



**ATAKULE
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 MART 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 31 Mart 2024 tarihi itibarı ile hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	31.03.2024	
	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.

**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

20 Mart'ta sona eren toplantısında Fed piyasa beklentilerine paralel biçimde politika faizini değiştirmeyerek %5,25-%5,50 aralığında bıraktı. Toplantının karar metninde ekonomik aktivitenin güçlü seyrine devam ettiği ve enflasyonun gerilemesine rağmen yüksek kaldığı yönündeki ifadeler yinelenirken, Fed Başkanı Powell basın açıklamasında yıl içinde faiz indirimine başlamanın mümkün olabileceğini dile getirdi. Powell'ın Ocak ve Şubat dönemlerinde beklentilerin üzerinde gerçekleşen enflasyon verilerinin, enflasyondaki uzun vadeli düşüş eğilimini bozmadığını ve işgücü piyasasındaki sıkı görünümün faiz indirimlerini ertelemek için tek başına yeterli olmadığını vurgulaması piyasalar tarafından güvercin sinyaller olarak algılandı. Ayrıca, Fed üyelerinin politika faizine ilişkin öngörülerini yansıtan noktasal grafiklerde üyelerin çoğunluğunun 2024 yılında 25'er baz puanlık 3 faiz indirimi beklemeye devam ettiğinin görülmesi, Haziran toplantısında faiz indirimlerine başlanabileceği yönündeki beklentiye destekledi. Öte yandan, FOMC üyelerinin 2024 ve 2025 yılları için medyan ekonomik büyüme beklentilerinin sırasıyla %2,1 ve %2,0 düzeylerine çıkması ve 2024 yılına ilişkin çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) enflasyonu tahmininin de 0,2 puan yükselmesi, iç talebin güçlü kalmaya devam edebileceği yönündeki görüşlerin sürdüğünü gösterdi.

Mart ayında Fed toplantısının yanı sıra diğer önde gelen merkez bankalarının kararları küresel piyasaların gündeminde öne çıktı. Avrupa Merkez Bankası (ECB) beklentiler paralelinde gösterge niteliğindeki faiz oranlarını değiştirmede. ECB Başkanı Lagarde, toplantının ardından yaptığı açıklamada faiz indirimleri için daha fazla güvene ihtiyaç duyduklarını belirtti.

Öte yandan, ECB'nin Euro Alanı için 2024 ve 2025 enflasyon tahminlerini aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %2,3 ve % 2,0 düzeyinde belirlemesi orta vadeli enflasyon hedefine 2025'te ulaşılabilirliğinin sinyalini verdi. Japonya Merkez Bankası (BoJ) Mart ayında politika faizini %0,0-%0,1 aralığına yükselterek 17 yıl sonra ilk kez faiz artırımına gitti. Böylece BoJ, 2016'dan bu yana süregelen negatif faiz politikasını da sonlandırmış oldu. Mart'ta Çin Merkez Bankası (PBoC) ve İngiltere Merkez Bankası (BoE) faiz oranlarında değişime gitmedi. BoE'nin Eylül 2021'den bu yana ilk kez hiçbir komite üyesinin faiz artırımını yönünde görüş bildirmediği toplantısının ardından BoE Başkanı Bailey henüz faiz indirimine elverişli bir aşamada olmadıklarını belirtti.

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

2023'ün dördüncü çeyreğine ilişkin GSYH büyümesi nihai verilere göre %3,2'den %3,4'e revize edilirken, imalat sanayii PMI Mart'ta 51,9 düzeyinde gerçekleşerek sektörün faaliyet koşullarındaki olumlu görünümün sürdüğüne işaret etti.

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

Euro Alanı'nda sanayi üretimi Ocak'ta aylık ve yıllık bazda sırasıyla %3,2 ve %6,7 ile beklentilerin oldukça üzerinde gerileme kaydetti. Mart ayına ilişkin imalat PMI verisi de 46,1'e gerileyerek sektörde faaliyet koşullarındaki zayıflığın devam ettiğini gösterdi. Öte yandan, bölgede hizmetler PMI 51,1 ile sektörde son 9 ayın en güçlü görünümüne işaret etti.

Çin'de TÜFE yıllık bazda %0,7 ile 6 ay sonra ilk kez artış gösterirken piyasa beklentilerinin de üzerinde gerçekleşti. Öte yandan, tüketici fiyatlarındaki artışın büyük oranda Çin Yeni Yılı tatili döneminde kaydedilmesi, iç talepte mevsim etkilerinden bağımsız bir güçlenmenin gerçekleşmediği yönünde algılandı. Nitekim aynı dönemde yıllık ÜFE enflasyonu -%2,7 düzeyinde gerçekleşerek deflasyonist eğilimin sürdüğüne işaret etti. Ülkede reel sektör ve işgücü piyasasına ilişkin göstergeler de ekonomik aktivitenin gidişatı açısından net bir tablo çizemedi. Şubat'ta işsizlik oranı %5,3 ile son 7 ayın en yüksek düzeyine çıkarken, sanayi üretimi ve perakende satışlar yıllık bazda sırasıyla % 7,0 ve %5,5 ile piyasa beklentilerinin üzerinde artış gösterdi. Böylece sanayi üretiminde son 2 yılın en hızlı yıllık artışı da kaydedilmiş oldu. Caixin ve NBS imalat PMI göstergeleri de Mart'ta sırasıyla 50,9 ve 50,8 ile eşik değerin üzerinde gerçekleşerek sektöre ilişkin güçlü sinyaller verdi.

