

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**ATAKULE
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2024
DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na;

1) Görüş

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1/1/2024-31/12/2024 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1/1/2024-31/12/2024 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 11 Mart 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516' ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No' lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıttacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emir Taşar'dır.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
A member firm of Grant Thornton International



Emir Taşar, SMMM
Sorumlu Denetçi

Ankara, 11 Mart 2025

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 artırım ile 63.000.000 TL'ye, 2008 yılında yine iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırım suretiyle 75.000.000 TL'ye ve aynı yıl içinde 84.000.000 TL'ye yükseltmiştir. 2017 yılında tamamı nakit sermaye artırım 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 artırım ile 263.340.000 TL'ye yükseltmiştir.

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 Aralık 2024 tarihi itibarı ile hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	31.12.2024	
	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.

**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.

**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.

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.

Özgür BAYKUT
Yönetim Kurulu Üyesi

22.05.2024 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

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."

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

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

IMF, Dünya Ekonomik Görünüm raporunun Ocak ayı güncellemesinde küresel ekonominin 2025 ve 2026 yıllarında %3,3 ile 2000-2019 ortalaması olan %3,7 oranının altında büyüyeceğini öngördü. Raporda ABD ekonomisinin 2025 yılı büyümesine ilişkin 0,5 puanlık yukarı yönlü revizyonun diğer başlıca ekonomilerdeki aşağı yönlü güncellemelerle dengelendiği, böylece bu yıl için küresel büyüme tahmininin Ekim raporuna kıyasla sınırlı şekilde revize edildiği belirtildi. Öte yandan IMF, küresel ekonomi üzerindeki belirsizliklerin başlıca merkez bankalarının para politikalarını gevşetme sürecini riske sokabileceğini belirtirken, bunun önlenmesi için yapısal reformların ve ülkelerin çok taraflı iş birliği içerisinde olmasının önemine vurgu yaptı. IMF, Türkiye ekonomisinin 2025 yılı büyüme tahminini 0,1 puan düşürerek %2,6 olarak belirlerken, 2026 büyüme tahminini %3,2 düzeyinde korudu.

Kasım 2024 seçimlerinde ABD'nin 47. Başkanı seçilen Donald Trump 20 Ocak'ta gerçekleştirilen yemin töreni ile resmi olarak görevine başladı. Trump'ın yeni görevinde açıkladığı ilk kararlar arasında rüzgâr projeleri için onay, izin ve kredi verilmesinin askıya alınmasının yanı sıra “Ulusal Enerji Acil Durumu”nun ilanı, Paris İklim Anlaşması'ndan çekilme kararı ve Dünya Sağlık Örgütü'nden çıkış sürecine yönelik işlemlerin başlatılması yer aldı. Politikalarıyla ülkesinde iç üretimi arttırmayı, sosyal ve ekonomik refahı temin etmeyi hedeflediğini dile getiren Trump, Şubat ayı başında Kanada'dan enerji kalemi hariç ürünler ile Meksika'dan ithal edilen mallara %25, Çin'den yapılan ithalata da %10 oranında ek gümrük vergisi uygulanacağını açıkladı. Öte yandan, gerçekleştirilen temaslardan ek tarife uygulaması Kanada ve Meksika için bir ay ertelendi. Çin ise ABD'nin uygulamasına kendisi de yeni tarifeler açıklayarak karşılık verdi.

Öncü verilere göre ABD ekonomisi 2024 yılının son çeyreğinde yıllıklandırılmış bazda bir önceki çeyreğe kıyasla %2,3 büyüyerek beklentilerin bir miktar altında performans sergiledi. Bu dönemde tüketim ve kamu harcamalarındaki olumlu seyir büyümeye katkı sağlarken, yatırımlardaki düşüş büyümeyi sınırlandırdı. Böylece, ABD ekonomisi Fed'in toplamda 100 baz puanlık faiz indirimi gerçekleştirdiği 2024 yılı genelinde öncü verilere göre %2,8 büyüme kaydetti. Ülkede Ocak ayına ilişkin açıklanan PMI verileri olumlu bir tablo çizdi. 50,1 ile beklentilerin üzerinde gerçekleşen imalat PMI Haziran 2024'ten bu yana ilk kez sınırlı da olsa eşik değerin üzerinde kaldı. Hizmetler PMI 52,8 değerini alarak eşik değerin üzerindeki seyrini sürdürdü. Ülkede Aralık ayına ilişkin TÜFE enflasyonu yükselen enerji fiyatlarının etkisiyle aylık bazda %0,4 ile piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşirken, çekirdek TÜFE'deki aylık artış piyasa beklentileri paralelinde %0,2 oldu. Böylece manşet ve çekirdek TÜFE'de yıllık artışlar sırasıyla %2,9 ve %3,2 düzeylerinde kaydedildi. Fed'in para politikası kararlarında yakından takip ettiği yıllık çekirdek PCE enflasyonu Ekim ve Kasım'ın ardından Aralık ayında da %2,8 düzeyinde gerçekleşerek ülkede enflasyonun 2024'ün son çeyreğinde katılaştığına işaret etti.

Fed 29 Ocak'ta tamamlanan toplantısında, politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %4,25-%4,50 aralığında tuttu. Karar metninde enflasyonun %2'lik hedefe doğru ilerlediğine ilişkin ifadenin

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

metinden çıkarılması dikkat çekti. Fed Başkanı Jerome Powell toplantının ardından yaptığı açıklamada, politika duruşunu aceleci bir şekilde değiştirme ihtiyacı duymadıklarını ve yeni adım atmadan önce enflasyonda gerçek anlamda bir iyileşme beklediklerini belirtirken, ABD Başkanı Trump'ın faizlerin indirilmesi gerektiği yönündeki açıklamaları hakkında yorum yapmadı.

Öncü verilere göre Euro Alanı ekonomisi 2024'ün son çeyreğinde çeyreklik bazda %0,1'lik sınırlı bir büyüme beklentisine karşılık değişim kaydetmezken, yıllık bazda %0,9 ile beklentilerin bir miktar altında büyüdü. Böylece, Euro Alanı ekonomisi 2024 yılı genelinde %0,7 oranında büyüme kaydetti. Bölgede imalat PMI Ocak ayında 46,6'ya yükselerek sektörde daralmanın bir miktar hız kestiğine, hizmetler PMI ise 51,4 ile sektörde genişlemenin devam ettiğine işaret etti. Ocak ayında ekonomi ve tüketici güven endekslerinde iyileşmeler gözlemlendi.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) 30 Ocak'ta gerçekleştirdiği toplantısında referans faiz oranlarında piyasa beklentileri paralelinde 25'er baz puan indirime giderek refinansman faiz oranını %2,90'a, mevduat faiz oranını %2,75'e, marjinal fonlama faiz oranını %3,15'e çekti. Toplantının ardından ECB Başkanı Christine Lagarde, dezenflasyon sürecinin yolunda gittiğini ve %2 hedefine 2025 yılı içerisinde ulaşmayı beklediklerini ifade etti. Ekonominin halen birtakım zorluklarla karşı karşıya olduğunu, ancak artan ücretlerin ve gevşemekte olan para politikasının etkisiyle talebin de zamanla düzeleceğini belirten Lagarde, faiz indirimlerinin seyrine ilişkin önceden belirlenmiş bir plan olmadığını ve gelecek toplantılarda veri odaklı kararlar alınacağını tekrarladı.

