken, piyasalar ECB'nin Haziran'da gerçekleştirdiği faiz indiriminin ardından yılın ikinci yarısında iki kez daha indirim yapabileceğini fiyatlıyor. Öte yandan, jeopolitik gelişmeler zaman zaman enerji fiyatları üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaya devam ederek küresel bazda enflasyonist risklerin gündemde kalmasına neden oluyor. Avrupa ve ABD başta olmak üzere dünyanın pek çok yerinde yoğun bir seçim takvimi bulunan söz konusu ortamda, seçimlerin ardından yeni dönemde izlenecek ekonomi politikaları ve bunların küresel ticarete yansımaları da küresel ekonominin seyri açısından önem arz ediyor.

6- GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUATTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Rapor dönemi içinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları mevzuatında değişiklik olmamış olup, vergi uygulamasına ilişkin olarak 01.01.2025 tarihinden itibaren elde edilecek kazançlara uygulanmak üzere yeni düzenleme yapılmıştır.

7- TEMETTÜ POLİTİKASI

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Bu uygulama 2024 hesap döneminde de geçerli olup, şirket temettü politikası SPK uygulamasına paralel yürütülmektedir.

Yönetim Kurulumuzun 16.02.2016 tarihinde yapılan toplantısında Sermaye Piyasası Kurulunun 23.01.2014 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren II.19.1 sayılı Kar Payı Tebliğinin 4.maddesinde Kar Dağıtım politikasında bulunması gereken hususlar açıklanmıştır.

8- RİSK YÖNETİM POLİTİKASI

Şirketimizin portföyündeki gayrimenkuller Türkiye'nin en fazla nüfusa sahip ve en hızlı büyüyen illeri olan İstanbul, Ankara ve Antalya'da yer almaktadır. Şirketimizin bir alışveriş merkezi, iki iş merkezi ve dört ofis binası ile çeşitli arsalarından oluşan dengeli bir portföye sahip olması dolayısıyla yüksek miktarda ve istikrarlı biçimde kira geliri elde edilmektedir. Portföyde bulunan gayrimenkullerin dağılımı Şirketimizin yatırım riskini azaltmaktadır.

TTK 378. Madde uyarınca Şirketimizde Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Komite çalışma yönergesinde yer aldığı şekilde iki aylık dönemler itibariyle düzenlediği rapor ile durumu değerlendirmiş, muhtemel risklere işaret ederek ve yönetim kuruluna sunmuştur. Bu raporlar bağımsız denetim firması ile de paylaşılmıştır.

9- FİNANSAL TABLOLARDA YER ALMAYAN ANCAK KULLANICILAR İÇİN FAYDALI OLACAK DİĞER HUSUSLAR

Finansal tablolarda yer almayan kullanıcılara faydalı, açıklanmayan bir husus yoktur. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan hususlar raporumuzda ayrıca açıklanmaktadır.

10- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM POLİTİKASI

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın 2 Ekim 2020 Tarih ve 31262 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan Seri: II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yapılan değişiklik kapsamında yaptığı duyuruya uygun olarak mevzuata girmiştir. Sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanması gönüllülük esasına dayalı olup "uy yada açıkla" prensibine uygun olarak yürütülmektedir. Şirketimiz bu konuya hassasiyet göstermekte olup süreçle ilişkin ilerleyen dönemlerde çalışmalar yapılarak ilgili dönemlerde faaliyet raporlarımızda yer verilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Sürdürülebilirlik İlkeleri'ne uyum çerçevesinde, paydaşlarımız için ekonomik değer yaratırken aynı zamanda çevreye, topluma ve geleceğe olan sorumluluğumuzu ön planda tutmaktayız.

Bu kapsamda olmak üzere, Şirketimiz, sürdürülebilirlik faaliyetleri gerçekleştirirken, toplumun yaşam kalitesini iyileştirmek amacıyla ekonomik gelişmeye destek vermeye, tüm faaliyetlerinde çevreye karşı saygılı politikalar izlemeye, bu doğrultuda sosyal ve kültürel amaçlarla hazırlanan çeşitli projelere destek olmaya, kurumsal yönetimin temel ilkeleri olan şeffaflığı, adilliği, hesap verebilirliği ve sorumluluğu içselleştirerek eğitim, sağlık, çevre, kültür vb. alanlarda değerli hizmetler vermeye, tüm iş süreçlerinde toplumsal kalkınmaya destek olmaya, çalışanları ile sosyal sorumluluk projelerinde yer alarak çalışan duyarlılığını arttırmaya yönelik çalışmalarını teşvik etmeye özen göstermektedir.

11- YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Yapılan araştırmalar sonucunda yatırım yapılabilir projeler ile ilgili, Şirketimizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35. maddesi gereği, portföye alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirketlerden ekspertiz raporu

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

hazırlanmaktadır. Mevzuat çerçevesinde uygun görülen projeler yönetime sunulmakta ve yönetimin onayı ile yatırım yapılmaktadır.

Hesap döneminde portföyümüze dahil ettiğimiz gayrimenkul bulunmamaktadır.

12- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin “Yönetim Kurulu” başlıklı 12. Maddesi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) kapsamında Şirketlerin piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki payları dikkate alınarak 2024 yılı için dahil oldukları grupların tekrar belirlenmesi sonucunda şirketimizin dahil olduğu grup 2’nci grup olarak değiştirilmiş olup, Tebliğ eki Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin 4.3.4 maddesinde yer alan “Yönetim Kurulu içerisindeki bağımsız üye sayısının toplam üye sayısının üçte birinden az olamayacağı” yönündeki düzenlemesi uyarınca, Yönetim Kurulumuzun 14/03/2024 tarih ve 947/1241 sayılı kararının eki olan tadil taslağı çerçevesinde ve bu hususta Sermaye Piyasası Kurulu’ndan alınan 22/03/2024 tarih ve 12233903-340.17-51684 sayılı, T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü’nden alınan 02/04/2024 tarih ve 50035491-431.02-E-00095604721 sayılı izinlere istinaden aşağıdaki şekilde değiştirilmesine katılanların oybirliği ile karar verildi.

ESKİ METİN

Yönetim Kurulu

Madde 12:

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

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

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

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

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

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

b) İcra Kurulu

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

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

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

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

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

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

YENİ METİN

Yönetim Kurulu

Madde 12:

Şirketin işleri ve yönetimi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından üç yıla kadar görev yapmak üzere seçilen ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 9 (Dokuz) üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde işbu esas sözleşmenin 7. Maddesinin ilgili fıkrasında belirtilen esaslar dikkate alınır. Yönetim Kurulu, ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili ve bir icra kurulu başkanı seçer.

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

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

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

Yönetim Kuruluna 3 (Üç)'ten az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

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

b) İcra Kurulu

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

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

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

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

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

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

13- ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ ve TUTARI

Şirket Yönetim Kurulu'nun 14.02.2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile, ödenmiş sermayenin 231.000.000 TL'den 263.340.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak bedelli 32.340.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahname hazırlanmış olup, 23.03.2021 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına sunulmuş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.05.2021 tarih 27/808 sayılı toplantısında onaylanmıştır. SPK onayından sonra gerekli tüm başvurular yapılmış olup, 16.07.2021 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 19.07.2021 tarih 10372 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 993.sayfasında yayımlanmıştır.

14-İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren Şirketimizin 30 Haziran 2024 sonu itibariyle piyasa değeri 2.075.119.200 TL, net aktif değeri 4.547.830.503 TL' dir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

15- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

01.01.2024 - 30.06.2024 döneminde yararlanılan veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

16- DOLULUK ORANLARI VE DÖNEMSEL GELİRLERİNİN GEÇMİŞ DÖNEMLERLE KARŞILAŞTIRILMASI

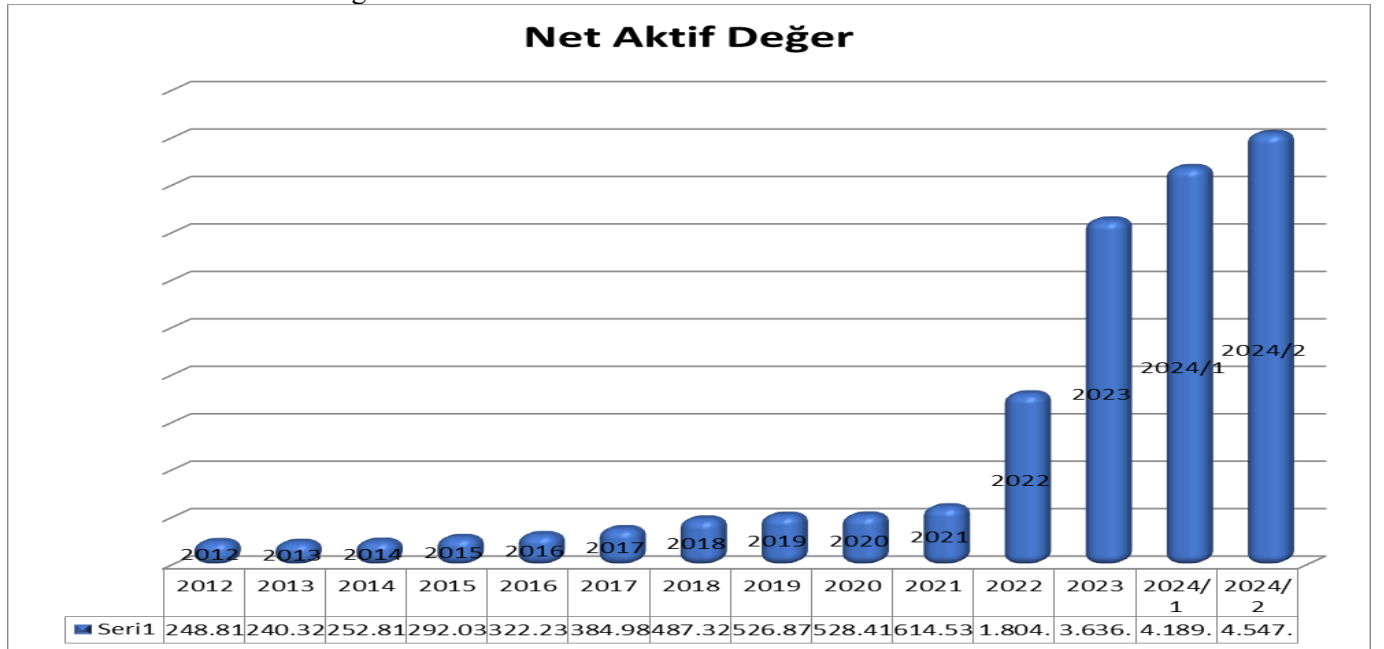
Şirketimiz, portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerini kiraya vermekte ve bunlardan kira geliri elde etmektedir. 30 Haziran 2024 dönem sonu itibarı ile portföyde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin doluluk oranları aşağıdadır.