Mart ayında Rusya-Ukrayna savaşındaki gelişmelerin arz yönlü endişeleri arttırması ve OPEC+ üyelerinin üretim kesintilerini Haziran'a kadar uzatma kararı alması nedeniyle petrol fiyatlarında yükseliş izlendi. Bu dönemde Brent türü ham petrolün varil fiyatı aylık bazda %4,6 artışla 87,5 USD düzeyine ulaştı. Ayrıca, Uluslararası Enerji Ajansı tarafından yayımlanan aylık değerlendirme notunda 2024 yılı için günlük petrol talebi tahmininin yukarı yönlü revize edilmesi ve OPEC+ tarafındaki üretim kesintilerinin yıl boyunca devam edeceğinin varsayılması, petrol fiyatlarında artış eğiliminin sürebileceği yönündeki beklentileri güçlendirdi. Mart'ta Çin imalat sanayiine ilişkin beklentilerin güçlenmesi ve arz yanlı endişeler paralelinde bakırın ton fiyatı Londra Metal Borsası'nda %4,3 yükselirken, Fed'in ılımlı mesajlarının gümüş fiyatlarını desteklediği görüldü. Mart ayında %9,3 artarak 2.232 USD'ye ulaşan altının ons fiyatı, Nisan'ın ilk günlerinde de rekor tazelemeye devam etti. Tarımsal emtia ürünlerinde kakao fiyatlarındaki hızlı yükseliş Mart ayında gündemde öne çıktı. Bu dönemde Uluslararası Kakao Örgütü verilerine göre, ton başına kakao fiyatı üretici ülkelerdeki kurak hava koşullarının etkisiyle aylık bazda %59,6 artış kaydetti. Öte yandan, Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü tarafından yayımlanan gıda fiyat endeksi, Şubat ayında gerilemeye devam etti. Buna göre dünyada gıda fiyatları Şubat'ta aylık bazda %0,7, yıllık bazda da %10,5 geriledi.

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı Ocak'ta aylık bazda 0,2 puan artarak %9,1 ile son 5 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşti. İşgücünün 245 bin kişi artmasının etkisiyle işgücüne katılım oranı %53,9'a yükseldi. İşgücündeki artışa karşılık istihdamın 160 bin kişi yükselmesi işsizlik oranının artmasına neden oldu. 15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı aylık bazda 1,1 puan yükselerek Ocak'ta %16,6 değerini aldı. En geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl gücü oranı da %26,5 ile Mayıs 2021'den bu yana en yüksek düzeyine çıktı. Ücretli çalışan istatistikleri incelendiğinde, Ocak ayında sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörlerinde çalışan sayısının yıllık bazda %2,8 arttığı görüldü. Bu dönemde ücretli çalışan sayısı sanayi sektöründe %0,1 ile sınırlı bir artış kaydederken, inşaat sektöründe %9,6, ticaret-hizmet sektöründe de %3,1 yükseldi.

TÜİK, sanayi üretim endeksini 2021 ve sonraki yıllar için güncel ağırlıklar ve verilerle revize etti. Revizyon sonucunda 2023 yılına ilişkin takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi artışı %0,9'dan %1,6'ya çıktı. Sanayi üretimi 2024 yılının ilk ayında ise yıllık bazda %1,1 ile son 7 ayın en yavaş artışını sergiledi. Aynı dönemde mevsimsellikten arındırılmış sanayi üretimi endeksi ise aylık bazda değişim kaydetmedi. Ocak ayında üretim madencilik ve taş ocakçılığı ile elektrik, gaz ve buhar sektörlerinde aylık bazda sırasıyla %4,3 ve %4,6 artarken, imalat sanayiinde %0,6 geriledi. İmalat sanayiinin 24 alt sektöründen 14'ünde üretim aylık bazda gerilerken, bilgisayar, elektronik ve optik ürünler (%21,2) ile temel eczacılık ürünlerinin ve eczacılığa ilişkin malzemelerin (%11,1) imalatında kaydedilen çift haneli düşüşler öne çıktı. Öte yandan, gıda (3 ay), kauçuk ve plastik (3 ay), ana metal (5 ay) ve kimyasal (6 ay) ürünlerin imalatı sektörlerinde üretimin son aylarda aralıksız artması dikkat çekiyor.

İstanbul Sanayi Odası tarafından yayımlanan Türkiye İmalat PMI Mart'ta 50 değerini alarak sektörde faaliyet koşullarının değişim göstermediğine işaret etti. Endeksin alt kalemlerine göre, bu dönemde

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

üretimde sınırlı bir artış kaydedilirken yeni siparişlerdeki yavaşlama son 9 ayın en düşük düzeyinde gerçekleşti. Öte yandan, TL'deki değer kaybı sektörde girdi fiyatlarını artıran ana unsur olmaya devam ediyor. Teslimat sürelerindeki artış da jeopolitik gelişmeler nedeniyle üçüncü ayda da devam etti. Sektörel PMI verileri 10 sektörün 8'inde eşik değerinin altında gerçekleşerek sektörler genelinde faaliyet koşullarının baskı altında kaldığını gösterdi. Bu dönemde en düşük PMI değeri 41,1 ile tekstil ürünleri sektöründe gözlenirken, üretim artışında ilk sırada yer alan gıda ürünleri imalatı sektörü yeni siparişlerini artıran tek sektör oldu.

TÜİK tarafından yeni yayımlanmaya başlanan ticaret satış hacim endeksi Ocak'ta aylık bazda %3,2, yıllık bazda %0,4 daraldı. Endeksin aylık bazda gerilemesinde toptan ticaret hacminde gözlenen %5,9'luk düşüş belirleyici oldu. İç talebin öncü göstergelerinden biri olarak takip edilen perakende satış hacmi ise Ocak'ta aylık bazda %2,6 ile son 6 ayın en hızlı artışını kaydetti. Bu dönemde elektrikli eşya ve mobilya %6,1 ile satışların aylık bazda en çok arttığı ürün grubu olurken, tekstil, giyim ve ayakkabı grubu %0,7 ile satışların azaldığı tek alt kalem oldu. Takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre perakende satış hacmindeki yıllık artış oranı ise %13,3 ile son 16 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşti. Diğer taraftan, TCMB'nin yayımladığı TÜFE oranına göre düzeltilmiş kartlı harcamalar endeksi Şubat'ta aylık bazda %7,3 oranında artarak iç talebin parasal sıkılaşmaya rağmen canlı seyrettiğine işaret etti.