Çin'de Aralık ayında yıllık bazda daralma beklentisine karşılık artış gösteren ithalat hacmi ve beklentilerin üzerinde artan perakende satış hacmi talep koşullarına yönelik toparlanma sinyali verdi. Öte yandan aynı dönemde aylık bazda değişim kaydetmeyen tüketici fiyatları, yıllık bazda %0,1 oranında sınırlı bir artış sergileyerek ülkede deflasyonist baskıların sürdüğüne işaret etti. 2024'ün son çeyreğinde ekonomik büyümenin %5,4 ile beklentilerin üzerinde gerçekleşmesiyle birlikte, yıl geneli için ekonomi yönetiminin %5 seviyesindeki büyüme hedefine ulaşıldı. Çin yuanının zayıflamasıyla ilgili endişelerin de etkisiyle Çin Merkez Bankası Ocak ayı toplantısında faiz oranlarında değişikliğe gitmedi.

Aralık'ta yıllık çekirdek TÜFE enflasyonunun %3,0 ile Ağustos 2023'ten bu yana en yüksek düzeyine ulaştığı Japonya'da BoJ politika faizini beklentiler paralelinde 25 baz puan artırarak %0,50 seviyesine yükseltti. Böylece politika faizi son 17 yılın en yüksek seviyesine ulaşmış oldu. Kararla birlikte yapılan açıklamada şirketlerin ücret artışlarına devam etmesinin beklendiği vurgulanırken, 2025 için yıllık TÜFE enflasyonu tahmini %2,5 olarak belirtildi. Öte yandan, ülkede Ocak ayına ilişkin imalat PMI 48,7 seviyesiyle sektörde daralmanın sürdüğüne işaret ederken, hizmetler PMI 52,7 ile eşik değerin üzerindeki seyrini sürdürdü.

Ocak ayında küresel finansal piyasalar yeni ABD Başkanı Trump'ın açıklamalarının ve teknoloji sektöründeki gelişmelerin etkisiyle dalgalı bir görünüm sundu. Ayın son haftasında Çin merkezli teknoloji girişimi DeepSeek'in düşük maliyetli yapay zeka modelini tanıtmasının ardından başta ABD'de olmak üzere batı dünyasında teknoloji hisselerinde sert satışlar yaşandı. Ay genelinde MSCI dünya borsaları endeksi %3,47, gelişmekte olan ülkeler endeksi de %1,66 yükseldi. Ocak ayının ilk yarısında arz yönlü endişelerle yükselen petrol fiyatları ayın ikinci yarısında jeopolitik gerilimlerin yatışmaya başlaması ve talep yönlü endişelerin ağırlık kazanmasıyla düşüşe geçti. Böylece, Brent türü ham petrolün varil fiyatı Ocak ayını %2,8 oranında bir artışla 76,8 USD seviyesinde kapattı. Artan belirsizlikler, yeni gümrük vergilerinin meydana getirdiği endişeler ve küresel ekonomiye ilişkin zayıf beklentilerin etkisiyle ay içinde 2.801 USD/ons ile rekor seviyeye ulaşan altın fiyatları ise aylık bazda %6,8 artış kaydetti.

Ocak ayında Trump'ın uygulamaya koymak istediği gümrük tarifelerindeki belirsizlikler ve zayıflayan dolar endeksine paralel olarak endüstriyel metal piyasasında risk iştahında genele yayılan bir artış görüldü. Londra Metal Borsası'nda bakır ve alüminyum fiyatları aylık bazda sırasıyla %3,19 ve %2,59 yükseldi. Trump'ın elektrikli araçlara geçiş zorunluluğunu kaldıracağına yönelik açıklamalarının da etkisiyle içten yanmalı motorlu araçlarda kullanılan paladyumun fiyatında gözlenen %9,35 oranındaki hızlı artış dikkat çekti.

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

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Kasım'da 0,1 puan gerileyerek %8,6 oldu. Bu gelişmede işgücündeki 252 bin kişilik azalışa karşılık istihdamın 168 bin kişi ile daha sınırlı gerilemesi etkili oldu. Kasım'da işgücüne katılma oranı 0,4 puan düşüşle %54,2, istihdam oranı da 0,2 puan azalarak %49,6 düzeyinde gerçekleşti. Öte yandan, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı Kasım'da %28,2 ile son 5 ayın en yüksek düzeyine ulaştı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretim endeksi Kasım'da aylık bazda %2,9 ile Mart 2023'ten bu yana en hızlı artışını sergiledi. Öte yandan, üretim artışının imalat sanayiini oluşturan 24 sektörden 15'inde gerçekleşmesi sektörlerin performansları arasında ayrışma olduğuna işaret etti. Diğer ulaşım araçlarının imalatı aylık bazda %49 ile üretimin en hızlı artış kaydettiği sektör olurken, bilgisayarlar, elektronik ve optik ürünler %13,8 ile üretimin en hızlı daraldığı sektör oldu. Takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre Haziran-Ekim döneminde yıllık bazda aralıksız olarak azalan sanayi üretim endeksi, Kasım'da bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,5 artış kaydetti. Diğer taraftan, Kasım'da hizmet üretim endeksi aylık bazda %0,2 daralırken, yıllık bazda %0,9 artış gösterdi. Böylece, Ekim-Kasım döneminde 2023'ün aynı dönemine kıyasla sanayi üretimi %0,8, hizmet üretimi de %0,7 daralmış oldu.

