



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

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 artırımını ile 63.000.000 TL'ye, 2008 yılında yine iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımını suretiyle 75.000.000 TL'ye ve aynı yıl içinde 84.000.000 TL'ye yükseltmiştir. 2017 yılında tamamı nakit sermaye artırımını olmak üzere, ödenmiş sermaye 154.000.000 TL'ye, 2019 yılında % 50 bedelli artırım ile 231.000.000 TL'ye ve son olarak ise %14 bedelli sermaye artırımını 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 Eylül 2024 tarihi itibarı ile hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	30.09.2024	
	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 değerinde 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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Fed 18 Eylül'de sona eren toplantısında piyasada birbirinden ayrışan beklentilere karşılık 50 baz puanlık bir indirimde giderek politika faizini %4,75-%5,00 aralığına düşürdü. Toplantıya ilişkin karar metninde istihdam piyasasının yavaşladığına ilişkin değerlendirmeler ön plana çıkarken, toplantı sonrasında açıklanan projeksiyonlara göre Fed üyelerinin 2024 yılsonu için işsizlik oranı tahmini Haziran'a kıyasla 0,4 puan artarak %4,4 düzeyine yükseldi. Bununla birlikte, projeksiyonlarda 2024 yılı için büyüme ve enflasyon tahminlerinde gerçekleşen aşağı yönlü revizyonlar üyelerin ekonomik aktivitede yavaşlamayla birlikte enflasyonun da gerileyeceğini öngördüğüne işaret etti. Fed üyeleri yılın kalan iki toplantısında toplamda 50 baz puanlık, 2025 yılında da toplamda 100 baz puanlık daha faiz indirimi öngörüyor. Ekim ayı başı itibarıyla piyasalar Fed'in 6-7 Kasım'da gerçekleştireceği bir sonraki toplantısında %60'ın üzerinde bir ihtimalle 25 baz puanlık indirimde gidebileceğini fiyatlıyor.

ABD'de üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomik aktivitenin ılımlı seyrini sürdürdüğüne işaret etti. Ülkede sanayi üretimi Ağustos'ta aylık bazda %0,8 ile tahminlerin üzerinde genişlerken, perakende satışlar da daralma beklentilerine karşılık %0,1 yükseldi. Eylül ayına ilişkin PMI verileri ülkede hizmetler sektöründeki güçlü seyrin sürdüğünü, imalat sektöründe ise daralmanın derinleştiğini gösterdi. Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

Euro Alanı'nda açıklanan veriler bölgede iktisadi faaliyetteki zayıf görünümün ve enflasyondaki yavaşlamanın Eylül ayında da sürdürdüğüne işaret etti. Bölgede imalat PMI Eylül'de 45,0 ile eşik değerinin altındaki seyrini 27. aya taşıırken, hizmetler PMI 51,4 ile Şubat'tan bu yana en düşük değerini alarak sektörde ivme kaybının sinyalini verdi. Öncü verilere göre, Euro Alanı'nda yıllık TÜFE enflasyonu gerileme eğilimini sürdürerek Eylül ayında %1,8 ile Nisan 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu da beklentiler paralelinde %2,7 oldu.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ECB, 5 yılın ardından Haziran ayında başladığı faiz indirimlerine 12 Eylül'deki toplantısında devam etti. Banka, piyasa beklentileri paralelinde refinansman faiz oranını %4,25'ten %3,65'e, mevduat faizini %3,75'ten %3,50'ye ve marjinal borç verme faizini %4,50'den %3,90'a indirdi. Böylece, refinansman ve mevduat faizi arasındaki koridor 15 baz puanına indirilmiş oldu. 2024 ve 2025 yılları için büyüme tahminlerini 0,1 puan azaltarak sırasıyla %0,8 ve %1,3'e indiren ECB enflasyon tahminlerinde ise değişikliğe gitmedi. Bölgedeki zayıf ekonomik görünüm nedeniyle ECB'nin Ekim ayı toplantısında da faiz indirimine gitmesi bekleniyor. ECB Başkanı Lagarde da 30 Eylül'de yaptığı bir açıklamada son gelişmelerin enflasyonun %2'lik hedefe zamanında ulaşılacağına dair güveni artırdığını belirterek söz konusu güvenin ECB'nin Ekim ayındaki toplantısına yansması gerektiğini ifade etti.

Öte yandan, İngiltere Merkez Bankası (BoE) Ağustos'ta başladığı faiz indirimlerine Eylül ayındaki toplantısında ara vererek politika faizini beklentiler paralelinde %5,0 seviyesinde tuttu. Bu gelişmenin ardından sterlin, ABD doları karşısında 1,3416 ile Şubat 2022'den bu yana en yüksek düzeyine ulaştı.

Ekonomik aktivitenin beklentilerden zayıf seyrettiği Çin'de Merkez Bankası (PBoC), deflasyonist baskıları hafifletmek, 2024 yılı için belirlenen %5'lik büyüme hedefini karşılayabilmek, zayıf seyreten gayrimenkul sektörünü canlandırabilmek ve hisse senedi piyasasındaki satışları durdurmak amacıyla Eylül ayının son haftasında pandemiden bu yana en kapsamlı teşvik paketini açıkladı. Bu kapsamda çeşitli vadelerde faiz indirimlerine giden PBoC bankaların zorunlu karşılık oranlarını da 50 baz puan düşürdü. Paket kapsamında konut kredisi faizleri indirilirken, ikinci konut alımlarını düzenleyen kurallar yumuşatıldı. Ayrıca, menkul kıymet şirketleri, fonlar ve sigorta şirketlerinin hisse senedi satın alımlarında merkez bankası kaynaklarından faydalanabilmesi sağlandı.