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Mart'ta aylık bazda yatay seyreterek 79,4 düzeyinde gerçekleşti. Alt endeksler incelendiğinde, mevcut döneme ilişkin değerlendirmelerin Şubat ayına kıyasla kötüleştiği, buna karşılık gelecek 12 aylık döneme ilişkin hanenin maddi durum ve genel ekonomik durum beklentilerinin iyileştiği görüldü. Öte yandan, Mart ayında reel kesim güven endeksi aylık bazda 1,5 puan artarak 103,5 ile son 4 ayın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde hizmet sektöründe güven %1,5 yükselirken, perakende ticaret ve inşaat sektörlerinde sırasıyla %1,0 ve %3,6 oranında geriledi. Böylece, Temmuz 2023'ten bu yana eşik değerinin altında seyreden ekonomik güven endeksi, reel kesim ve hizmet sektörü güvenlerinde yaşanan artışların desteğiyle Mart'ta bir önceki aya göre 1,0 puan artarak eşik düzeyine çıktı.

Temmuz 2022'den bu yana genel olarak yıllık bazda daralma eğilimi sergileyen konut satışları, Şubat'ta geçtiğimiz yıl yaşanan deprem felaketinin yarattığı düşük baz etkisiyle %17,3 artarak 93.902 adet düzeyine yükseldi. Bu dönemde ipotekli konut satışları yıllık bazda %49,1 azalırken, diğer satışlar %35,7 ile Mayıs 2022'den bu yana en yüksek artışını kaydetti. Öte yandan, Şubat'ta yabancılara yapılan konut satışları azalmaya devam ederek yaklaşık son 3 yılın en düşük değerini aldı. Konut piyasasındaki zayıf görünüm fiyatlardaki artış hızının da ivme kaybetmesini beraberinde getiriyor. TCMB tarafından açıklanan verilere göre konut fiyatları Ocak'ta aylık ve yıllık bazda sırasıyla %2,3 ve %68 yükselirken, fiyatlardaki yıllık reel artış %1,4'e geriledi. Konut fiyatlarının yıllık bazda en hızlı yükseldiği il grubu %103,8 ile Ağrı, Ardahan, Kars ve Iğdır olurken, İstanbul'daki fiyat artışları %54,5 ile Ankara (%85,6) ve İzmir'deki (%70,4) artışların altındaki seyrini 12. ayına taşıdı.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Ocak ayında ihracat geçen yılın aynı ayına kıyasla %3,5 artarak 20 milyar USD'ye çıkarken, ithalat %22 azalarak 26,2 milyar USD seviyesinde gerçekleşti. Böylece, dış ticaret açığı Ocak'ta yıllık bazda %56,4 dalarak 6,2 milyar USD oldu. Ocak 2023'te %57,5 düzeyinde bulunan ihracatın ithalatı karşılama oranı bu yılın aynı ayında %76,2'ye yükseldi.

Cari işlemler hesabı Ocak ayında 2,6 milyar USD ile piyasa beklentilerinin bir miktar altında açık verdi. Bu dönemde cari açık yıllık bazda %75,5 daralırken, söz konusu gelişmede parasal olmayan altın ve net enerji ithalatındaki düşüş belirleyici oldu. Ocak'ta net altın ithalatı 936 milyon USD ile Nisan 2022'den bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti. Böylece, altın ve enerji hariç cari fazla yıllık bazda %77,6 artarak 3,6 milyar USD oldu. Ocak ayında hizmetler dengesi geçen yılın aynı ayına kıyasla nispeten yatay bir seyir izleyerek 2,8 milyar USD fazla verirken, taşımacılık ve seyahat kalemlerinde sırasıyla 995 milyon USD ve 2,2 milyar USD net gelir kaydedildi. Böylece, 12 aylık kümülatif verilere göre cari açık Ocak'ta 37,5 milyar USD ile Ağustos 2022'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti.

Ocak ayında yurt içine yönelik doğrudan yatırımlar kaleminde 661 milyon USD'lik sınırlı bir net sermaye girişi kaydedildi. Bu dönemde yurt içi yerleşiklerin yurt dışında net varlık edinimi 249 milyon USD

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

olurken, net yükümlülük oluşumu 910 milyon USD seviyesinde gerçekleşti. Ocak'ta 415 milyon USD düzeyinde gerçekleşen net gayrimenkul yatırımları yurt dışı yerleşiklerin Türkiye'ye yaptıkları doğrudan yatırımların %45,6'sını oluşturdu. Aynı dönemde yurt dışı yerleşiklerin yurt içinde yaptıkları doğrudan sermaye yatırımları geçen yılın aynı dönemine göre %57 artışla 399 milyon USD oldu.

Ocak 2024'te diğer yatırımlar kaleminden 3,5 milyar USD ile Haziran 2022'den bu yana ilk kez sermaye çıkışı gerçekleşti. Bu dönemde, yurt içi bankaların yurt dışı muhabirlerindeki efektif ve mevduat varlıklarında 4,1 milyar USD, yurt dışı bankaların yurt içindeki mevduatında da 1,7 milyar USD artış kaydedildi. Ocak ayında yurtdışından sağlanan kredilerde bankalar ve Genel Hükümet sırasıyla 912 milyon USD ve 17 milyon USD net kullanım, diğer sektörler ise 890 milyon USD net geri ödeme gerçekleştirdi. 12 aylık verilere göre uzun vadeli borç çevirme oranı bankacılık sektöründe %121, diğer sektörlerde %93,4 oldu.