İstanbul Sanayi Odası tarafından yayımlanan imalat PMI Aralık ayındaki 49,1 seviyesinden Ocak'ta 48,0 düzeyine gerileyerek eşik değerin altındaki seyrini onuncu aya taşıdı. Alt endekslere göre talep koşullarında zayıf görünümün devam etmesine ek olarak yeni ihracat siparişlerinin de azalması, Ocak'ta üretimdeki daralmanın hızlanmasında belirleyici oldu. Sektörde istihdamın art arda ikinci kez daralması da dikkat çekti. Ayrıca, fiyat gelişmelerine bakıldığında Ocak'ta girdi maliyetlerinin arttığı ve nihai ürün enflasyonunun son 4 ayın en yüksek düzeyinde gerçekleştiği görüldü. PMI verilerinin takip edilen 10 sektörün tamamında eşik değerin altında kalması faaliyet koşullarındaki zayıflığın genele yayıldığını gösterdi. Tekstil sektörü 42,5 düzeyinde gerçekleşen PMI verisiyle en olumsuz görünümü sergileyen sektör oldu.

Mevsim etkilerinden arındırılmış reel sektör güven endeksi Ocak'ta sınırlı bir düşüşle 102,6 değerini aldı. Endeksi oluşturan alt kalemler incelendiğinde sektörde önümüzdeki döneme ilişkin beklentilerin ayrıştığı görüldü. Gelecek 3 aydaki üretim hacmine ve ihracat siparişlerine ilişkin değerlendirmeler yaklaşık son 3 yılın en olumlu görünümünü sunarken, gelecek 3 aydaki toplam istihdam beklentisi pandemi önlemlerinin uygulandığı Haziran 2020'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde genel gidişata ilişkin değerlendirme de son 3 ayın en olumsuz sinyalini verdi. Ocak'ta sektörel güven endekslerinde ise iyimser değerlendirmeler öne çıktı. Faaliyet koşullarına duyulan güven hizmet sektöründe %2,5, perakende ticaret sektöründe %1,4 ve inşaat sektörüne %2,6 artış kaydetti. İnşaat sektörüne ilişkin değerlendirmelerin detaylarına bakıldığında, faaliyeti kısıtlayan herhangi bir faktörün bulunmadığı yönündeki seçeneğin Ocak 2018'den bu yana en yüksek oranda (%68,4) gerçekleşmesi dikkat çekti.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre Kasım'da ticaret satış hacmi bir önceki aya göre %0,9 arttı. Söz konusu artışta Kasım ayında uygulanan kampanyaların da etkisiyle aylık bazda %1,9 yükselen perakende satış hacim endeksi belirleyici oldu. Bu dönemde otomotiv yakıtı hariç gıda dışı ürünler %2,8 ile perakende satış endeksi altında en fazla artış gösteren ana ürün grubu oldu. Kasım'da takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ise ticaret satış hacmi ve perakende satış hacmi yıllık bazda sırasıyla % 8,7 ve %16,4 genişledi. Aralık'ta yıllık bazda %53,4 oranında hızlı bir artış sergileyen konut satışları 212.637 adet ile Aralık 2021'den bu yana en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Böylece 2024 yılı genelinde toplam satışlar düşük bazın da etkisiyle bir önceki yıla göre %20,6 artarak yaklaşık 1,5 milyon adet oldu. Bu dönemde yıllık bazda %10,8 gerileyen ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %10,7'ye indi. Aralık ayında satışlardaki canlı seyir paralelinde konut fiyatları %2,0 ile TÜFE enflasyonunun üzerinde artmaya devam etti. Bu dönemde konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış %29,4 düzeyinde gerçekleşirken, fiyatlardaki yıllık reel gerileme %10,4 düzeyine indi. Aralık'ta İstanbul'da konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış %26,3 ile Türkiye ortalamasının altında kalmayı sürdürdü.

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre tüketici güven endeksi Ocak'ta 0,3 puan gerileyerek 81,0 oldu. Gelecek 12 aylık döneme ilişkin hanenin maddi durum beklentisi ve dayanıklı tüketim mallarına harcama

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

yapma düşüncesi alt endekslerindeki sırasıyla 1,4 ve 3,2 puanlık gerilemeler tüketici güven endeksindeki düşüşte belirleyici oldu. Öte yandan, hane halkının gelecek 12 aylık dönemde konut satın alma veya inşa ettirme ihtimalinin arttığı gözlemlendi.

TÜİK tarafından yayımlanan dış ticaret istatistiklerine göre Kasım'da ihracat yıllık bazda %3,1 azalarak 22,3 milyar USD düzeyine gerilerken, ithalat %2,7 artışla 29,7 milyar USD oldu. Böylece, yıllık bazda %24,9 genişleyen dış ticaret açığı 7,5 milyar USD ile son 7 ayın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. İhracatın ithalatı karşılama oranı Kasım 2023'teki %79,4 düzeyinden %74,9 seviyesine geriledi.

Cari işlemler hesabı Kasım ayında 2,9 milyar USD ile 3,1 milyar USD düzeyindeki piyasa beklentisinin bir miktar altında açık verdi. Böylece, cari işlemler hesabında Mayıs ayından bu yana ilk kez açık kaydedildi. Ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığının son 7 ayın en yüksek düzeyinde gerçekleşmesinin yanı sıra yaz sezonunun sona ermesinin etkisiyle yolcu taşımacılığı ve seyahat gelirlerinin Mart'tan bu yana en düşük düzeylerine gerilemesi Kasım'da cari açık verilmesinde etkili oldu. Böylece Ocak-Kasım döneminde cari açık bir önceki yılın aynı dönemine göre %85,5 daralarak 5,6 milyar USD, 12 aylık kümülatif cari açık da bir önceki aya göre sınırlı bir yükselişle 7,4 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

Kasım'da net parasal olmayan altın ithalatının 1,8 milyar USD ile Ağustos 2023'ten bu yana en yüksek düzeyine, net enerji ithalatının da 4,5 milyar USD ile son 9 ayın zirvesine ulaşması cari denge görünümünü olumsuz etkileyen unsurlar olarak öne çıktı. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı 3,4 milyar USD ile son 7 ayın en düşük fazlasını verdi. Doğrudan yatırımlarda net sermaye girişi kaydedildi. Ocak-Ekim döneminde dalgalı bir görünüm sunan doğrudan yatırımlar kaleminde Kasım'da 582 milyon USD net sermaye girişi kaydedildi. Bu dönemde yurt içi yerleşiklerin yurt dışında net varlık edinimi Ekim'e göre gerilerken, yurt dışı yerleşiklerin yurt içinde net yükümlülük oluşumu 1,1 milyar USD ile son 4 ayın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Öte yandan, Kasım'da yurt içine yönelik gayrimenkul yatırımları 194 milyon USD ile yatay bir görünüm sundu. Portföy yatırımlarında net sermaye girişi hızlandı. Kasım'da portföy yatırımlarında net sermaye girişi 1,2 milyar USD ile son 4 ayın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde bankaların ve diğer sektörlerin yurt dışındaki portföy yatırımlarını azaltmaları paralelinde net varlık edinimi 1,1 milyar USD düzeyine gerilerken, yurt dışı yerleşiklerin yurt içi piyasalara yönelik net sermaye girişleri 2,3 milyar USD oldu. Ayrıca, Kasım'da hisse senedi piyasasında 39 milyon USD ile sınırlı da olsa Nisan'dan bu yana ilk kez net sermaye girişi kaydedilmesi dikkat çekti.