Petrol fiyatlarında Haziran ayından bu yana gözlenen gerileme eğilimi Eylül'de de devam etti. Ayın ilk günlerinde küresel ekonomik aktivitenin zayıf seyrine ilişkin endişelerin yanı sıra OPEC+ ülkelerinin aylık raporunda günlük petrol talebi tahminlerini düşürmesinin etkisiyle petrol fiyatları 69,2 USD ile Aralık 2021'den bu yana en düşük düzeyine indi. Ayın ikinci yarısında ise dönem dönem tırmanan jeopolitik gerilimlerin yanı sıra ABD'de yaşanan kasırgalar arz yönlü endişeleri tetikleyerek fiyatlardaki gerilemeyi bir miktar sınırlandırdı. Böylece, Brent türü ham petrolün varil fiyatı aylık bazda %6,8 oranında azalarak Eylül sonunda 71,7 USD'ye indi. Ekim ayının başında Orta Doğu'da artan jeopolitik riskler nedeniyle ise petrol fiyatları hızlı yükseliş kaydetti. Eylül ayında, kasırga sebebiyle ABD'nin Meksika Körfezi'ndeki doğalgaz üretiminde gözlenen hızlı gerileme ve mevsimsel etkiler doğalgaz kontrat fiyatlarının Ağustos sonuna kıyasla %21,5 artarak 2,59 USD'ye yükselmesinde rol oynadı. Dolar endeksindeki zayıflamanın ve Çin'de açıklanan teşvik paketinin etkisiyle Eylül'de metal emtia fiyatlarında yukarı yönlü bir seyir izlendi. Bu dönemde Londra Metal Borsası'nda bakır fiyatları aylık bazda %6,3 artışla ton başına 9.692 USD ile Temmuz ayının başından bu yana en yüksek düzeyine ulaşırken, alüminyum fiyatları da %7,6 artış kaydetti. Eylül ayında tarımsal emtia fiyatlarında da genel olarak artış gözlemlendi. Söz konusu dönemde buğday ve mısır fiyatları Ağustos sonuna kıyasla sırasıyla %3,4 ve %8,5 yükseldi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

Temmuz ayında takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretim endeksi yıllık bazda %3,9 daraldı. İmalat sanayii üretimi %5,1 gerilerken, madencilik ve taş ocaklığı sektörü ile elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme sektöründeki sırasıyla %3,3 ve %8,2 seviyesindeki artışlar ana endekste ki gerilemeyi sınırlandırdı. İmalat sanayii altında faaliyet gösteren 24 sektörden 16'sının üretiminde yıllık bazda kayıp yaşanırken, en sert düşüş %23,3 ile temel eczacılık ürünlerinin imalatı sektöründe gözlemlendi. Aynı dönemde sanayi üretimi mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ise aylık bazda %0,4 düzeyinde ılımlı bir artış sergiledi. Söz konusu sınırlı artışta, Haziran ayında bayram ve hafta sonu tatilleri arasında kalan köprü günlerin oluşturduğu düşük bazın etkili olduğu değerlendiriliyor. Temmuz'da hizmet üretim endeksi de aylık ve yıllık bazda sırasıyla %0,2 ve %0,1 geriledi.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından yayımlanan Türkiye imalat PMI verisi Eylül'de 44,3 seviyesine gerileyerek sektör faaliyetlerinde Mayıs 2020'den bu yana en sert yavaşlamaya işaret etti. Zorlu talep koşulları yeni siparişlerde yaklaşık son dört buçuk yılın en sert düşüşüne neden olurken, ihracat siparişlerinin de önceki aya göre yavaşlaması dış talep koşullarında da bozulma olduğunu gösterdi. Üretim hacminde üst üste altıncı ayda gerileme devam ederken, buna bağlı olarak istihdam da Nisan 2020'den beri en belirgin daralmasını kaydetti. Sektörel PMI verileri takip edilen 10 sektörün tamamında art arda üçüncü ayda da daralma kaydedildiğine işaret etti.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ticaret satış hacmi Temmuz'da bir önceki aya göre %0,6 daraldı. Bu dönemde toptan ticaret satış hacmi aylık bazda %1,0 azalırken, perakende ticaret satış hacmi %0,8 ile sınırlı bir artış sergiledi. Temmuz'da otomotiv yakıtı satışlarındaki düşüş (%3,7) perakende satış hacmindeki artışı baskıladı. Yıllık gelişmelere bakıldığında, ticaret satış hacminde Temmuz'da yıllık bazda kaydedilen %3,4 daralmaya karşılık perakende satış hacmindeki %5,4'lük artış dikkat çekti.

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre, tüketici güven endeksi Eylül ayında bir önceki aya göre %2,4 artarak 78,2 oldu. Endeksin alt kalemleri incelendiğinde, geçen 12 aylık dönemde tüketici fiyatlarının değişimine ilişkin değerlendirmelerin %24,6 ile en hızlı iyileşmeyi sergilemesi dikkat çekti. Mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi de art arda dört aylık düşüşün ardından Eylül'de aylık bazda 1,2 puan artışla 99,2 seviyesine yükseldi. Eylül'de sektörel güven endeksi inşaat sektöründe aylık bazda %0,2'lik sınırlı bir düşüş kaydederken, perakende ticarete ve hizmetler sektöründe sırasıyla %2,5 ve %0,6 arttı. Böylece, ekonomik güven endeksi Eylül'de 1,9 puan artarak 95 düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde mevsimsellikten arındırılmış imalat sanayii kapasite kullanım oranı aylık bazda 0,2 puan ile sınırlı da olsa beş ayın ardından ilk kez yükselerek %75,9 oldu.

2022 yılının ikinci yarısından bu yana genel olarak zayıf bir görünüm sergileyen konut satışları Temmuz ayında kaydettiği artışın ardından Ağustos'ta da yıllık bazda %9,9 yükselerek 134.155 adet düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde ipotekli satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %17,1 gerileyerek zayıf seyrini sürdürürken, diğer satışlar %14,1 artış kaydetti. Konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise yıllık bazda %1,1 ile sınırlı bir artış sergiledi. Ağustos ayında konut fiyatları %3,6 ile son 3 ayın en yüksek seviyesinde ve aylık TÜFE enflasyonunun üzerinde yükseldi. Öte yandan, Ağustos'ta konut fiyat endeksindeki yıllık artış %34,3 ile son 3 yılın en yavaş düzeyinde gerçekleşti. Böylece, konut fiyatları reel olarak yıllık bazda %11,6 gerilemiş oldu. Otomotiv Distribütörleri ve Mobilite Derneği'nin açıkladığı verilere göre, otomotiv piyasası Ağustos ayında sergilediği sınırlı genişlemenin (%0,8) ardından Eylül ayında tekrar daraldı. Bu dönemde otomobil ve hafif ticari araç pazarı geçen yılın aynı ayına göre %11,6 daralırken, toplam pazar Ocak-Eylül döneminde %1,2 küçülerek yılbaşından bu yana ilk kez daralma bölgesine geçti.