Şubat ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri deprem felaketinin yaşandığı Şubat 2023'e kıyasla %145 artarak 536,1 milyar TL, bütçe harcamaları da %77,2 yükselerek 689,9 milyar TL oldu. Böylece merkezi yönetim bütçe açığı Şubat'ta yıllık bazda %9,8 azalarak 153,8 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde faiz dışı bütçe açığı da %27,4 daralarak 99 milyar TL oldu. Öte yandan, 2024 yılının ilk iki ayında bütçe açığı yıllık bazda %50,2 artışla 304,5 milyar TL düzeyine ulaştı. Vergi gelirleri yıllık bazda %126,2 yükseldi. Şubat'ta düşük bazın da etkisiyle geçen yılın aynı ayına kıyasla %126,2 artış kaydeden vergi gelirleri 406,3 milyar TL'ye ulaştı. Bu dönemde dâhilde alınan KDV yaklaşık 3 katına çıkarken, kurumlar vergisinden elde edilen gelirler de %182,3 ile hızlı artış gösterdi. ÖTV gelirleri de %108 artarak 88,8 milyar TL düzeyine ulaştı.

Şubat ayında Hazine portföyü ve iştirak gelirleri, yıllar arasında gelir aktarım dönemlerinin farklılaşmasıyla yıllık bazda yaklaşık 17 katına çıktı. Bu dönemde Hazine'nin faizler, paylar ve cezalardan elde ettiği gelir de %204,6 artışla 55,5 milyar TL oldu. Böylece, vergi dışı gelirler Şubat'ta yıllık bazda %231,1 oranında hızlı yükseldi.

Şubat ayında cari transferler geçen yılın aynı ayına göre %51,9 ile TÜFE enflasyonunun altında artış kaydederken, personel giderleri yıllık bazda %136,5 ile hızlı yükseliş sergiledi. Bu dönemde görevlendirme giderleri kaleminden EÜAŞ'a 18,2 milyar TL, sosyal güvenlik kurumlarına 72,9 milyar TL ödeme gerçekleştirildi. Şubat'ta Toprak Mahsulleri Ofisi (12,5 milyar TL), Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. (7,2 milyar TL) ve Türk Eximbank'a (11,8 milyar TL) verilen borçlar paralelinde borç verme kalemi yıllık bazda 3,7 katına çıkarak 38,2 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Şubat'ta geçtiğimiz yıl deprem harcamalarının etkisiyle yüksek gerçekleşen sermaye transferlerinin yıllık bazda %85,2 gerilediği görüldü. Bu dönemde faiz giderleri ise yıllık bazda %60,2 yükseldi.

Mart'ta aylık TÜFE artışı %3,16 ile piyasa beklentilerinin altında ve yılbaşından bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti. Reuters anketine göre piyasa beklentisi TÜFE'nin Mart'ta aylık bazda %3,50 artacağı yönündeydi. Böylece, yıllık TÜFE enflasyonu %68,50 düzeyine yükseldi. Mart'ta yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) de bir önceki aya göre %3,29 ile son 3 ayın en ılımlı artışını kaydederken, yıllık ÜFE enflasyonu %51,47 oldu.

Mart ayında 12 ana harcama grubunun 11'inde fiyatlar artış kaydetti. Şubat ayının ardından Mart'ta da eğitim grubu (%13,08) fiyatların en hızlı arttığı harcama grubu oldu. Fiyatların %5,65 oranında arttığı haberleşme grubu bu dönemde eğitim grubunu takip etti. Gıda ve alkolsüz içecekler grubu ise, tüketim sepetindeki ağırlığının da etkisiyle aylık enflasyonu 0,87 puan ile en fazla yukarı çeken grup oldu. Bu grubu fiyatların Şubat ayına kıyasla %3,42 arttığı konut grubu 0,48 puan ile takip etti. Mart ayında fiyatların sınırlı şekilde gerilediği (-%0,02) tek harcama kalemi alkollü içecekler ve tütün grubu oldu.

Mart ayında mevsimlik ürünlerin dışarıda bırakıldığı çekirdek TÜFE aylık ve yıllık bazda sırasıyla %3,34 ve %69,20 artarak manşet enflasyonun üzerinde yükseldi. Mart'ta B endeksinde (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE) %3,14, C endeksinde (enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE) %3,52 artış kaydedildi.

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

Mart'ta hizmet fiyatlarındaki yükseliş, mal fiyatlarındaki artışın üzerindeki seyrini sürdürdü. Bu dönemde mallar endeksi Şubat'a göre %2,73 yükselirken, hizmet endeksindeki aylık artış %4,20 oldu. Mal grubunda işlenmemiş gıda fiyatlarındaki %5,57 yükseliş öne çıkarken, hizmet grubunda haberleşme hizmetlerindeki fiyat artışı %6,63 ile son 11 ayın en yüksek seviyesine ulaştı. Kira fiyatlarındaki hızlı yükseliş Mart'ta da devam ederken, ulaştırma hizmetlerinde fiyatların %0,17 gerilemesi dikkat çekti. Yurt içi ÜFE endeksinde Mart'ta aylık bazda fiyatların en hızlı artış gösterdiği kalem metal cevherleri oldu. Öte yandan, gıda ürünleri bu dönemde de 0,83 puan ile aylık ÜFE enflasyonunu en fazla yukarı çeken kalem oldu. Şubat'ta fiyatların hızlı arttığı kok ve rafine petrol ürünlerinde ise Mart ayında %1,02 gerileme kaydedildi. Böylece kok ve rafine petrol fiyatları aylık ÜFE enflasyonunu 0,04 puan sınırlandırdı. Kömür ve linyit %0,25 ile fiyatların gerilediği bir diğer kalem oldu.