Merkezi yönetim bütçe açığı Aralık ayında 829,2 milyar TL ile Aralık 2023'tekine yakın bir seviyede gerçekleşti. Bu dönemde bütçe gelirleri yıllık bazda %60,4 artarak 877,6 milyar TL olurken, bütçe harcamaları %22,3'lük nispeten daha ılımlı bir yükselişle 1,7 trilyon TL düzeyine ulaştı. Aralık ayında faiz dışı açık yıllık bazda %6,4 daralarak yaklaşık 754 milyar TL oldu.

Aralık'ta yıllık bazda %60,4 ile TÜFE enflasyonunun üzerinde artan vergi gelirleri 707,8 milyar TL seviyesinde gerçekleşerek toplam bütçe gelirlerinin %80,6'sını oluşturdu. Bu dönemde gelir vergisi yıllık bazda %122,6 (100,9 milyar TL) yükselerek vergi gelirlerini arttıran başlıca kalem oldu. Aralık'ta otomotiv satışlarında kaydedilen iyileşme paralelinde motorlu taşıtlardan alınan özel tüketim vergisindeki artışın da etkisiyle toplam ÖTV gelirleri yıllık bazda %48,2 (56,2 milyar TL) yükselerek vergi gelirlerini destekledi. Aynı dönemde dâhilde alınan KDV %82,3 artarken, ithalde alınan KDV %26,1 ile sınırlı bir artış sergiledi. Aralık'ta kurumlar vergisi gelirlerindeki yıllık artış da %1,6 ile sınırlı kaldı.

Ocak ayında TÜFE bir önceki aya göre %5,03 ile beklentilerin üzerinde artarak geçtiğimiz yılın Ocak ayından bu yana en hızlı yükselişini kaydetti. Yıllık TÜFE enflasyonu ise yüksek bazın da etkisiyle %42,12 düzeyine gerileyerek Haziran 2023'ten bu yana en düşük değerini aldı. Ocak'ta aylık bazda %3,06 oranında yükselen Yİ-ÜFE'de Temmuz 2024'ten bu yana gözlenen ivme kaybı sona erdi. Öte yandan, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu %27,20 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti.

Ocak ayında 12 ana harcama grubundan 11'inde fiyatlar artış kaydetti. Bu dönemde TÜFE sepetinde en yüksek paya sahip olan gıda ve alkolsüz içecekler grubu aylık bazda %3,86 artarak enflasyonu 0,96 puan yukarı çekti. Ocak'ta aylık bazda %23,57 ile fiyatların en hızlı artış sergilediği sağlık grubu da enflasyonu

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

0,96 puan arttırdı. Bu dönemde, giyim ve ayakkabı grubu 0,37 puan ile aylık TÜFE enflasyonunu sınırlandıran tek grup oldu. Ürün bazında incelendiğinde gerçek kira, ayakta tedavi ve su fiyatlarındaki artışların Ocak ayında aylık enflasyona toplamda 1,58 puan katkı sağlaması dikkat çekti. Yıllık bazda incelendiğinde ise fiyatların sırasıyla %99,93 ve %68,90 arttığı eğitim ve konut grupları TÜFE enflasyonunda öne çıkmaya devam etti. Aynı dönemde ulaştırma (%23,14) ile giyim ve ayakkabı (%27,53) gruplarındaki fiyat artışları ise nispeten sınırlı kaldı. Ocak ayında enflasyon sepeti içerisindeki ana harcama gruplarının ağırlıklarını güncelleyen TÜİK, konut grubunun sepet içerisindeki payını 1,01 puan arttırırken, ulaştırma grubunun payını 2,01 puan azalttı.

Ocak'ta mevsimlik ürünlerin dışarıda bırakıldığı TÜFE endeksi aylık bazda %5,94 artış kaydetti. Bu dönemde B endeksinde (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE) ve C endeksinde (enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE) aylık enflasyonlar sırasıyla %5,47 ve %5,59 düzeylerinde gerçekleşti. Böylece manşet enflasyonun üzerinde artan temel çekirdek enflasyon göstergeleri son bir yılın en hızlı aylık artışlarını kaydetti.

Ocak ayı boyunca dalgalı bir seyir izleyen BIST-100 endeksi, Aralık sonuna göre %1,8 artış kaydetti. Bu dönemde sırasıyla %16,5 ve %9,9 oranlarında artan iletişim ve ulaşım endeksleri BIST-100'ü destekleyen başlıca endeksler oldu. Ocak'ta USD/TL kuru %1,0 aylık artışla 35,70, EUR/TL kuru da %1,1 yükselişle 36,99 düzeylerine ulaştı. TCMB'nin faiz indirimlerine başlamasının etkisiyle Aralık ayının son günlerinde tahvil faizlerinde izlenen gerileme Ocak'ta da devam etti. Ay içinde 2 yıllık gösterge tahvilin faizi %38,07 ile Aralık 2023'ten bu yana en düşük seviyesini gördü.

TCMB 23 Ocak'ta gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde 250 baz puan düşürerek %45 düzeyine indirdi. Toplantının karar metninde Aralık ayında enflasyonun ana eğiliminin gerilediği belirtilirken, öncü verilere göre Ocak'ta enflasyonun öngörüler dâhilinde bir artışa işaret ettiği ve bu gelişmede zamana bağlı fiyat belirlenmelerinin ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan hizmet kalemlerinin öne çıktığı ifade edildi. Bununla beraber, metinde enflasyon beklentilerinin ve fiyatlama davranışlarının iyileşme göstermelerine rağmen dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya sürdürdükleri ve maliye politikasının artan eşgüdümünün dezenflasyon sürecine katkı sağlayacağı yönündeki değerlendirmeler tekrarlandı. Enflasyonda kalıcı düşüş ve fiyat istikrarı sağlanana kadar sıkı para politikası duruşunun sürdürüleceği ifadesi de korundu.