TÜİK tarafından yayımlanan verilere göre Temmuz ayında ihracat yıllık bazda %13,8 artışla 22,5 milyar USD düzeyine ulaşırken, ithalat %7,8 daralarak 29,8 milyar USD düzeyinde kaydedildi. Böylece, Temmuz 2023'e kıyasla dış ticaret açığı %41,8'lik düşüşle 7,3 milyar USD'ye geriledi. İhracatın ithalatı karşılama oranı da %61,2'den %75,5 seviyesine yükseldi.

Cari işlemler hesabı Haziran'ın ardından Temmuz ayında da fazla verdi. Bu dönemde, cari fazla 566 milyon USD ile piyasa beklentisine paralel gerçekleşirken, 12 aylık kümülatif cari açık 19,1 milyar USD düzeyine gerileyerek Nisan 2022'den bu yana en düşük seviyesine geriledi. Temmuz'da yıllık bazda ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığında kaydedilen düşüş (-%52,7) ve turizm sezonunun etkisiyle olumlu bir görünüm sergileyen yolcu taşımacılığı ve seyahat gelirleri cari dengeyi destekleyen başlıca kalemler oldu. Yılın ilk 7 aylık döneminde de 16 milyar USD seviyesinde kaydedilen cari açık, bir önceki yılın aynı dönemine göre %61,8 gerileme gösterdi.

Temmuz'da net parasal olmayan altın ithalatı yıllık bazda %89,1 ile hızlı gerileyerek Aralık 2021'den bu yana en düşük seviyesi olan 267 milyon USD düzeyinde kaydedildi. Buna karşılık aynı dönemde net enerji ithalatı %9,5 artarak 4 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. Böylece, Temmuz'da altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı aylık olarak 4,9 milyar USD, 12 aylık kümülatif verilere göre ise 43,4 milyar USD fazla verdi.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Net doğrudan yatırımlarda Nisan ayından bu yana devam eden sermaye girişi Temmuz'da yıllık bazda %39 artarak 670 milyon USD oldu. Bu dönemde yurt dışı yerleşiklerin yurt içine yönelik doğrudan yatırımları 1,2 milyar USD, yurt içi yerleşiklerin yurt dışına yönelik doğrudan yatırımları 510 milyon USD düzeyinde kaydedildi. Temmuz'da yurt içine yönelik gayrimenkul yatırımları 289 milyon USD ile Nisan ayından bu yana en yüksek değerini aldı. Öte yandan, TCMB tarafından yeni açıklanmaya başlanan veriye göre yurt içi yerleşiklerin yurt dışında yapmış olduğu gayrimenkul yatırımları yılın ilk 7 ayında 1,2 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

Temmuz'da net portföy girişi 3,7 milyar USD ile bir önceki aya kıyasla ivme kazandı. Bu dönemde yurt dışı yerleşiklerin hisse senedi piyasasındaki satışları 21 milyon USD ile son 3 ayın en ılımlı düzeyinde kaydedilirken, borç senetleri piyasasındaki alımları 6,4 milyar USD oldu. Borçlanma senedi piyasasında kaydedilen sermaye girişinde genel hükümetin yurt içinde (2,5 milyar USD) ve yurt dışında (1,8 milyar USD) gerçekleştirdiği ihraçlar etkili oldu. Böylece, yılın ilk 7 ayı itibarıyla 15,9 milyar USD net portföy girişi kaydedildi.

Diğer yatırımlar kaleminde net sermaye çıkışı Temmuz ayında 705 milyon USD ile devam etti. Bu dönemde diğer yatırımlarda olumlu görünümü bozan başlıca etken efektif ve mevduatlar kalemindeki sermaye çıkışının 2,6 milyar USD düzeyinde kaydedilmesi oldu. Bu gelişmede, TCMB'nin Suudi Arabistan ile yapmış olduğu depo alım işlemini sonlandırması rol oynadı. Temmuz'da yurt içi bankaların yurt dışı muhabirlerindeki efektif ve mevduat varlıkları 1,8 milyar USD net azalırken, yurt dışı bankaların yurt içindeki mevduatları 1,3 milyar USD net artış kaydetti. Aynı dönemde yurt içi yerleşik bankaların kullanımları neticesinde krediler kaleminde 1,7 milyar USD'lik net sermaye girişi kaydedildi. 12 aylık kümülatif verilere göre uzun vadeli borç çevirme oranı Temmuz ayı itibarıyla bankacılık sektöründe %147,2, diğer sektörlerde %93,1 düzeyinde gerçekleştirdi. Yılın ilk 7 ayı itibarıyla diğer yatırımlar kaleminde kaydedilen net sermaye girişi bir önceki yılın aynı dönemine göre %87,8 azalarak 2,7 milyar USD oldu.

Mayıs ayından bu yana artış kaydeden rezerv varlıklar, Temmuz'da da 5,4 milyar USD yükseldi. Böylece, 2023'ün ilk 7 ayı itibarıyla 23,8 milyar USD azalan rezerv varlıklar bu yılın aynı döneminde de 909 milyon USD geriledi. Temmuz'da net hata ve noksan kalemindeki sermaye girişi 1,2 milyar USD ile devam ederken, yılın ilk 7 ayı itibarıyla bu kaleminde net 6 milyar USD'lik çıkış kaydedildi.

Ağustos'ta merkezi yönetim bütçe gelirleri yıllık bazda %12,5'lik sınırlı bir artışla 690,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşirken, bütçe harcamaları %45,8 yükselerek 820,3 milyar TL oldu. Böylece, merkezi yönetim bütçesi Ağustos'ta 129,6 milyar TL açık verdi. Bu dönemde, faiz dışı bütçe açığı 32,5 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde merkezi yönetim bütçe açığı geçen yılın aynı dönemine göre %153,9 artarak 973,5 milyar TL oldu.