ABD'de beklentilerin üzerinde açıklanan enflasyon verileri Mart'ın ilk yarısında küresel risk iştahını baskılamakta, Fed toplantısının ardından açıklanan projeksiyonlarda bu yıl 75 baz puanlık faiz indirimi yapılacağı beklentisinin korunması ve Başkan Powell'ın ılımlı açıklamalarının ardından ayın kalanında küresel borsalar olumlu bir görünüm sundu. MSCI küresel borsa endeksi Mart'ta aylık bazda %3 yükselişle 3.438 düzeyine ulaşırken, MSCI gelişmekte olan ülkeler endeksi de %2,2 artış kaydetti. ABD dolarının diğer gelişmiş ülke para birimlerine karşı değerini gösteren DXY 104,5'e yükselirken, ABD 10 yıllık tahvilinin faizi Mart sonunda %4,20 düzeyine geriledi. Yerel seçim gündeminin öne çıktığı yurt içi piyasalar Mart ayında dalgalı bir seyriz izleyerek küresel piyasalardan negatif yönde ayrıştı. BIST-100 endeksi kâr satışlarının da etkisiyle aylık bazda %0,6 azalarak 9.142 düzeyine gerilerken, bankacılık alt endeksi %9,2 artış kaydetti. Mart'ta USD/TL %3,6, EUR/TL %3,4 yükseldi. Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi 13 baz puan artışla ayı 301 baz puan düzeyinde tamamladı. 2 yıllık gösterge tahvilin getirisi de Mart sonunda %45,44 seviyesine ulaştı.

TCMB'nin Mart ayı Piyasa Katılımları Anketi'ne göre Şubat ayında %42,96 olan yılsonu TÜFE beklentisi Mart'ta %44,19 düzeyine yükselirken, 12 ay sonrasına ilişkin beklenti %37,78'den %36,70 seviyesine geriledi. Bu dönemde yılsonuna ilişkin USD/TL beklentisi sınırlı artışla 40,53 oldu. Diğer taraftan, katılımcıların 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme beklentileri bir önceki anket dönemine göre değişim göstermeyerek sırasıyla %3,3 ve %3,8 düzeyinde kaydedildi. Ayrıca, piyasanın cari dengede iyileşme beklentilerinin Mart'ta devam ettiği görüldü. TCMB'nin yayımladığı menkul kıymet istatistiklerine göre 22 Mart itibarıyla yurt dışı yerleşiklerin fiyat ve kur hareketlerinden arındırılmış hisse senedi portföyü Şubat sonundan bu yana net 95 milyon USD, DİBS portföyü de 510 milyon USD azalış kaydetti. Böylece, 2023 yılsonundan itibaren hisse senedi piyasasına 20 milyon USD yabancı sermaye girişi yaşanırken, tahvil piyasasından 57 milyon USD yabancı sermaye çıkışı gerçekleşti. 22 Mart itibarıyla TCMB'nin brüt rezervleri 123,8 milyar USD, net uluslararası rezervleri de 15,2 milyar USD oldu.

Uluslararası derecelendirme kuruluşu Fitch 8 Mart'ta yaptığı değerlendirmeye Türkiye'nin kredi notunu bir seviye yükselterek B+’ya çıkarırken, “durağan” olan kredi not görünümünü de “pozitif” olarak güncelledi. Böylece, Türkiye'nin kredi notu 2013 yılından sonra ilk kez artırılmış oldu. Kredi notundaki artışın gerekçesi olarak Haziran 2023'ten itibaren uygulanan ekonomi politikalarının kalıcılığına ve etkinliğine olan güvenin artmasına işaret eden Kuruluş, ekonomi politikasındaki duruşun enflasyonda belirgin düşüş sağlama ve cari açığı azaltma hedefiyle uyumlu olduğunu değerlendirdi.

22 Mart itibarıyla bankacılık sektöründeki toplam kredi hacmi yıllık bazda %52,1 artış kaydederek 12,7 trilyon TL seviyesine çıktı. Bu dönemde TP kredi hacmi %44,2 ile Mayıs 2022'den bu yana en yavaş yıllık artışını gerçekleştirerek 8,5 trilyon TL düzeyinde kaydedildi. Öte yandan, 22 Mart itibarıyla 133,2 milyar USD seviyesine ulaşan YP kredi hacmi, geçen yılın aynı dönemine göre %1,8 artarak yıllık bazdaki yükselişini art arda beşinci haftaya taşıdı. Aynı tarih itibarıyla toplam kredi hacmindeki kur etkisinden arındırılmış yıllık yükseliş ise %31,6 ile Temmuz 2022'den bu yana en düşük oranda gerçekleşti. TP ve USD bazında YP kredilerin 2023 yılsonuna göre artış oranları sırasıyla %7,8 ve %3,5 seviyelerinde kaydedildi. 22 Mart itibarıyla ihtiyaç kredileri yıllık bazda %33,5 artarken, taşıt kredilerinde %49,7 ile Mayıs 2022'den bu yana yıllık bazda en yavaş yükseliş kaydedildi. Aynı dönemde, konut kredileri de %14,2 ile Nisan 2022'den bu yana en düşük yıllık artışını sergiledi. 22 Mart itibarıyla, bireysel kredi kartı harcamaları yıllık bazda %139,7 artarak güçlü seyrini devam ettirse de, son iki haftada yaşanan önemli ivme kaybı dikkat çekti.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

6- GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUATTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Rapor dönemi içinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları mevzuatında değişiklik olmamıştır.

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 itibariyle düzenlediği rapor ile durumu değerlendirmiş, muhtemel risklere işaret ederek ve yönetim kuruluna sunmuştur. Bu raporlar bağımsız denetim firması ile de paylaşılmıştır.

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

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

10- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM POLİTİKASI

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

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

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

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

11- YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 Kurulu, ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili ve bir icra kurulu başkanı seçer.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 artırılacak 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 31 Mart 2024 sonu itibariyle piyasa değeri 2.098.819.800 TL, net aktif değeri 4.192.124.303 TL' dir.

15- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

01.01.2024 - 31.03.2024 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.