Moody's, 24 Ocak'ta yayımladığı değerlendirmesinde Türkiye'nin kredi notunu B1 düzeyinde tutarken, kredi notu görünümünü de "pozitif" olarak korudu. Moody's 2025 yılında maliye politikasının enflasyonla mücadeleyi destekleyeceğini ve dezenflasyon sürecinin devam edeceğini belirtirken, yılsonunda yıllık enflasyonun %30 düzeyine yakınsayabileceğini öngördü. Fitch de 31 Ocak'ta yayımladığı değerlendirmesinde Türkiye'nin kredi notunu değiştirmeyerek "BB-" kademesinde tutarken, kredi notu görünümünü "durağan" olarak teyit etti. Kurumun değerlendirmesinde 2025 yılı boyunca parasal gevşemenin kademeli olarak süreceği ve politika faizinin yılsonunda %28 düzeyinde olabileceği tahmin edildi. Bununla birlikte, TCMB'nin sıkı duruşunu koruyacağını ve maliye politikasının dezenflasyon sürecini destekleyici bir görünüm alacağını ifade eden Fitch; 2025'te ortalama yıllık enflasyonun % 32,8'e, GSYH büyümesinin %2,6'ya gerileyeceğini öngördü. Moody's'in ve Fitch'in bir sonraki değerlendirmesini 25 Temmuz'da yapması bekleniyor.

Fiyat ve kur hareketlerinden arındırılmış verilere göre 24 Ocak itibarıyla yurt dışı yerleşiklerin hisse senedi ve DİBS portföyleri 2024 sonuna kıyasla sırasıyla net 108,4 milyon USD ve net 5,7 milyar USD artış kaydetti. Aynı tarih itibarıyla TCMB'nin brüt toplam rezervleri 167,6 milyar USD ile tarihi yüksek düzeyine ulaştı. TCMB'nin net uluslararası rezervleri de Aralık sonundaki 63,6 milyar USD düzeyinden 73,7 milyar USD'ye yükseldi.

24 Ocak itibarıyla bireysel kredi kartları bakiyesi aylık bazda %2,1 ile tüketici kredilerine kıyasla daha hızlı büyümeye devam etti. Aynı dönemde tüketici kredileri %1,29 ile son 6 ayın en yavaş aylık artışını kaydetti. İhtiyaç kredileri de %1,47 ile Kasım 2023'ten bu yana en yavaş artışını sergiledi. 24 Ocak itibarıyla aylık

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

bazda %5,7 gerileyen taşıt kredilerindeki yıllık daralma da %24,3 ile 2009'dan beri en yüksek seviyesine ulaştı.

Aralık sonunda %1,78 olan takipteki alacaklar oranı 24 Ocak itibarıyla %1,85 düzeyine yükseldi. Bu dönemde takipteki alacaklar oranı ticari kredilerde %1,44 düzeyinde yatay kalırken, bireysel kredilerde %3,11 ile Mart 2020'den bu yana en yüksek düzeyine ulaştı.

6- GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUATTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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

Kanun değişikliği ile 01.01.2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için hem istisna uygulaması kar dağıtım şartına bağlanmış, hem de taşınmazlardan elde edilen kazançlar için %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması gelmiştir.

7- TEMETTÜ POLİTİKASI

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

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

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

8- RİSK YÖNETİM POLİTİKASI

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

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

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

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- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Şirket yönetimimizce, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” nde yer alan uygulamalar ve ilkelere tam uyum benimsenmiştir. Bu kapsamda Şirketimiz faaliyetlerini yürürlükte bulunan yasal düzenlemelere ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kamuya açıklanmış olan kurumsal yönetim ilkelerine uygun olarak yürütmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Şirket Yönetim Kurulunca gerekli kararlar alınarak, pay sahiplerinin hakları, kamunun aydınlatılması, şeffaflığın sağlanması ve pay sahipleri ile ilişkiler konularında gerekli düzenlemeleri gerçekleştirmiştir. Ayrıca zaman içerisinde bu hususlarda Sermaye Piyasası Kurulu’nun yapacağı düzenlemelere de uyum sağlayacaktır.

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.			X			Genel Kurul gündemine madde eklenmesi konusunda bir talep gelmemiştir.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.				X		Genel kurula katılım için medyadan katılım talebi gelmemiştir.
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Şirketimiz ile karşılıklı iştirak içinde olunan şirket bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Azlık payları, yönetimde temsil edilmemektedir ve uygulanması ihtiyari olan birikimli oy kullanma yöntemine Şirket Ana Sözleşmesi'nde yer verilmemiştir.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.						Kar dağıtımı yapılmıştır.
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştıran herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Başlıklar Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmıştır.
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmayı temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilke de yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	X					
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X				Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda en önemli araç Genel Kurul olup, menfaat sahipleri Genel Kurul'a katılarak bu haklarını kullanmaktadırlar.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Görev tanımları çalışanlara bildirilmiştir. Bu konuyla ilgili sendikalardan görüş alınmamıştır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			X			Şirketimize toplu iş sözleşmesi ve dernek kurma gibi çalışanlardan bir talep gelmemiştir.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamak ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası			X			Yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenen hedef oran ve hedef zaman ile bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturulmamıştır. Kadın adaylar olduğu takdirde Genel Kurul'un takdiri ile seçime engel bir husus bulunmamaktadır.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	X					
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması ile ilgili sınır bulunmamaktadır.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim kurulu üye sayısı nedeniyle her bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görev almaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					

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

4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.			X			Bedelli danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Performans değerlemesi yapılmamıştır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Toplu olarak paylaşılmış olup, kişi bazında açıklanmamıştır.

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu**1-PAY SAHİPLERİ**

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	43 Adet
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1278796
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Hayır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yıl içerisinde böyle bir işlem olmamıştır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur

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

Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler / Bağış ve Yardımlar
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1289638
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur.
Genel Kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Olağan Genel Kurul toplantısına pay sahipleri dışında katılım olmamıştır. Menfaat sahiplerinin Genel Kurul'a katılımını kısıtlayacak bir durum bulunmamaktadır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır (No)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	-
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 51
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler / Kar Dağıtım Politikası
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	2023 hesap dönemine ilişkin kar dağıtımı yapılmıştır.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	2023 hesap dönemine ilişkin kar dağıtımı yapılmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
22/05 /2024	0	% 81,90	%0,00	% 81,89	Yatırımcı Köşesi/Olağan Genel Kurul	Yatırımcı Köşesi/Olağan Genel Kurul	-	11	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1289638

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Kurumsal/Ticaret Sicil Bilgileri-Ortaklık Yapısı-Yönetim Yapısı-Etik Kurallar. Yatırımcı Köşesi/Esas Sözleşme-Bilgilendirme Politikası-Ücretlendirme Politikası-Kar Dağıtım Politikası-Bağış ve Yardımlar Politikası-Özel Durum Açıklamaları-Finansal Raporlar-Olağan Genel Kurul- Olağanüstü Genel Kurul-Faaliyet Raporları-Duyuru
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı	Kurumsal/Ortaklık Yapısı
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe, İngilizce (Başlıklar)
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu Üyeleri
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Şirket'in iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	5.2 Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler,
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya	Yoktur.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler,
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar b) Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarına ilişkin bilgiler