	30.06.2024			31.12.2023		
Gayrimenkulün Cinsi	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Boş Kiralanabilir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Boş Kiralanabilir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)
Atakule Alışveriş Merkezi	14.256	839	94,11	14.256	1.140	92
-Kule	1.258	0	100	1.258	0	100
Obaköy İş Merkezi	25.225	0	100	25.225	0	100
Haşim İşcan İş Merkezi	6.496	0	100	6.496	834	87
Kuleli Caddesi No:3Ankara	907	0	100	907	0	100
Farabi Sok No:27 Ankara	907	0	100	907	907	0
Arjantin Caddesi No:28	359	0	100	359	0	100
Borazan Sokak No:7	999	978	2,1	999	978	2,1
Toplam	50.407	1.817	96,39	50.407	3.859	92,34

17- FİNANSAL DURUM, KARLILIK VE BORÇ ÖDEME DURUMLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR

Başlıca finansal göstergeler:

Yıllar İtibarı ile Net Aktif Değerler:



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

2024 yılı ikinci çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 17,2698 TL, hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 7,88 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2024 2.Çeyrek	2024 1.Çeyrek	2023 4.Çeyrek	2023 3.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	17,26	15,9103	13,8106	6,9675
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	7,88	7,97	8,02	7,53

30.06.2024 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı % 98,74, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı % 1,26'dır.

30.06.2024 itibarıyla net dönem karı 19.374.795 TL gerçekleşmiştir.

LİKİDİTE ORANLARI		30.06.2024	31.03.2024	31.12.2023	30.09.2023
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	2,1099	5,0498	5,2808	2,4207
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,1853	0,2282	0,0965	0,1305

MALİ YAPI ORANLARI		30.06.2024	31.03.2024	31.12.2023	30.09.2023
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,0126	0,0070	0,0071	0,0109
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,9874	0,9930	0,9929	0,9891
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	78,4344	141,7798	139,0382	90,6677

VERİMLİLİK ORANLARI		30.06.2024	31.03.2024	31.12.2023	30.09.2023
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0292	0,0149	0,0554	0,0597
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0288	0,0148	0,0551	0,0590

KARLILIK ORANLARI		30.06.2024	31.03.2024	31.12.2023	30.09.2023
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı / Aktif Toplamı	0,0043	0,0012	0,1778	0,0136
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Öz kaynaklar	0,0043	0,0012	0,1791	0,0138

18- ÜST YÖNETİMDE YIL İÇİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE HALEN GÖREV BAŞINDA BULUNANLARIN ADI, SOYADI VE MESLEKİ TECRÜBESİ

<u>Ad Soyad</u>	<u>Ünvan</u>	<u>Başlama Tarihi</u>	<u>Bitiş Tarihi</u>	<u>Tecrübesi</u>
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi	30.03.2018	--	İşletme,
	İcra Kurulu Bşk. Yrd.	01.01.2022	--	Finans,Enerji
	Genel Müdür	31.03.2010	31.12.2021	
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür	01.01.2022	--	İşletme,
	Genel Müdür Yardımcısı	22.03.2011	31.12.2021	Finans,Denetim

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

19- PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ, TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI, PERSONEL VE İŞÇİYE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 45'dir. (31 Aralık 2023: 38).

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu – İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:

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

S.P.K. mevzuatına göre ayrılan kıdem tazminatları karşılığı 3.552.080 TL'dir. Haksız fiilden dolayı yıl içinde herhangi bir tazminat ödenmemiştir.

20- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

Güzeltepe Mahallesi 5411 Parsel'de Hoşdere Caddesi ile Simon Bolivar Caddesi'nin kesişim köşesinde yer alan ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin mülkiyetinde bulunan boş arsanın Yönetim Kurulumuzun 29.12.2023 tarihli toplantısında alınan 943/1235 sayılı karar uyarınca KDV dahil 8.996.703,04 TL bedel ile Meydan ve Yeşil Alan olarak düzenlenerek Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na bağışlanmıştır.

21- MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİNİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Şirketimizin Topkapı Maltepe Caddesi Obaköy İş Merkezi No: 11 Zeytinburnu / İstanbul adresindeki İstanbul Şubesi'nin açılışı, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu nezdinde 791290 sicil numarası ile 26.09.2011 tarihinde tescil edilmiş olup, tescile dair ilan 30.09.2011 tarih ve 7911 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU22- FİNANSAL TABLOLAR
A-KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL RAPORLAR

30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		94.176.953	96.088.802
Nakit ve nakit benzerleri	3	7.872.603	8.495.279
Finansal yatırımlar	4	40.664.039	32.411.710
Ticari alacaklar:			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6, 20	4.415.195	3.713.041
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	22.604.729	24.778.338
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.578.157	1.449.697
Peşin ödenmiş giderler	11	8.495.325	9.265.434
Diğer dönen varlıklar	10	8.546.905	15.975.303
Duran varlıklar		4.455.242.186	4.441.765.829
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	190.463	239.268
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	1	517.676	517.676
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	4.408.325.425	4.394.350.244
Maddi duran varlıklar	8	38.170.289	32.174.236
Maddi olmayan duran varlıklar	8	297.465	324.679
Kullanım hakkı varlıkları	9	506.771	1.266.928
Peşin ödenmiş giderler	11	7.234.097	8.759.897
Diğer duran varlıklar	10	-	4.132.901
TOPLAM VARLIKLAR		4.549.419.139	4.537.854.631

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		39.766.254	15.740.127
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	16.415	127.713
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	408.888	1.438.214
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	8.363.609	10.243.959
Diğer borçlar:			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	10, 20	26.313.038	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	29.481	987
Ertelenmiş gelirler	10	452.875	959.483
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	1.854.421	1.201.450
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	2.327.527	1.768.321
Uzun vadeli yükümlülükler		12.742.543	13.886.947
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	2.677.141	2.509.349
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	10.065.402	11.377.598
ÖZKAYNAKLAR		4.496.910.342	4.508.227.557
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	14	1.960.185.813	1.960.185.813
Hisse senetleri ihraç primleri		1.017.146	1.017.146
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.836.033)	(1.938.771)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	1.028.937.592	1.027.210.148
Geçmiş yıllar karları		1.223.864.319	448.224.859
Net dönem karı		21.401.505	810.188.362
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.496.910.342	4.508.227.557
Toplam özkaynaklar		4.496.910.342	4.508.227.557
TOPLAM KAYNAKLAR		4.549.419.139	4.537.854.631

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR
VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023
Hasılat	15	121.449.353	57.542.585	113.485.196	59.112.243
Satışların maliyeti (-)	15	(64.655.789)	(32.893.469)	(62.550.062)	(31.141.715)
Brüt kar		56.793.564	24.649.116	50.935.134	27.970.528
Genel yönetim giderleri (-)	16	(29.839.693)	(17.079.699)	(19.497.823)	(8.755.734)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(6.451.589)	(3.227.687)	(7.752.149)	(4.775.856)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	4.697.815	698.846	3.195.719	486.206
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(2.105.343)	(767.721)	(5.444.777)	(3.265.337)
Esas faaliyet karı		23.094.754	4.272.855	21.436.104	11.659.807
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		6.548.237	6.430.073	1.137.198	1.123.998
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(2.289.786)	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		27.353.205	10.702.928	22.573.302	12.783.805
Finansal gelirler	18	3.149.011	1.251.244	5.758.301	5.191.696
Finansal giderler (-)	18	(360.099)	(33.311)	(539.862)	(208.969)
Parasal (kayıp)/ kazanç		(8.740.612)	1.976.169	(15.934.212)	(4.987.100)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		21.401.505	13.897.030	11.857.529	12.779.432
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		21.401.505	13.897.030	11.857.529	12.779.432
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar					
Ana ortaklık payları	19	21.401.505	13.897.030	11.857.529	12.779.432
Pay başına kazanç:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/ (zarar)	19	0,00081	0,00053	0,00045	0,00049
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		102.738	(568.255)	98.492	(137.266)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları		102.738	(568.255)	98.492	(137.266)
Toplam kapsamlı gelir		21.504.243	13.328.775	11.956.021	12.642.166
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		21.504.243	13.328.775	11.956.021	12.642.166

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

B-KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR

30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		92.064.855	93.937.887
Nakit ve nakit benzerleri	3	8.263.369	8.986.991
Finansal yatırımlar	4	40.664.039	32.411.710
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	24.255.399	25.380.458
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.821.282	1.682.247
Peşin ödenmiş giderler	11	8.513.861	9.501.182
Diğer dönen varlıklar	10	8.546.905	15.975.299
Duran varlıklar		4.455.765.648	4.442.519.534
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	190.462	239.268
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	4.408.325.425	4.394.350.244
Maddi duran varlıklar	8	38.923.270	32.903.633
Maddi olmayan duran varlıklar:	8	455.836	546.412
Kullanım hakkı varlıkları	9	506.771	1.266.928
Peşin ödenmiş giderler	11	7.234.097	8.759.901
Ertelenmiş vergi varlığı		129.787	320.247
Diğer duran varlıklar	10	-	4.132.901
TOPLAM VARLIKLAR		4.547.830.503	4.536.457.421

	Sınırlı denetimden	Bağımsız denetimden
--	-----------------------	------------------------