Ağustos'ta vergi gelirleri yıllık bazda %6,2 ile oldukça sınırlı artarak 576,7 milyar TL oldu. Bu dönemde banka ve sigorta muameleleri vergisi (%197,5), gelir vergisi (%99,6) ve dâhilde alınan KDV (%71,7) hızlı artmaya devam ederken, kurumlar vergisinin tahsilat dönemindeki farklılaşmanın da etkisiyle yıllık bazda %87,3 geriledi. Dâhilde alınan KDV'nin alt kalemlerine bakıldığında beyana dayanan KDV tahsilatının yıllık bazda %51,1 azaldığı, tevkif suretiyle kesilen KDV tahsilatının aynı dönemde yaklaşık 23 katına çıktığı görüldü. Ağustos'ta bütün mamullerinden alınan ÖTV yıllık bazda yaklaşık iki katına çıkarken, petrol ve doğalgaz ürünlerinden alınan ÖTV %42,3 ile tüketici enflasyonunun altında artış kaydetti. Motorlu taşıtlardan alınan ÖTV'nin yıllık bazda gerilemesi ise ÖTV gelirlerindeki artışın %23,2 ile sınırlı kalmasına neden oldu.

Temmuz'da yıllık bazda %195,6 artan sermaye giderleri, Ağustos ayında da gayrimenkul sermaye üretim harcamalarındaki yükselişin etkisiyle geçen yılın aynı ayına kıyasla %106,5 artarak 75,9 milyar TL oldu. Bu dönemde personel giderleri (%77,7), sosyal güvenlik kurumlarına devlet primi giderleri (%71,4) ve cari transferler (%61,5) kalemleri yıllık TÜFE enflasyonunun üzerinde artış kaydetti. Ağustos'ta faiz harcamaları ise yıllık bazda %11,4 oranında ılımlı bir artışla 97 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Öte yandan, aynı dönemde sermaye transferleri ve borç verme kalemlerindeki harcamaların geçen yılın aynı dönemine kıyasla sırasıyla %56,1 ve %46,1 oranında gerilemesi dikkat çekti.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Eylül ayında TÜFE aylık bazda %2,97 ile piyasa beklentilerinin üzerinde artış kaydetti. TCMB Piyasa Katılımcıları ve Reuters anketlerine göre beklenti tüketici fiyatlarının aylık bazda %2,2 artacağı yönündeydi. Bununla birlikte, yüksek bazın etkisiyle yıllık TÜFE enflasyonu gerileme eğilimini dördüncü aya taşıyarak %49,38 ile Temmuz 2023'ten bu yana en düşük seviyesine indi. Eylül'de Yİ-ÜFE aylık bazda %1,37 artarken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu %33,09 ile Mart 2021'den beri en düşük düzeyinde gerçekleşti.

Eylül ayında haberleşme grubu hariç tüm harcama gruplarında fiyatlar artış kaydetti. Bu dönemde aylık bazda en yüksek fiyat artışı üniversite eğitimi ücretlerindeki artışın etkisiyle %14,21 ile eğitim grubunda yaşandı. Eylül'de fiyatların %3,86 ile hızlı yükseldiği konut grubu aylık TÜFE'yi (0,63 puan) en çok artıran kalem olmaya devam etti. Aynı dönemde fiyatların aylık manşet enflasyonun altında artış kaydettiği gıda ve alkolsüz içecekler (%2,48) ile ulaştırma (%2,44) grupları da aylık TÜFE'yi toplamda 0,99 puan yukarı çekti. Eylül ayında tütün ürünlerine yapılan zamların etkisiyle alkollü içecekler ve tütün ürünlerinin fiyatları da bir önceki aya göre %4,16 yükseldi. Ev eşyası (%1,98) ve sağlık (%1,51) harcamaları gruplarında ise fiyat artışları nispeten ılımlı seyretti.

Mevsimlik ürünler hariç TÜFE endeksi Eylül'de aylık bazda %2,92 ile manşet enflasyona paralel bir artış kaydetti. Bu dönemde diğer çekirdek göstergeler ise manşet enflasyonun üzerinde gerçekleşerek enflasyon görünümüne ilişkin olumsuz sinyaller verdi. Bu çerçevede, B endeksinde (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE) %3,22 ve C endeksinde (enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE) %3,57 düzeyinde kaydedilen aylık artışlar son 4 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşti. Eylül'de mal grubunda fiyatlar işlenmemiş gıda ile alkollü içecekler, tütün ve altın alt gruplarının öncülüğünde aylık bazda %2,06 artış kaydetti. Aynı dönemde aylık hizmet enflasyonu %4,90 ile son 7 ayın zirvesine ulaştı. Eylül'de hizmet enflasyonunu en fazla yukarı çeken kalemler kira ile ulaştırma hizmetleri olurken, diğer hizmetlerdeki fiyat artışları %5,47 ile Şubat'tan bu yana en yüksek düzeyine ulaştı.

Eylül'de yurt içi ÜFE'yi aylık bazda en fazla yukarı çeken grup 0,33 puan ile gıda ürünleri oldu. Ayrıca bu dönemde elektrik, gaz üretim ve dağıtım grubu da 0,21 puan ile aylık enflasyona yüksek katkı vermeye devam etti. Eylül'de fiyatların en hızlı artış kaydettiği gruplar sırasıyla tütün ürünleri (%8,30), kömür ve linyit (%4,90) ile metal cevherleri (%3,76) oldu. Bu dönemde, aylık bazda fiyatların en fazla gerilediği grup kok ve rafine petrol ürünleri (%5,51) oldu.

Eylül ayının ilk yarısında yatırımcıların Fed kararı öncesinde temkinli yaklaşım sergilemesinin etkisiyle baskı altında kalan küresel risk iştahı, Fed'in hızlı faiz indiriminin ardından olumlu bir seyir izledi. Böylece, Eylül'de MSCI dünya ve gelişmekte olan ülke endeksleri sırasıyla %1,7 ve %6,4 artış kaydetti. S&P 500 ve Dow Jones endeksleri Eylül ayını tarihi yüksek seviyelerde tamamlarken, ABD 10 yıllık hazine tahvil faizi ile DXY endeksi aylık bazda sırasıyla 13 baz puan ve %0,90 düştü. Ay içinde 2.670 USD ile tarihi yüksek seviyesini test eden ons altının fiyatı ise Eylül ayını %5,3 artışla 2.634,49 USD seviyesinde tamamladı. Yurt içi piyasalar Eylül ayında dalgalı bir seyir izleyerek küresel piyasalardan negatif yönde ayrıştı. BIST 100 endeksi aylık bazda %1,70 düşüşle 9.665,78 seviyesine geriledi. Eylül'de 2 yıllık gösterge tahvilin faizi %42,1'e gerilerken, 5 yıllık CDS risk primi 9 baz puan düşüşle ayı 266 baz puan seviyesinde tamamladı.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörütleri ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB tarafından yayımlanan Sektörel Enflasyon Beklentileri raporuna göre, 12 ay sonrasına ilişkin yıllık enflasyon beklentileri, piyasa katılımcılarında 1,2 puan azalarak %27,5 seviyesine, reel sektörde 2,7 puan azalarak %51,1 seviyesine, hanehalkında ise 1,5 puan azalarak %71,6 seviyesine geriledi. Böylece,

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

hanehalkının enflasyon beklentisi hala yüksek seviyelerde olmakla beraber iki aylık artışın ardından Eylül'de tekrar gerilemiş oldu. Öte yandan, gelecek 12 aylık dönemde enflasyonun düşeceğini bekleyen hanehalkı oranı bir önceki aya göre 0,6 puan azalarak %29,0 düzeyinde gerçekleşti.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü.