3. MENFAAT SAHİPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Yoktur.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	-
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Genel Müdür
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	gyo@atakulegyo.com.tr – 0312 447 65 00
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	-
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	-
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	-
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Kariyer
Payedindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Kariyer/ İnsal Kaynakları Politikası =Atakule GYO, yatırımcılarının güvenini boşa çıkarmamak adına şirket faaliyetlerini en verimli şekilde sürdürecektir. Özellikleri taşıyan insan gücünün öneminin fardındadır. Yönetim kadrosunun en önemli hedefi yatırımcılarını asgari risklerle maksimum karlara ulaştırmak ve Atakule GYO'yu sektörün öncü aktörlerinden biri haline getirmektir. Yatırım olanaklarının araştırılması ve karlı projeler geliştirilmesi için sektörün izlenmesi, fizibilite raporlarının hazırlanması, değerlendirme raporlarının hazırlanması ve proje yönetimi, alanlarında uzman ekipler tarafından titizlikle yapılmaktadır. Atakule GYO, kurumsal başarısının sürekliliğine esas teşkil edecek olan insan kaynaklarının mali ve sosyal haklarının devamlı olarak iyileştirilmesine ek olarak ; Hem kişisel hem de mesleki açıdan gelişim için uygun ortamı yaratmak, bireysel farklılıkları doğru biçimde değerlendirecek sistemleri kurmak ve işletmek, Performansı objektif kriterlerle ölçümleyerek değerlendirmek, Yüksek performansı ödüllendirmek ve beklenenin altında kalan performansın gelişmesine destek olmak suretiyle en verimli şekilde yönetmektedir.
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk	İş kazası yoktur
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal/Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı.	Kurumsal sosyal sorumluluk

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	-
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	-
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	4

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

Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Yönetim kurulu başkanının adı	İsmail TARMAN
İcra başkanı / genel müdürün adı	İcra Kurulu Başkanı: Murat TARMAN, Genel Müdür: Saldıray SÖKMEN
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Aynı kişi değil.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin yönetici sorumluluk sigortası mevcut olup sermayenin %25'ini aşmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenen hedef oran ve hedef zaman ile bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturulmamıştır. Son gerçekleşen Genel Kurul'da Yönetim Kurulu'na seçilen kadın sayısı 3'dir.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	3, %33,33,

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmedi	Bağımsızlığın Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
İSMAİL TARMAN	İcrada görevli Değil	Bağımsız üye değil	24/11/2009		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
MURAT TARMAN	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	24/11/2009		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
MUSTAFA TARMAN	İcrada görevli değil	Bağımsız üye değil	24/11/2009		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

FUNDA TACİR	İcrada görevli değil	Bağımsız üye değil	30/03/ 2018		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
MEHMET ARPACI	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	30/03/ 2018		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
MÜNİRE BARÇIN KAYAMAN	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye	31/03/ 2020	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1119644	Değerlendirildi	Hayır	Evet
BURAK SOYLU	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye	29/03/ 2022	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1119644	Değerlendirildi	Hayır	Evet
ÇİĞDEM AKIŞ	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye	22/05/ 2024	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1289638	Değerlendirildi	Hayır	Evet
ÖZGÜR BAYKUT	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye değil	22/05/ 2024		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	14 toplantı, 23 karar
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	3-5 Gün
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler bulunmakta olup, kurumsal internet sitesinde yer almamaktadır.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	-
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	

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

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	-

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen	Komite Üyelerinin Adı- Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Çiğdem AKIŞ	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Mustafa TARMAN	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Nalan KAYA	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Münire Barçın KAYAMAN	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi		FundaTACİR	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Çiğdem AKIŞ	Hayır	Yönetim kurulu üyesi

Denetim Komitesi (Audit Committee)		Burak SOYLU	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Münire Barçın KAYAMAN	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Çiğdem AKIŞ	Hayır	Yönetim kurulu üyesi

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4. YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler, iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler,
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	-
faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı Köşesi/ Ücretlendirme Politikası
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	-
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Yatırımcı Köşesi/ Ücretlendirme Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi		% 100	%100	3	3
Kurumsal Yönetim Komitesi		% 67	% 33	1	1
Riskin Erken Saptanması Komitesi		% 100	% 67	6	6

11- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM POLİTİKASI

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

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

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

12- 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.

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

13- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

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

ESKİ METİN

Yönetim Kurulu

Madde 12:

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

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

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

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

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

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

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kurulu bünyesinde gerekli komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

b) İcra Kurulu

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

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

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

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

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

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

YENİ METİN

Yönetim Kurulu

Madde 12:

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

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

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

14- ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ ve TUTARI

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren Şirketimizin 31 Aralık 2024 sonu itibariyle piyasa değeri 2.001.384.000 TL, net aktif değeri 4.970.727,669 TL’ dir.

16- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

01.01.2024 - 31.12.2024 döneminde yararlanılan veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

17- DOLULUK ORANLARI VE DÖNEMSEL GELİRLERİNİN GEÇMİŞ DÖNEMLERLE KARŞILAŞTIRILMASI

Şirketimiz, portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerini kiraya vermekte ve bunlardan kira geliri elde etmektedir. 31 Aralık 2024 dönem sonu itibarı ile portföyde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin doluluk oranları aşağıdadır.

	31.12.2024			31.12.2023		
Gayrimenkulün Cinsi	Toplam Kiralananabilir Alan (m ²)	Boş Kiralananabil ir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)	Toplam Kiralananabilir Alan (m ²)	Boş Kiralananabilir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)
Atakule Alışveriş Merkezi	14.256	675	95,26	14.256	1.140	92
-Kule	1.258	0	100	1.258	0	100
Obaköy İş Merkezi	25.225	583	97,68	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	2.236	95,56	50.407	3.859	92,34