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

		geçmiş	geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		43.635.182	17.788.690
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	16.415	127.713
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	408.888	1.438.214
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	9.565.051	10.998.280
Diğer borçlar:			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	10, 20	26.313.038	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	29.481	20.872
Ertelenmiş gelirler	10	1.770.876	1.477.131
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	1.854.421	1.201.450
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	3.677.012	2.525.030
Uzun vadeli yükümlülükler		13.617.482	14.605.730
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	3.552.080	3.228.132
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	10.065.402	11.377.598
ÖZKAYNAKLAR		4.490.577.839	4.504.063.001
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	14	1.960.185.813	1.960.185.813
Hisse senetleri ihraç primleri		1.017.146	1.017.146
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:		-	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(2.917.661)	(2.879.162)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	1.028.937.592	1.027.210.148
Geçmiş yıllar karları		1.220.640.154	448.623.694
Net dönem karı		19.374.795	806.565.362
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.490.577.839	4.504.063.001
Toplam özkaynaklar		4.490.577.839	4.504.063.001
TOPLAM KAYNAKLAR		4.547.830.503	4.536.457.421

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR
VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2023
	Notlar				
Hasılat	15	130.916.408	63.904.724	118.117.950	59.393.494
Satışların maliyeti (-)	15	(70.469.530)	(36.121.481)	(65.380.972)	(31.351.953)
Brüt kar		60.446.878	27.783.243	52.736.978	28.041.541
Genel yönetim giderleri (-)	16	(36.114.535)	(20.873.618)	(24.800.551)	(9.063.135)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	16	(7.581.629)	(4.142.904)	(7.760.183)	(4.780.724)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	4.780.017	743.643	3.203.099	487.730
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(2.105.343)	(767.722)	(5.504.904)	(3.325.290)
Esas faaliyet karı		19.425.388	2.742.642	17.874.439	11.360.122
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		6.548.237	6.430.073	1.137.974	1.124.773
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(2.289.786)	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		23.683.839	9.172.715	19.012.413	12.484.895
Finansal gelirler	18	3.255.117	1.302.316	5.802.128	5.214.772
Finansal giderler (-)	18	(432.275)	(27.245)	(650.220)	(260.592)
Parasal (kayıp)/ kazanç		(7.090.403)	3.567.099	(15.617.940)	(5.793.125)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		19.416.278	14.014.885	8.546.381	11.645.950
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri), geliri		(41.483)	1.680	28.528	70.234
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		19.374.795	14.016.565	8.574.909	11.716.184
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları	19	19.374.795	14.016.565	8.574.909	11.716.184
Pay başına kazanç:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/ (zarar)	19	0,00074	0,00053	0,00033	0,00044
Diğer kapsamlı gider		(38.499)	(760.507)	(160.568)	(460.900)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(38.499)	(760.507)	(160.568)	(460.900)
Toplam kapsamlı gelir		19.336.296	13.256.058	8.414.341	11.255.284
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		19.336.296	13.256.058	8.414.341	11.255.284

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

23- GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

1. ATAKULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE KULE



Pafta No	71530 A
Ada No	13583
Parsel No	2
Arsa Alanı	6.730 m ²
Kiralanabilir Alan	15.514 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Çankaya Caddesi No:1 Çankaya Ankara

1.1. Değerleme Raporu Tarih ve Numarası:

Rapor Tarihi : 29.12.2023
Rapor Numarası: 2023REVB436

1.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada 2 parsel no'lu, 6.730,00 m² yüzölçümlü "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün 2023 yıl sonu piyasa değerinin Türk lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerleme raporudur.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Büşra GÜNEŞ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 920973
Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484
Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293

1.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 08.12.2023
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2023

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 23.11.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1 b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına yada başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30'uncu madde hükümleri saklıdır. ",22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapılamaz. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. "hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Değerleme Raporlarına İlişkin Bilgiler

	2020	2021	2022
Firma	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	282.869.000 TL	316.102.000 TL	899.880.000 TL

1.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmaızı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine almıştır. Ayrıca şirket, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirket 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne almıştır. Ayrıca, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1.10. 2023 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

KDV hariç 1.846.185.000.-TL (Birmilyarsekizyüzkırkaltı milyonyüzseksenbeşbin-TL) (30.06.2024 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 1.849.744.547 TL)

1.11. 2023 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Taşınmazın Kiralananabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri (2023 yılı için)	Potansiyel Yıllık Kira Değeri (2023 yılı için)
15.514,45 m ²	775,00 TL/m ²	9.245.000 TL	110.925.000 TL

1.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Kule kısmı hariç toplam 14.256 m² kiralananabilir alana sahiptir. Dönemde doluluk oranı % 93 olarak gerçekleşmiş

Aralık döneminde düzenlenen sabit ve ciro kirası toplam tutarı KDV hariç 12.885.179 TL'dir.

2. OBAKÖY İŞ MERKEZİ



Pafta No	487
Ada No	2937
Parsel No	45-46
Arsa Alanı	17.104 m ²
Kiralananabilir Alan	26.695,59(Brüt) 25.225,00 (Net)
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Maltepe Mah. Topkapı Maltepe Cad. No:11 Zeytinburnu İstanbul

2.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 29.12.2023
Rapor Numarası: 2023REV912

2.2. Rapor Türü

Değerleme raporu İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, Topkapı Maltepe Sokağı, 487 pafta, 2937 ada, 46 ve 46 parsel no'lu "Kargir Bina ve İşyerleri" nitelikli 14.104 m² yüzölçümlü Şirketimiz mülkiyetindeki gayrimenkullerin 2023 yıl sonu piyasa değerinin ve aylık kira bedelinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

2.3. Raporu Hazırlayanlar

Ece KADIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403562
Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 07.12.2023
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2023

2.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

2.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme Raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında 45 no'lu parselin imar durumuna göre; 46 no'lu parselle tevhid şartı bulunması sebebiyle değerlendirme kapsamında bu parsel için ayrıca değer takdiri yapılmamıştır.