Yurt dışı yerleşiklerin fiyat ve kur hareketlerinden arındırılmış hisse senedi portföyü 27 Eylül itibarıyla Ağustos sonuna göre net 69 milyon USD azalırken, DİBS portföyü 2,9 milyar USD artış kaydetti. Böylece, 2023 yılsonundan itibaren hisse senedi piyasasından 2,0 milyar USD yabancı sermaye çıkışı yaşanırken, tahvil piyasasına 17,4 milyar USD yabancı sermaye girişi gerçekleşti. 27 Eylül itibarıyla TCMB'nin brüt rezervleri 157,4 milyar USD, net rezervleri 54,1 milyar USD düzeyinde kaydedildi.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, Mart ayının ardından 6 Eylül'de yaptığı değerlendirmede de Türkiye'nin kredi notunu bir kademe artırarak "BB-" ye yükseltirken, kredi notu görünümünü "pozitif"ten "durağan"a çekti. Azalan dolarizasyon ve sermaye girişlerinin etkisiyle Türkiye'nin uluslararası rezerv kompozisyonunun güçlendiğini belirten Kuruluş, olası bir erken faiz indiriminin ve sıkı para politikasından dönüşün enflasyonist baskıları artıracağını ve bunun da kredi notu üzerinde olumsuz etki yaratabileceğini vurguladı.

BDDK tarafından yayımlanan haftalık verilere göre, 27 Eylül itibarıyla, bankacılık sektöründeki TP mevduat hacmi Ağustos sonuna göre %4,5, 2023 yılsonuna göre de %26,5 artarak 11,2 trilyon TL'ye ulaştı. Aynı tarih itibarıyla USD bazında YP mevduat hacmi aylık bazda %0,2, yılsonuna kıyasla %2,6 azalarak 197,9 milyar USD seviyesinde gerçekleşti. Böylece, sektördeki toplam mevduat yılsonuna göre %20,9 artarak 17,9 trilyon TL seviyesine ulaştı. 2023 sonunda %59,8 olan kur korumalı mevduat (KKM) dahil TP mevduatın toplam mevduat içindeki payı ise 27 Eylül itibarıyla %62,7 düzeyine çıktı. KKM hacmi 27 Eylül itibarıyla Ağustos sonuna göre %5,2 azalışla 1,5 trilyon TL (44,6 milyar USD) seviyesine indi. Böylece, KKM'nin TP mevduat içindeki payı %13,4 düzeyine geriledi. TCMB tarafından yayımlanan verilere göre, Ağustos ayı itibarıyla, döviz/altın dönüşümlü mevduat/katılma hesaplarında 51 milyar USD (37,3 milyar USD'lik kısmı gerçek kişi, 13,7 milyar USD'lik kısmı tüzel kişi), Türk lirası mevduat/katılma hesaplarında ise 3,9 milyar TL bulunuyor.

27 Eylül itibarıyla, TP kredi hacmi Ağustos sonuna göre %2,3, 2023 yılsonuna kıyasla da %19,5 artarak 9,4 trilyon TL'ye ulaştı. Söz konusu tarih itibarıyla USD bazında YP krediler aylık bazda %1,9, yılsonuna kıyasla da %27,1 yükselerek 163,6 milyar USD seviyesine çıktı. Bu çerçevede, sektörün toplam kredi hacmi yılsonuna göre %28,3'lük bir artış kaydederek 14,9 trilyon TL'ye ulaştı.

27 Eylül itibarıyla, taşıt kredileri Ağustos sonuna göre %4,0 daralırken, konut ve ihtiyaç kredileri sırasıyla %1,8 ve %2,1 artış kaydetti. Böylece, aynı tarih itibarıyla taşıt kredilerinde 2023 sonuna göre %17,6'lık daralmaya karşılık, konut ve ihtiyaç kredilerinde sırasıyla %6,1 ve %31,2'lik artışlar kaydedildi. 27 Eylül itibarıyla aylık bazda %2,4 artan bireysel kredi kartı bakiyesi ise yılsonuna göre %40,6 oranında yükselmiş oldu.

6- GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUATTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 01.01.2025 tarihinden itibaren KVK m5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için Gayrimenkul Yatırım Ortakları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50 'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları zorunlu hale gelmiştir. Söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kazançları % 30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

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.

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 itibarıyla 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 sürece ilişkin ilerleyen dönemlerde çalışmalar yapılarak ilgili dönemlerde faaliyet raporlarımızda yer verilecektir.

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

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 çalışmaları 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 değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirketlerden ekspertiz 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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 artırılabilecek 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 Eylül 2024 sonu itibariyle piyasa değeri 1.896.048.000 TL, net aktif değeri 4.957.100.667 TL' dir.

15- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

01.01.2024 - 30.09.2024 döneminde yararlanılan veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

16- DOLULUK ORANLARI VE DÖNEMSEL GELİRLERİNİN GEÇMİŞ DÖNEMLERLE KARŞILAŞTIRILMASI

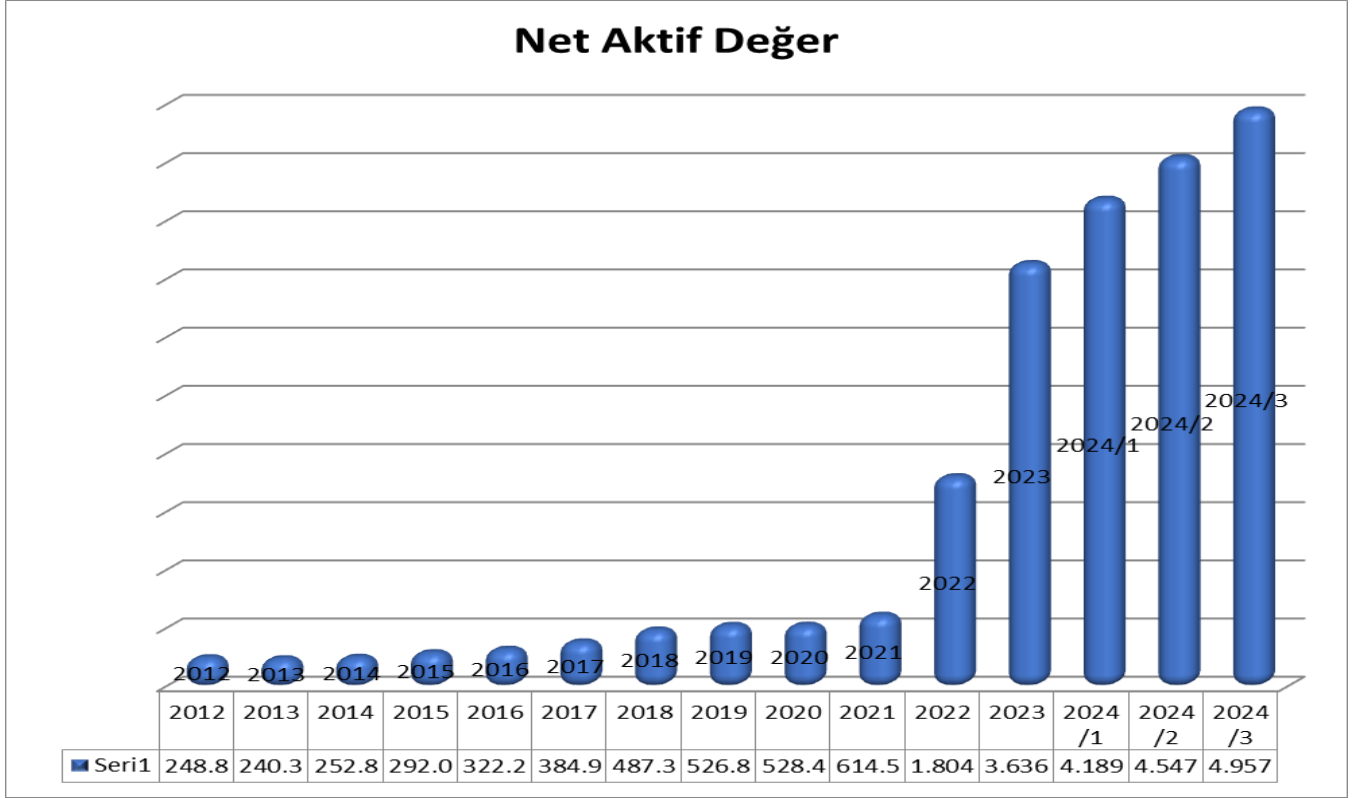
Şirketimiz, portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerini kiraya vermekte ve bunlardan kira geliri elde etmektedir. 30 Eylül 2024 dönem sonu itibarı ile portföyde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin doluluk oranları aşağıdadır.

	30.09.2024			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	712	95,07	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	1.690	96,64	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 üçüncü pay başı net aktif değerimiz 18,8240 TL, hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 7,20 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2024 3.Çeyrek	2024 2.Çeyrek	2024 1.Çeyrek	2023 4.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	18,82	17,26	15,9103	13,8106
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	7,20	7,88	7,97	8,02

30.09.2024 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı % 98,88, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı % 1,12'dir.

30.09.2024 itibarıyla net dönem karı 25.983.043 TL gerçekleşmiştir.

LİKİDİTE ORANLARI		30.09.2024	30.06.2024	31.03.2024	31.12.2023
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	2,4391	2,1099	5,0498	5,2808
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,1077	0,1853	0,2282	0,0965

MALİ YAPI ORANLARI		30.09.2024	30.06.2024	31.03.2024	31.12.2023
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,0112	0,0126	0,0070	0,0071
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,9888	0,9874	0,9930	0,9929
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	88,5083	78,4344	141,7798	139,0382

VERİMLİLİK ORANLARI		30.09.2024	30.06.2024	31.03.2024	31.12.2023
---------------------	--	------------	------------	------------	------------

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0455	0,0292	0,0149	0,0554
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0450	0,0288	0,0148	0,0551

KARLILIK ORANLARI		30.09.2024	30.06.2024	31.03.2024	31.12.2023
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı / Aktif Toplamı	0,0052	0,0043	0,0012	0,1778
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Öz kaynaklar	0,0053	0,0043	0,0012	0,1791

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 İcra Kurulu Bşk. Yrd. Genel Müdür	30.03.2018 01.01.2022 31.03.2010	-- -- 31.12.2021	İşletme, Finans,Enerji
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür Genel Müdür Yardımcısı	01.01.2022 22.03.2011	-- 31.12.2021	İşletme, Finans,Denetim

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 46'dır. (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 (yılda 2 defa), (4).Bireysel Emeklilik Sigortası Aylık , (5). Sağlık Sigortası Yıllık (Net) Standart polİçe.

S.P.K. mevzuatına göre ayrılan kıdem tazminatları karşılığı 3.645.978 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 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla

Bireysel Finansal Durum Tablosu

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

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		103.631.198	104.659.482
Nakit ve nakit benzerleri	3	28.299.023	9.253.018
Finansal yatırımlar	4	38.056.572	35.302.686
Ticari alacaklar:			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6,20	6.187.329	4.044.227
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	21.660.526	26.988.454
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.345.345	1.579.003
Peşin ödenmiş giderler	11	3.770.283	10.091.868
Diğer dönen varlıklar	10	4.312.120	17.400.226
Duran varlıklar		4.856.161.814	4.837.950.910
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	329.130	260.610
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	2	563.850	563.850
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	4.807.997.513	4.786.306.073
Maddi duran varlıklar	8	39.410.545	35.044.030
Maddi olmayan duran varlıklar	8	309.313	353.639
Kullanım hakkı varlıkları	9	315.741	1.379.932
Peşin ödenmiş giderler	11	7.235.722	9.541.239
Diğer duran varlıklar	10	-	4.501.537
TOPLAM VARLIKLAR		4.959.793.012	4.942.610.392