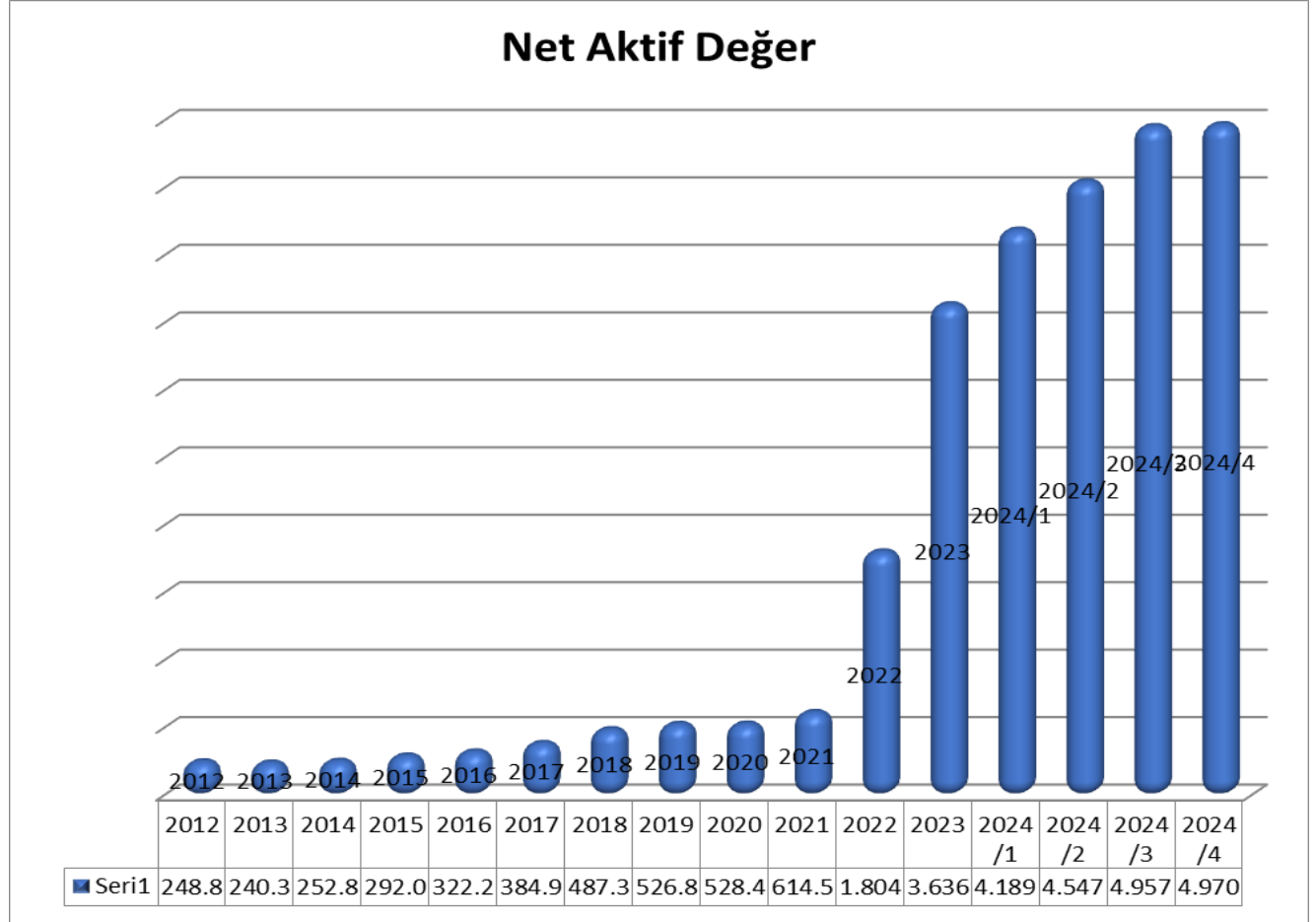
ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Başlıca finansal göstergeler:

Yıllar İtibarı ile Net Aktif Değerler:



2024 yılı dördüncü çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 18,8757 TL, hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 7,60 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2024 4.Çeyrek	2024 3.Çeyrek	2024 2.Çeyrek	2024 1.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	18,8757	18,82	17,26	15,9103
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	7,60	7,20	7,88	7,97

31.12.2024 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı % 92,61, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı % 7,39'dır.

31.12.2024 itibarıyla net dönem zararı 424.339.667 TL gerçekleşmiştir.

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

LİKİDİTE ORANLARI		31.12.2024	30.09.2024	30.06.2024	31.03.2024
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	3,7637	2,4391	2,1099	5,0498
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,1098	0,1077	0,1853	0,2282

MALİ YAPI ORANLARI		31.12.2024	30.09.2024	30.06.2024	31.03.2024
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,0739	0,0112	0,0126	0,0070
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,9261	0,9888	0,9874	0,9930
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	12,5264	88,5083	78,4344	141,7798

VERİMLİLİK ORANLARI		31.12.2024	30.09.2024	30.06.2024	31.03.2024
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0714	0,0455	0,0292	0,0149
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0661	0,0450	0,0288	0,0148

KARLILIK ORANLARI		31.12.2024	30.09.2024	30.06.2024	31.03.2024
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı / Aktif Toplamı	-0,0854	0,0052	0,0043	0,0012
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Öz kaynaklar	-0,0922	0,0053	0,0043	0,0012

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

Ad Soyad	Ünvan	Başlama Tarihi	Bitiş Tarihi	Tecrübesi
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

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 46'dır. (31 Aralık 2023: 38).

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu – İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:

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

S.P.K. mevzuatına göre ayrılan kıdem tazminatları karşılığı 4.391.737 TL'dir. Haksız fiilden dolayı yıl içinde herhangi bir tazminat ödenmemiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

21- 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.

22- 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 RAPORU

23- FİNANSAL TABLOLAR

A-KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL RAPORLAR

31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla

Bireysel Finansal Durum Tablosu

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

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		105.809.109	111.221.624
Nakit ve nakit benzerleri	3	25.633.704	9.833.181
Finansal yatırımlar	4	36.469.877	37.516.158
Ticari alacaklar:			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6, 21	-	4.297.799
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	32.836.329	28.680.623
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	1.687.541	1.678.017
Peşin ödenmiş giderler	12	8.964.071	10.724.627
Diğer dönen varlıklar	11	217.587	18.491.219
Duran varlıklar		4.868.826.330	5.141.289.993
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	491.848	276.950
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	2	12.891.336	599.204
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	4.808.551.351	5.086.407.024
Maddi duran varlıklar	8	41.132.675	37.241.287
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	9	312.956	375.812
Kullanım hakkı varlıkları	10	1.615.271	1.466.453
Peşin ödenmiş giderler	12	3.830.893	10.139.480
Diğer duran varlıklar	11	-	4.783.783
TOPLAM VARLIKLAR		4.974.635.439	5.252.511.617