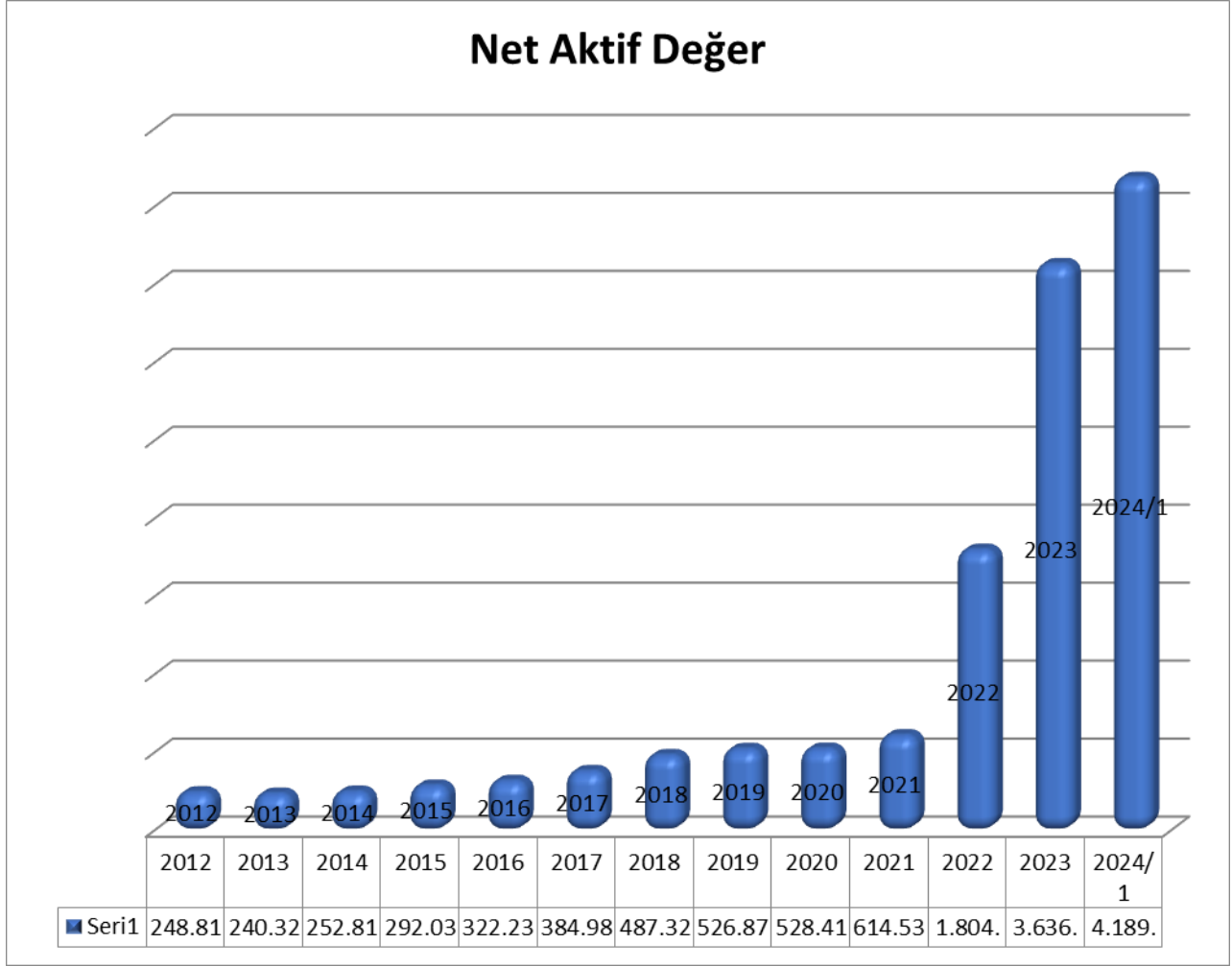
31 Mart 2024 dönem sonu itibarı ile portföyde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin doluluk oranları aşağıdadır.

	31.03.2024			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	1.140	92	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	2.118	95,80	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 birinci çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 15,91 TL, hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 7,97 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2024 1.Çeyrek	2023 4.Çeyrek	2023 3.Çeyrek	2023 2.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	15,9103	13,8106	6,9675	6,9180
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	7,97	8,02	7,53	4,80

31.03.2024 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı % 99,29, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı % 0,71'dir.

31.03.2024 itibarıyla net dönem karı 4.942.794TL gerçekleşmiştir.

LİKİDİTE ORANLARI		31.03.2024	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	5,0498	5,2808	2,4207	6,8568
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,2282	0,0965	0,1305	0,2014

MALİ YAPI ORANLARI		31.03.2024	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,0070	0,0071	0,0109	0,0098
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,9930	0,9929	0,9891	0,9902

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	141,7798	139,0382	90,6677	100,7408
-----------------	-------------------------------------	----------	----------	---------	----------

VERİMLİLİK ORANLARI		31.03.2024	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0149	0,0554	0,0597	0,0361
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0148	0,0551	0,0590	0,0357

KARLILIK ORANLARI		31.03.2024	31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı / Aktif Toplamı	0,0012	0,1778	0,0136	0,0076
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Öz kaynaklar	0,0012	0,1791	0,0138	0,0076

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

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

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

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 39'dir. (31 Aralık 2023: 38).

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu – İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:

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

S.P.K. mevzuatına göre ayrılan kıdem tazminatları karşılığı 2.835.851 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

31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		87.451.003	88.638.811
Nakit ve nakit benzerleri	3	6.277.720	7.836.619
Finansal yatırımlar	4	34.235.929	29.898.754
Ticari alacaklar:			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6, 21	3.872.071	3.425.160
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	13.767.971	21.678.069
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	1.762.422	1.337.301
Peşin ödenmiş giderler	12	14.958.147	9.726.208
Diğer dönen varlıklar	11	12.576.743	14.736.700
Duran varlıklar		4.104.673.300	4.097.385.294
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	187.687	220.717
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	2	477.539	477.539
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	4.057.577.538	4.053.645.950
Maddi duran varlıklar	8	38.101.731	29.679.692
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	9	286.953	299.506
Kullanım hakkı varlıkları	10	968.628	1.168.701
Peşin ödenmiş giderler	12	7.073.224	8.080.722
Diğer duran varlıklar	11	-	3.812.467
TOPLAM VARLIKLAR		4.192.124.303	4.186.024.105