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla

Bireysel Finansal Durum Tablosu

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		38.804.524	17.144.075
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	65.081	139.105
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	103.594	1.566.497
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	7.206.803	11.157.673
Diğer borçlar:			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	10, 20	26.334.000	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	19.481	1.074
Ertelenmiş gelirler	10	983.658	1.045.065
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	1.904.763	1.308.614
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	2.187.144	1.926.047
Uzun vadeli yükümlülükler		13.159.012	15.125.599
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	2.776.010	2.733.172
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	10.383.002	12.392.427
ÖZKAYNAKLAR		4.907.829.476	4.910.340.718
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	14	2.158.514.088	2.158.514.088
Hisse senetleri ihraç primleri		1.107.870	1.107.870
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.811.064)	(2.111.700)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	1.120.365.744	1.118.832.569
Geçmiş yıllar karları		1.338.991.185	488.204.455
Net dönem karı		27.321.653	882.453.436
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.907.829.476	4.910.340.718
Toplam özkaynaklar		4.907.829.476	4.910.340.718
TOPLAM KAYNAKLAR		4.959.793.012	4.942.610.392

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Bireysel Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Hasılat	15	203.903.602	72.246.570	186.960.770	63.937.273
Satışların maliyeti (-)	15	(105.536.502)	(35.446.468)	(102.497.536)	(34.690.213)
Brüt kar		98.367.100	36.800.102	84.463.234	29.247.060
Genel yönetim giderleri (-)	16	(47.067.510)	(14.719.826)	(33.551.686)	(12.415.093)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(9.461.900)	(2.468.062)	(12.904.464)	(4.500.755)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	9.510.415	4.417.754	3.652.408	188.092
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(7.157.003)	(4.874.708)	(6.411.612)	(509.208)
Esas faaliyet karı		44.191.102	19.155.260	35.247.880	12.010.096
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		4.985.829	-	4.581.231	3.348.453
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(3.264.432)	(2.894.971)	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		45.912.499	16.260.289	39.829.111	15.358.549
Finansal gelirler	18	6.297.501	2.883.819	9.307.670	3.065.390
Finansal giderler (-)	18	(519.140)	(128.775)	(1.969.380)	(1.384.143)
Parasal kayıp		(24.369.207)	(14.893.957)	(37.533.488)	(20.260.024)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		27.321.653	4.121.376	9.633.913	(3.220.228)
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/ (zararı)		27.321.653	4.121.376	9.633.913	(3.220.228)
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları	19	27.321.653	4.121.376	9.633.913	(3.220.228)
Pay başına kazanç:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/ (zarar)	19	0,00104	0,00016	0,00037	(0,00012)
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		300.636	189.263	52.052	(54.719)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		300.636	189.263	52.052	(54.719)
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)		27.622.289	4.310.639	9.685.965	(3.274.947)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		27.622.289	4.310.639	9.685.965	(3.274.947)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

B-KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		100.264.934	102.316.715
Nakit ve nakit benzerleri	3	28.414.527	9.788.589
Finansal yatırımlar	4	38.056.572	35.302.686
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	24.018.405	27.644.278
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.543.471	1.832.296
Peşin ödenmiş giderler	11	3.919.834	10.348.644
Diğer dönen varlıklar	10	4.312.125	17.400.222
Duran varlıklar		4.856.835.733	4.838.771.841
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	329.130	260.610
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	4.807.997.513	4.786.306.073
Maddi duran varlıklar	8	40.510.326	35.838.485
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	8	447.302	595.150
Kullanım hakkı varlıkları	9	315.741	1.379.932
Peşin ödenmiş giderler	11	7.235.721	9.541.244
Ertelenmiş vergi varlığı		-	348.811
Diğer duran varlıklar	10	-	4.501.536
TOPLAM VARLIKLAR		4.957.100.667	4.941.088.556

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Durum Tablosu

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		41.107.655	19.375.358
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	65.081	139.105
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	103.594	1.566.497
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	8.299.442	11.979.274
Diğer borçlar:			
-İlişkili taraflara diğer borçlar	10, 20	26.334.000	-
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	19.482	22.734
Ertelenmiş gelirler	10	1.053.657	1.608.885
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	1.904.763	1.308.614
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	3.327.636	2.750.249
Uzun vadeli yükümlülükler		14.273.786	15.908.494
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	3.645.978	3.516.067
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		244.806	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	10.383.002	12.392.427
ÖZKAYNAKLAR		4.901.719.226	4.905.804.704
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	14	2.158.514.088	2.158.514.088
Hisse senetleri ihraç primleri		1.107.870	1.107.870
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(3.070.960)	(3.135.970)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	1.120.365.744	1.118.832.569
Geçmiş yıllar karları		1.335.479.441	488.638.865
Net dönem karı		25.983.043	878.507.282
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.901.719.226	4.905.804.704
Toplam özkaynaklar		4.901.719.226	4.905.804.704
TOPLAM KAYNAKLAR		4.957.100.667	4.941.088.556

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2023
	Notlar				
Hasılat	15	223.003.366	80.409.817	195.463.451	66.809.924
Satışların maliyeti (-)	15	(115.660.352)	(38.905.264)	(107.849.416)	(36.636.762)
Brüt kar		107.343.014	41.504.553	87.614.035	30.173.162
Genel yönetim giderleri (-)	16	(56.844.280)	(17.508.495)	(41.846.864)	(14.834.218)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(11.629.159)	(3.371.284)	(12.913.305)	(4.460.950)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	10.424.857	5.218.484	3.672.112	183.311
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(7.981.588)	(5.688.458)	(6.477.102)	(481.186)
Esas faaliyet karı		41.312.844	20.154.800	30.048.876	10.580.119
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		4.985.829	-	4.581.232	3.341.756
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(3.264.432)	(2.916.888)	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		43.034.241	17.237.912	34.630.108	13.921.875
Finansal gelirler	18	6.506.758	2.961.300	9.415.735	3.096.084
Finansal giderler (-)	18	(591.315)	(120.483)	(2.114.381)	(1.406.164)
Parasal kayıp		(22.522.557)	(14.799.722)	(36.418.341)	(19.407.352)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar/(zarar)		26.427.127	5.279.007	5.513.121	(3.795.557)
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri		(444.084)	(398.901)	25.304	(5.769)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		25.983.043	4.880.106	5.538.425	(3.801.326)
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları	19	25.983.043	4.880.106	5.538.425	(3.801.326)
Pay başına kazanç:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar, (zarar)	19	0,00099	0,00019	0,00021	(0,00014)
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		65.010	106.943	(253.025)	(78.136)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		65.010	106.943	(253.025)	(78.136)
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)		26.048.053	4.987.049	5.285.400	(3.879.462)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		26.048.053	4.987.049	5.285.400	(3.879.462)

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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

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 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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

KDV hariç 1.846.185.000.-TL (Birmilyarsekizyüzkırkaltı milyonyüzseksenbeşbin-TL) (30.09.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 2.524.337.590 TL)

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

Taşınmazın Kiralabilir 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 kiralabilir alana sahiptir. Dönemde doluluk oranı % 95 olarak gerçekleşmiştir.