Tapu kayıtlarına göre 46 parsel üzerinde 217 adet bağımsız bölüm bulunmasına rağmen; D Blok zemin katta yer alan 186 no'lu bağımsız bölümün mülkiyetinin Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı'na ait olması sebebiyle; bu bağımsız bölüm değerlemeye dahil edilmemiştir. Değerleme çalışmasında geri kalan 216 adet bağımsız bölüm için değer takdiri yapılmıştır.

2.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2020	2021	2022
Firma	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	51.962.000TL	62.354.000 TL	254.670.000 TL

2.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkma Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine almıştır. Ayrıca şirket, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirket 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne almıştır. Ayrıca, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2.10. 2023 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2023 yılı Piyasa Değeri KDV hariç 533.995.000.-TL Beşyüzotuzüçmilyondokuzyüzdoksanbeşbin TL (30.06.2024 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 666.076.468 TL)

2.11. 2023 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2023 yılı için takdir edilen aylık kira geliri; KDV hariç 2.157.000.TL İkimilyonyüzelliyeşbin.-TL

2.12 Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Bağımsız bölüm sayısı 217 olan Obaköy İM toplam 25.225 m2 kiralanabilir alana sahiptir. Obaköy İM’de dönemde doluluk oranı % 99,71 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık dönemi düzenlenen kira faturası tutarı KDV hariç 1.298.401 TL’dir.

3. HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ



Pafta No	8989
Parsel No	16
Arsa Alanı	2.012 m ²
Kiralanabilir Alan	6.496 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Haşim İşcan Mah. Recep Peker Cad. NO:10 Muratpaşa Antalya

3.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 29.12.2023
Rapor Numarası: 2023REVC395

3.2. Rapor Türü

Değerleme raporu, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no’lu, 2.012,00 m2 yüzölçümüne sahip, “Betonarme Bina” vasıflı, “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetindeki gayrimenkullerin 2023 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

3.3. Raporu Hazırlayanlar

Muhammet SÖZEN Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 911341
Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913
Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 12.12.2023
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2023

3.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesine ve 23.11.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

3.6. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Haşim İşcan İş Merkezi için Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirilmiştir.

3.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

3.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2020	2021	2022
Firma	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	22.200.000TL	29.329.000 TL	101.645.000 TL

3.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkma Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine almıştır. Ayrıca şirket, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirket 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne almıştır. Ayrıca, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

3.10. 2023 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2023 yıl sonu piyasa değeri KDV hariç 190.550.000 TL (YüzdoksanmilyonbeşyüzellibinTL) (30.06.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 237.681.759 TL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3.11. 2023 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2023 yılı için takdir edilen aylık kira geliri; 874.000 TL (SekizyüzyetmişdörtmilyonTL)

3.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Haşim İşcan İş Merkezinde toplam 6.496 m2 kullanım alanına sahiptir. Aralık 2023 ayında doluluk oranı % 100, kira gelirimiz 309.241 TL olarak gerçekleşmiştir.

4. KULELİ CADDESİ NO:3 G.O.P ANKARA



Ada No	5441
Parsel No	12
Arsa Alanı	391 m ²
Kiralanabilir Alan	906,97 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	100.Yıl Mah. Kuleli Cad. No:3 Çankaya Ankara

4.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 29.12.2023
Rapor Numarası: 2023REVB439

4.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 no'lu parsel, 391,00 m² arsa üzerinde yer alan “Kargir Apartmanı” vasıflı “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı, “İki Katlı Dükkan” niteliğindeki 3. bodrum + 2. bodrum katta bulunan 1 no'lu (187/782 Arsa Paylı); “Konut” niteliğindeki 1. bodrum katta bulunan 2 no'lu (107/782 Arsa Paylı) ve zemin katta bulunan 3 no'lu (107/782 Arsa Paylı); “Dubleks Çatı Aralı Konut” niteliğindeki 1. ve 2. normal katta bulunan 4 no'lu (381/782 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 2023 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

4.3. Raporu Hazırlayanlar

Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484
Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293

4.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 21.12.2023
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2023

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 23.11.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

4.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

4.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

4.8. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine almıştır. Ayrıca şirket, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirket 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne almıştır. Ayrıca, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

4.9. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2020	2021	2022
Firma	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	4.520.000TL	5.589.000 TL	14.555.000 TL

4.10. 2023 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2023 yıl sonu için takdir edilen piyasa değeri 29.550.000 TL (Yirmidokuzmilyonbeşyüzellibin.-TL) (30.06.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 36.859.071 TL)

4.11. 2023 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2023 yılı sonu için takdir edilen aylık kira geliri; 128.250 TL (YüzyirmisekizbinikiyüzelliTL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

1 dükkan ve 3 konut için brüt 906,97 m2 kiralanabilir alana sahiptir. 31.12.2023 tarihli doluluk oranı % 100 ve Aralık 2023 ayı kira geliri KDV hariç 101.341 TL'dir.