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		13.960.491	14.519.758
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	15.392	117.811
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	769.970	1.326.706
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	8.705.286	9.449.721
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		20.171	910
Ertelenmiş gelirler	11	544.394	885.092
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		14.573	-
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	1.861.639	1.108.299
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	2.029.066	1.631.219
Uzun vadeli yükümlülükler		11.928.121	12.810.260
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		5.472	-
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	2.180.373	2.314.794
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	9.742.276	10.495.466
ÖZKAYNAKLAR		4.166.235.691	4.158.694.087
Ödenmiş sermaye	15	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	15	1.787.790.635	1.787.790.635
Hisse senetleri ihraç primleri		938.284	938.284
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.169.484)	(1.788.453)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	947.568.133	947.568.133
Geçmiş yıllar karları/ (zararları)		1.160.845.488	413.472.934
Net dönem karı		6.922.635	747.372.554
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.166.235.691	4.158.694.087
Toplam özkaynaklar		4.166.235.691	4.158.694.087
TOPLAM KAYNAKLAR		4.192.124.303	4.186.024.105

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR
VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Mart 2023
	Notlar		
Hasılat	16	58.951.926	74.044.028
Satışların maliyeti (-)	16	(29.299.713)	(42.037.980)
Brüt kar		29.652.213	32.006.048
Genel yönetim giderleri (-)	17.1	(11.770.682)	(14.365.814)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	17.2	(2.973.945)	(3.861.058)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	3.688.920	4.054.928
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(1.233.913)	(2.554.866)
Esas faaliyet karı		17.362.593	15.279.238
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		5.617.503	459.300
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(7.620.754)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet kârı		15.359.342	15.738.538
Finansal gelirler	19	1.750.629	972.208
Finansal giderler (-)	19	(301.451)	(920.859)
Parasal kayıp		(9.885.885)	(16.640.313)
Vergi öncesi kâr		6.922.635	(850.426)
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		6.922.635	(850.426)
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar			
Ana ortaklık payları	20	6.922.635	(850.426)
Pay başına kazanç:			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar	20	0,00026	(0,00003)
Diğer kapsamlı gider		618.969	217.479
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		618.969	217.479
Toplam kapsamlı gelir		7.541.604	(632.947)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		7.541.604	(632.947)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

B-KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR

31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		84.666.500	86.654.660
Nakit ve nakit benzerleri	3	6.629.550	8.290.208
Finansal Yatırımlar	4	34.235.929	29.898.750
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	14.109.457	22.233.504
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.998.191	1.551.819
Peşin ödenmiş giderler	11	15.116.630	9.943.679
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar			
Diğer dönen varlıklar	10	12.576.743	14.736.700
Duran varlıklar		4.105.139.277	4.098.080.564
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	187.687	220.717
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	4.057.577.538	4.053.645.950
Maddi duran varlıklar	8	38.735.247	30.352.538
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar		462.270	504.048
Kullanım hakkı varlıkları	9	968.628	1.168.701
Peşin ödenmiş giderler	11	7.074.361	8.080.726
Ertelenmiş vergi varlığı		133.546	295.417
Diğer duran varlıklar	10	-	3.812.467
TOPLAM VARLIKLAR		4.189.805.777	4.184.735.224

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		16.766.408	16.409.491
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	15.392	117.811
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	769.970	1.326.706
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	9.486.125	10.145.556
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		34.746	19.255
Ertelenmiş gelirler	10	2.006.865	1.362.606
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	1.861.639	1.108.299
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	2.591.671	2.329.258
Uzun vadeli yükümlülükler		12.578.127	13.473.314
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	2.835.851	2.977.848
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	9.742.276	10.495.466
ÖZKAYNAKLAR		4.160.461.242	4.154.852.419
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları		1.787.790.635	1.787.790.635
Hisse senetleri ihraç primleri		938.284	938.284
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.989.905)	(2.655.934)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	947.568.133	947.568.133
Geçmiş yıllar karları		1.157.871.301	413.840.846
Net dönem karı		4.942.794	744.030.455
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.160.461.242	4.154.852.419
Toplam özkaynaklar		4.160.461.242	4.154.852.419
TOPLAM KAYNAKLAR		4.189.805.777	4.184.735.224

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR
VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

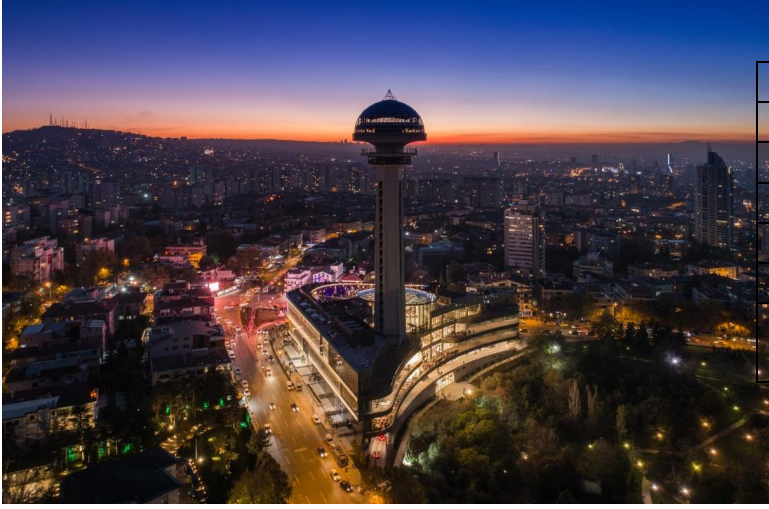
		Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2024	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2023
	Notlar		
Hasılat	15	61.816.111	78.058.149
Satışların maliyeti (-)	15	(31.684.964)	(44.455.466)
Brüt kar		30.131.147	33.602.683
Genel yönetim giderleri (-)	16	(14.059.252)	(18.973.842)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	16	(3.172.112)	(3.863.978)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	3.723.424	4.060.330
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(1.233.912)	(2.555.025)
Esas faaliyet karı		15.389.294	12.270.168
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		5.617.503	459.300
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(7.620.754)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		13.386.043	12.729.468
Finansal gelirler	18	1.801.396	991.348
Finansal giderler (-)	18	(373.627)	(975.039)
Parasal kayıp		(9.831.202)	(15.605.029)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı, (zararı)		4.982.610	(2.859.252)
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		(39.816)	(38.473)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı, (zararı)		4.942.794	(2.897.725)
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar			
Ana ortaklık payları	19	4.942.794	(2.897.725)
Pay başına kazanç:			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar	19	0,00019	(0,00011)
Diğer kapsamlı gelir		666.029	277.046
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		666.029	277.046
Toplam kapsamlı gider		5.608.823	(2.620.679)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		5.608.823	(2.620.679)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

23- GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

1. ATAKULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE KULE



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

1.1. Değerleme Raporu Tarih ve Numarası:

Rapor Tarihi : 29.12.2023
Rapor Numarası: 2023REVB436

1.2. Rapor Türü

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

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 08.12.2023
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2023

1.5. Dayanak Sözleşmesi

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

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

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

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

1.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

KDV hariç 1.846.185.000.-TL (Birmilyarsekizyüzkırkaltımilyonyüzseksenbeşbin-TL)

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

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

1.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Kule kısmı hariç toplam 14.256 m² kiralananabilir alana sahiptir. Dönemde doluluk oranı % 93 olarak 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
Kiralananabilir Alan	26.695,59(Brüt) 25.225,00 (Net)
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Maltepe Mah. Topkapı Maltepe Cad. No:11 Zeytinburnu İstanbul

2.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 29.12.2023
Rapor Numarası: 2023REV912

2.2. Rapor Türü

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

2.3. Raporu Hazırlayanlar

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 07.12.2023
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2023

2.5. Dayanak Sözleşmesi

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

2.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

2.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme Raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

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

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

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

2.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

2023 yılı Piyasa Değeri KDV hariç 533.995.000.-TL Beşyüzotuzüçmilyondokuzyüzdoksanbeşbin.-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.

3.3. Raporu Hazırlayanlar

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 12.12.2023
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2023

3.5. Dayanak Sözleşmesi

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

3.6. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

3.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

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

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

3.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

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

2023 yıl sonu piyasa değeri KDV hariç 190.550.000 TL (YüzdoksanmilyonbeşyüzellibinTL)

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

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

4. KULELİ CADDESİ NO:3 G.O.P ANKARA



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

4.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 29.12.2023
Rapor Numarası: 2023REVB439

4.2. Rapor Türü

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

4.3. Raporu Hazırlayanlar

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

4.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 21.12.2023
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2023

4.5. Dayanak Sözleşmesi

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

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

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

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

2023 yıl sonu için takdir edilen piyasa değeri 29.550.000 TL (Yirmidokuzmilyonbeşyüzellibin.-TL)

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

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

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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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 işlemi 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

5.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

5.8. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

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

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

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

2023 yıl sonu için tespit edilen piyasa değeri 36.745.000 TL (Otuzaltımilyonyediyüz kırkbeşbin.-TL)

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

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

5.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

6. GOP BORAZAN SOKAK NO 7



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

6.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

6.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmağı 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.tskgd.com.tr

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

2023 yıl sonu tespit edilen piyasa değeri 59.560.000.-TL (Elli dokuz milyon beş yüz altmış bin.-TL)

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

2023 yılı için takdir edilen aylık kira değeri; 278.500.-TL (İki yüz yetmiş sekiz bin beş yüz TL)

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
Kıralanabilir Alan	359,27 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara

7.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 29.12.2023
Rapor Numarası: 2023REVB438

7.2. Rapor Türü

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

7.3. Raporu Hazırlayanlar

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

7.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 18.12.2023
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2023

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

7.5. Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

7.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

7.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

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

7.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

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

2023 yılı tespit edilen piyasa değeri; 31.420.000.-TL (OtuzbirmilyondörtüzyüzmibinTL)

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 sınırlandıran 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 değerlendirilmiştir.

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)

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'dir.

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.

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.

**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.



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.



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.

24-DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

BAĞIMSIZ DIŞ DENETİM ŞİRKETİ

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

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ŞİRKETİ (KURUMLAR VERGİSİ BEYANNAMESİ TASDİK HİZMETİ)

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

FAALİYET RAPORU DENETİMİ

Yönetim Kurulunun yıllık faaliyet raporu içerisinde yer alan irdelemelerin finansal tablolarla uyumunun değerlendirilmesi ve bağımsız denetçi raporunda bu değerlendirme sonucunun belirtilmesi için Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ile 2023 dönemi için sözleşme imzalanmıştır.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ

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

PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ

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

MERKEZİ KAYDI SİSTEM SÖZLEŞMESİ

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

26- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

27- BAĞLI ORTAKLIKLAR, FİNANSAL DURAN VARLIKLAR İLE FİNANSAL YATIRIMLAR

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

28- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 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) 31/03/2024	Önceki Dönem (TL) 31/12/2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	40.513.649	37.735.373
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinc fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.057.577.538	4.053.645.950
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	477.539	477.539
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		93.555.577	94.165.243
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	4.192.124.303	4.186.024.105
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	15.392	117.811
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	769.970	1.326.706
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.166.235.691	4.158.694.087
	Diğer Kaynaklar		25.103.250	25.885.501
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	4.192.124.303	4.186.024.105

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/03/2024	Önceki Dönem (TL) 31/12/2023
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	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)	4.782.385	2.581.194
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)	914.704.551	914.704.551
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	477.539	477.539
J	Gayrimenkul Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.543.568	1.447.500
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)	35.719.262	35.143.296

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/03/2024	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 (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	%0	%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 gayrimenkullerine ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere iştiraki bulunmadığı için tabloda değişiklik olmamaktadır.

(**) Atıl tutulan arsa oranı asgari düzeyin üzerinde olup, Şirket Yönetimi ve SPK arasında görüşmeler sürmektedir.