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
Kiralabilir 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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2.3. Raporu Hazırlayanlar

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

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 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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

2023 yılı Piyasa Değeri KDV hariç 533.995.000.-TL Beşyüzotuzüçmilyondokuzyüzdoksanbeşbin TL (30.09.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 725.487.425 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 İkimilyonyüzelliyedibin.-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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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 değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

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.tskbgd.com.tr

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3.10. 2023 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2023 yıl sonu piyasa değeri KDV hariç 190.550.000 TL (YüzdoksanmilyonbeşyüzellibinTL) (30.09.2024 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 259.047,619 TL)

3.11. 2023 Yılsonu 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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 21.12.2023
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2023

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 değerlendirilmiştir.

4.8. 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

4.9. 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)	4.520.000TL	5.589.000 TL	14.555.000 TL

4.10. 2023 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2023 yıl sonu için takdir edilen piyasa değeri 29.550.000 TL (Yirmidokuzmilyonbeşyüzellibin.-TL) (30.09.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 40.146.731 TL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

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. FARABI 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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

5.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 21.12.2023
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2023

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 değerlendirilmiştir.

5.8. 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

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 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2023 yılı sonu için tespit edilen piyasa değeri 36.745.000 TL (Otuzaltımilyonyediyüz kırkbeşbin.-TL) (30.09.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 53.277.071 TL)

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

6. GOP BORAZAN SOKAK NO 7



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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

6.8. 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)	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 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

6.10. 2023 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2023 yıl sonu tespit edilen piyasa değeri 59.560.000.-TL (Ellidokuzmilyonbüşyüzaltmışbin.-TL) (30.09.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 80.918.419 TL)

6.11. 2023 Yılsonu 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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**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
Kiralanabilir 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 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

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

2023 yılı tespit edilen piyasa değeri; 31.420.000.-TL (OtuzbirmilyondörtüzyirmibinTL) (30.09.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 42.687.319 TL)

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

Gayrimenkulün 2023 yıl sonu için takdir edilen kira geliri; 146.000.-TL (YüzkırkırtıbinTL)

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 Çıkma Sokağı 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

8.10. 2023 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

Tespit edilen 2023 yıl sonu piyasa değeri; 21.400.000.-TL (Yirmibirmilyondört yüz bin TL) (30.09.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 29.074.113 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 değerlendirme 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 değerlendirme raporunda 1978 ve 1979 numaralı parsellerin ekspertiz değeri 119.233.200 TL olarak belirlenmiştir. (30.09.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 161.990.632 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'dır. 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. (30.09.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 308.063.322 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. (30.09.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 56.192.569 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. (30.09.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 458.824.010 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. (30.09.2024 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 67.950.693 TL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

24-DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

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 - 31.12.2024 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

15.10.2024 tarihinde şirketin % 100 oranında Bağlı Ortaklığı olan Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi' nin sermayesi, 100.000 TL'den 11.900.000 TL artırılarak yeni sermayesi 12.000.000 TL

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

olmuştur. Arttırılan bu sermayenin 6.187.000 TL'si iç kaynaklardan (ortaklar cari hesabından) geriye kalan 5.713.000 TL ise nakden ödenmiştir.

22.05.2024 tarihinde yapılan 2023 Mali Yılı Genel Kurul Toplantısında Yönetim Kuruluna verilen yetkiye istinaden Şirketin 2023 yılı hesap dönemi karından nakit olarak dağıtılmasına karar verilen 26.334.000 TL temettü borcu 30 Ekim 2024 ve 1 Kasım 2024 tarihlerinde ortaklara ödenmiştir.

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	12.000.000	12.000.000	TRY	100	Bağlı ortaklık

15.10.2024 tarihinde şirketin % 100 oranında Bağlı Ortaklığı olan Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi' nin sermayesi, 100.000 TL'den 11.900.000 TL artırılarak yeni sermayesi 12.000.000 TL olmuştur. Arttırılan bu sermayenin 6.187.000 TL'si iç kaynaklardan (ortaklar cari hesabından) geriye kalan 5.713.000 TL ise nakden ödenmiştir.

Sermaye artışı 15.10.224 tarihinde tescil edilmiş ve 15.10.2024 tarih 11186 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 1162'nci sayfasında ilan olunmuştur.

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 Eylül 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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2024	Önceki Dönem (TL) 31/12/2023	
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	66.355.595	44.555.704	
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)	4.807.997.513	4.786.306.073	
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	563.850	563.850	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	
	Diğer Varlıklar		84.876.054	111.184.765	
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	4.959.793.012	4.942.610.392	
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	65.081	139.105	
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-	
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	103.594	1.566.497	
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	IV-11, Md. 24/ (g)	26.334.000	-	
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.907.829.476	4.910.340.718	
	Diğer Kaynaklar		25.460.861	30.564.072	
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	4.959.793.012	4.942.610.392	
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2024	Önceki Dönem (TL) 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)	23.870.428	3.053.961	
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)	1.082.095.339	1.080.029.190	
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ,Md.28/1(a)	563.850	563.850	
J	Gayrinaklı Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.543.568	1.709.123	
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)	42.480.805	41.495.132	
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2024	Önceki Dönem (TL) 31/12/2023	Asgari/ Azami oran
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 birinci fıkrasının (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	İşletmeciler 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 gayrimenkullerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kuruluş 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 tasarrufla bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz" hükmünde belirtilen yüzdenin 30 Eylül 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.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri 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. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.