5. FARABİ SOKAK NO:27 ÇANKAYA /ANKARA



Ada No	5201
Parsel No	10
Arsa Alanı	514 m ²
Kiralanabilir Alan	907,00 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Güvenevler Mah. Farabi Sokak No:27 Çankaya Ankara

5.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor Tarihi : 29.12.2023
Rapor Numarası: 2023REVB440

5.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 no'lu parsel, 514,00 m² arsa üzerinde yer alan "6 Katlı Apartman Beton" vasıflı "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı, "Mağaza" niteliğindeki zemin katta bulunan 1 no'lu (20/116 Arsa Paylı); "Mesken" niteliğindeki 1. normal katta bulunan 2 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 2. normal katta bulunan 3 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 3. normal katta bulunan 4 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 4. normal katta bulunan 5 no'lu (24/116 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 2023 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

5.3. Raporu Hazırlayanlar

Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484
Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293

5.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 21.12.2023
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2023

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

5.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 23.11.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

5.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

5.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

5.8. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine almıştır. Ayrıca şirket, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirket 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne almıştır. Ayrıca, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

5.9. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2020	2021	2022
Firma	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	5.680.000 TL	7.000.000 TL	18.255.000 TL

5.10. 2023 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2023 yıl sonu için tespit edilen piyasa değeri 36.745.000 TL (Otuzaltımilyonyediyüz kırkbeşbin.-TL) (30.06.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 45.833.725 TL)

5.11. 2023 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2023 yılı için takdir edilen kira geliri ; 175.750.-TL (Yüzyetmişbeşbinyediyüzelli.-TL)

5.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Romanya Büyükelçiliği ile 01.08.2023 tarihinde aylık 16.000 USD ile kira sözleşmesi düzenlenmiştir

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

6. GOP BORAZAN SOKAK NO 7



Ada No	4431
Parsel No	31
Arsa Alanı	584 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Kiralanabilir Alan	998,56 m ²
Adres	Borazan Sokak No: 7 Çankaya Ankara

6.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 29.12.2023
Rapor Numarası: 2023REVB437

6.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, 4431 Ada, 31 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 584,00 m² yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 2023 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

6.3. Raporu Hazırlayanlar

Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484
Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293

6.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 18.12.2023
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2023

6.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 23.11.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

6.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

6.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

6.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2020	2021	2022
Firma	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	9.823.000 TL	12.167.000 TL	29.410.000 TL

6.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkma Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine almıştır. Ayrıca şirket, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirket 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne almıştır. Ayrıca, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

6.10. 2023 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2023 yıl sonu tespit edilen piyasa değeri 59.560.000.-TL (Ellidokuzmilyonbüşyüzaltmışbin.-TL) (30.06.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 74.291.922 TL)

6.11. 2023 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

2023 yılı için takdir edilen aylık kira değeri; 278.500.-TL (İkiyüzyetmişsekizbinbeşyüzTL)

6.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

998,56 m2 kiralama alana sahip gayrimenkulün kiralama çalışmaları devam etmektedir.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

7. GOP ARJANTİN CADDESİ NO 28



Tapu Bilgileri

Ada No	4431
Parsel No	38
Arsa Alanı	184 m ²
Kıralanabilir Alan	359,27 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara

7.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 29.12.2023
Rapor Numarası: 2023REVB438

7.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 Ada, 38 parsel no'lu ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 bağımsız bölümün 30.12.2022 tarihli Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

7.3. Raporu Hazırlayanlar

Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484
Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293

7.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 18.12.2023
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2023

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

7.5. Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 23.11.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

7.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

7.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirilmesinde belirtilmiştir.

7.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2020	2021	2022
Firma	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	4.431.000TL	5.455.000 TL	15.500.000 TL

7.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine almıştır. Ayrıca şirket, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirket 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne almıştır. Ayrıca, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

7.10. 2023 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2023 yılı tespit edilen piyasa değeri; 31.420.000.-TL (OtuzbirmilyondörtüyüzirmibinTL) (30.06.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 39.191.608 TL)

7.11 2023 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2023 yıl sonu için takdir edilen kira geliri; 146.000.-TL (Yüz kırkı altı bin TL)

7.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

31.12.2023 tarihli doluluk oranı % 100 ve kira geliri 149.281 TL'dir

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

8. Tarla,DİLOVASI /KOCAELİ



Tapu Bilgileri

Pafta No	:	21
Parsel No	:	1713
Arsa Alanı	:	15.850 m2
Arsa Payı	:	Tamamı

8.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 29.12.2023
Rapor Numarası: 2023REV913

8.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köseler köyü, 224 Ada, 16 parsel “Tarla nitelikli Arsa” vasıflı, 15.850,63 m2 yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 2022 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

8.3. Raporu Hazırlayanlar

Buse ÖZYURT TUNA Değerleme Uzmanı Lisans No: 923952
Ece KADIOĞLU, Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403562

8.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 14.12.2022
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2023

8.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 23.11.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

8.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

8.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

8.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2020	2021	2022
Firma	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	2.580.000 TL	3.530.000 TL	13.870.000 TL

8.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine almıştır. Ayrıca şirket, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirket 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne almıştır. Ayrıca, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

8.10. 2023 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

Tespit edilen 2023 yıl sonu piyasa değeri; 21.400.000.-TL (Yirmibirmilyondörttyüzbin-TL) (30.06.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 26.693.202 TL)

9. ARSALAR

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2023 tarihinde 2023REV916 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 1978 ve 1979 numaralı parsellerin ekspertiz değeri 119.233.200 TL olarak belirlenmiştir. (30.06.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 148.725.042 TL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2023 tarihinde 2023REV914 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 1672 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 226.750.000 TL olarak belirlenmiştir. (30.06.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 282.835.680 TL)

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



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

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2022 tarihinde 2023REV915 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 2037 ve 2038 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 38.838.750 TL belirlenmiştir. (30.06.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 49.693.948 TL)



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2023 tarihinde 2023REV917 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 14 pafta ve 13 paftada yer alan 25 adet parsellerin ekspertiz değeri 337.717.400 TL olarak belirlenmiştir. (30.06.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 421.250.411 TL)



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü’nde bulunan arsalarımızı gösterilen harita bilgisi aşağıda



sunulmuştur.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

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

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

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

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



TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2023 tarihinde 2023REVB441 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda parsellerin ekspertiz değeri 50.015.106 TL olarak belirlenmiştir. (30.06.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 62.386.137 TL)

24-DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

25- ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN DANIŞMAN ŞİRKET, İŞLETMECİ ŞİRKET, GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ, PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ ve SAKLAMA KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

BAĞIMSIZ DIŞ DENETİM ŞİRKETİ

Şirketimizin 01.01.2024 - 31.03.2024 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ŞİRKETİ (KURUMLAR VERGİSİ BEYANNAMESİ TASDİK HİZMETİ)

Şirketimizin 2024 yılı kurumlar vergisi beyannamesinin ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin denetim ve tasdik işlerinin yaptırılması hususunda, ENF Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Kurumlar Vergisi Beyannamesi Tasdik Sözleşmesi imzalanmıştır.

FAALİYET RAPORU DENETİMİ

Yönetim Kurulunun yıllık faaliyet raporu içerisinde yer alan irdelemelerin finansal tablolarla uyumunun değerlendirilmesi ve bağımsız denetçi raporunda bu değerlendirme sonucunun belirtilmesi için Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ile 2024 dönemi için sözleşme imzalanmıştır.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ

Şirketimizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1. Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. maddesi gereği, 2024 yılında portföyümüzde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak şirket olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, portföye 2024 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak şirketler olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin belirlenmesine karar verilmiştir.

PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ

Şirketimiz, 01.04.2015 tarihinde Akbank T.A.Ş. ve Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Alım-Satım Aracılık ve Yatırım Hizmetleri Çerçeve Sözleşmesi & Yatırım Hizmet ve Faaliyetleri Genel Risk Formu imzalamıştır.

MERKEZİ KAYDI SİSTEM SÖZLEŞMESİ

07.08.2014 tarihli 29081 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Kaydileştirilen Sermaye Piyasası Araçlarına İlişkin Kayıtlarının Tutulmasının Usul ve Esasları Hakkında Tebliğ" (II-13.1), 5. Maddesinin son iki fıkrası ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.07.2004 tarih ve 30/927 sayılı kararı uyarınca; Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin ("MKK") sisteminde ("Merkezi Kaydi Sistem" veya "MKS") Şirket'e ilişkin İşlemlerin Şirket adına Aracı Kurum tarafından yürütülmesi konusunda 06.12.2019 tarihinde Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır.

26- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

27- BAĞLI ORTAKLIKLAR, FİNANSAL DURAN VARLIKLAR İLE FİNANSAL YATIRIMLAR

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı(%)	Şirketle Olan İlişkinin Niteliği
ATAKULE ORGANİZASYON VE İŞLETME TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	ORGANİZASYON VE İŞLETME	100.000	100.000	TRY	100	Bağlı ortaklık

28- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

		Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)		
Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	30/06/2024	31/12/2023	
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	48.536.642	40.906.989	
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.408.325.425	4.394.350.244	
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	517.676	517.676	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)			
	Diğer Varlıklar		92.039.396	102.079.722	
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	4.549.419.139	4.537.854.631	
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	16.415	127.713	
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31			
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	408.888	1.438.214	
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	26.313.038	-	
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.496.910.342	4.508.227.557	
	Diğer Kaynaklar		25.770.456	28.061.147	
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	4.549.419.139	4.537.854.631	
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	
			30/06/2024	31/12/2023	
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)			
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.660.969	2.803.869	
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	993.481.370	991.584.420	
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ,Md.28/1(a)	517.676	517.676	
J	Gayrinakdi Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.543.568	1.569.161	
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	
L	Tek bir Şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	45.870.575	38.097.050	
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari / Azami Oran
			30/06/2024	31/12/2023	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤%10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birincifıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1)/D (*)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%97	%97	≤%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%1	%1	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D) (**)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	%22	%22	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%1	%0	≤%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	%0	%0	≤%10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%1	%1	≤%10

(*) Şirket'in, gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere iştiraki bulunmadığı için tabloda değişiklik olmamaktadır.

(**) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan "alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz" hükmünde belirtilen yüzdenin 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolardaki toplam değerinin aktif toplamına oranı %22'ye ulaşmıştır. Konuya ilişkin olarak Şirket Yönetimi ve SPK arasında görüşmeler sürmektedir.