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		29.655.465	18.219.013
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	90.156	147.827
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	1.612.922	1.664.716
Ticari borçlar:			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6,21	2.245.223	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	14.739.921	11.857.259
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		181	1.142
Ertelenmiş gelirler	11	2.497.803	1.110.590
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	2.015.535	1.390.664
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	6.453.724	2.046.815
Uzun vadeli yükümlülükler		336.086.085	16.073.973
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	3.369.756	2.904.541
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	322.110.711	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	10.605.618	13.169.432
ÖZKAYNAKLAR		4.608.893.889	5.218.218.631
Ödenmiş sermaye	15	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	15	2.310.364.117	2.310.364.117
Hisse senetleri ihraç primleri		1.177.333	1.177.333
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(2.215.049)	(2.244.104)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	1.190.587.911	1.188.983.268
Geçmiş yıllar karları		1.269.692.171	518.814.831
Net dönem (zararı)/ karı		(424.052.594)	937.783.186
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.608.893.889	5.218.218.631
Toplam özkaynaklar		4.608.893.889	5.218.218.631
TOPLAM KAYNAKLAR		4.974.635.439	5.252.511.617

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Bireysel Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2023
	Notlar		
Hasılat	16	299.764.127	273.672.445
Satışların maliyeti (-)	16	(149.459.688)	(145.682.595)
Brüt kâr		150.304.439	127.989.850
Genel yönetim giderleri (-)	17.1	(65.090.529)	(48.021.225)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	17.2	(13.191.490)	(19.764.547)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	59.784.136	949.605.911
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(371.874.347)	(21.297.069)
Esas faaliyet (zararı)/ kârı		(240.067.791)	988.512.920
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		488.656	1.638.406
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(357.820)	(7.100.902)
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/ kârı		(239.936.955)	983.050.424
Finansal gelirler	19	8.397.066	11.284.867
Finansal giderler (-)	19	(657.514)	(1.022.730)
Parasal kayıp	23	(23.035.235)	(55.529.375)
Vergi öncesi (zarar)/ kâr		(255.232.638)	937.783.186
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi	22	(168.819.956)	-
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/ kârı		(424.052.594)	937.783.186
Dönem kârının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar			
Ana ortaklık payları	20	(424.052.594)	937.783.186
Pay başına kazanç:			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar	20	(0,01610)	0,03561
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		29.055	(569.208)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	14	41.507	(569.208)
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi	22	(12.452)	-
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir		(424.023.539)	937.213.978
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar			
Ana ortaklık payları		(424.023.539)	937.213.978

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

B-KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		113.196.911	108.731.975
Nakit ve nakit benzerleri	3	29.146.390	10.402.333
Finansal yatırımlar	4	36.469.877	37.516.158
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	36.075.033	29.377.567
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	1.994.054	1.947.194
Stoklar		202.325	-
Peşin ödenmiş giderler	12	9.091.646	10.997.503
Diğer dönen varlıklar	11	217.586	18.491.220
Duran varlıklar		4.857.530.758	5.142.162.391
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	491.847	276.950
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	4.808.551.351	5.086.407.024
Maddi duran varlıklar	8	42.618.467	38.085.555
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	9	422.928	632.464
Kullanım hakkı varlıkları	10	1.615.271	1.466.453
Ertelenmiş vergi varlığı	22	-	370.683
Peşin ödenmiş giderler	12	3.830.894	10.139.479
Diğer duran varlıklar	11	-	4.783.783
TOPLAM VARLIKLAR		4.970.727.669	5.250.894.366

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		30.075.761	20.590.201
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	90.156	147.827
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	1.612.922	1.664.716
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	15.716.599	12.730.375
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		177	24.160
Ertelenmiş gelirler	11	2.917.803	1.709.762
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	2.015.535	1.390.664
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	7.722.569	2.922.697
Uzun vadeli yükümlülükler		337.408.048	16.905.956
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	4.391.737	3.736.524
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	322.410.693	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	10.605.618	13.169.432
ÖZKAYNAKLAR		4.603.243.860	5.213.398.209
Ödenmiş sermaye	15	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	15	2.310.364.117	2.310.364.117
Hisse senetleri ihraç primleri		1.177.333	1.177.333
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(3.846.075)	(3.332.596)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	1.190.587.911	1.188.983.268
Geçmiş yıllar karları		1.265.960.241	519.276.476
Net dönem (zararı)/ karı		(424.339.667)	933.589.611
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.603.243.860	5.213.398.209
Toplam özkaynaklar		4.603.243.860	5.213.398.209
TOPLAM KAYNAKLAR		4.970.727.669	5.250.894.366

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU1 Ocak 2024- 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
konsolide kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2023
	Notlar		
Hasılat	16	328.595.289	289.071.772
Satışların maliyeti (-)	16	(163.488.810)	(155.530.929)
Brüt kar		165.106.479	133.540.843
Genel yönetim giderleri (-)	17.1	(79.000.407)	(62.164.751)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	17.2	(16.270.616)	(19.969.947)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	60.761.630	949.641.913
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(372.750.927)	(21.689.419)
Esas faaliyet (zararı)/ karı		(242.153.841)	979.358.639
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		107.407	1.666.398
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(357.820)	(7.100.902)
Finansman gideri öncesi faaliyet (zararı)/ kârı		(242.404.254)	973.924.135
Finansal gelirler	19	9.348.899	11.467.772
Finansal giderler (-)	19	(820.026)	(1.116.962)
Parasal kayıp	23	(20.865.158)	(50.808.592)
Vergi öncesi (zarar)/ kâr		(254.740.539)	933.466.353
- Dönem vergi gideri	22	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri)/ geliri	22	(169.599.128)	123.258
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/ karı		(424.339.667)	933.589.611
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar			
Ana ortaklık payları		(424.339.667)	933.589.611
Pay başına kazanç:			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar		(0,01611)	0,03545
Diğer kapsamlı gider		(513.479)	(725.586)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(609.534)	(725.586)
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		96.055	-
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir		(424.853.146)	932.864.025
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar			
Ana ortaklık payları		(424.853.146)	932.864.025

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

24- 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	15.514,45 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Çankaya Caddesi No:1 Çankaya Ankara

1.1. Değerleme Raporu Tarih ve Numarası:

Rapor Tarihi : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REVB607

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 2024 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 : 27.11.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

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

	2021	2022	2023
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	316.102.000 TL	899.880.000 TL	1.846.185.000 TL

1.9. 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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10. 2024 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

KDV hariç 2.546.844.600.-TL (İkimilyarbeşyüzkırkıtmilyonsekiyüzkırkdörtbinaltıyüz-TL)

1.11. 2024 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Taşınmazın Kiralabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri (2024 yılı için)	Potansiyel Yıllık Kira Değeri (2024 yılı için)
15.514,45 m ²	1.030,33 TL/m ²	15.985.000 TL	191.820.000 TL

1.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Kule kısmı hariç toplam 14.256 m² kiralabilir alana sahiptir. Dönemde doluluk oranı % 95,26 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık döneminde düzenlenen sabit ve ciro kirası toplam tutarı KDV hariç 21.740.060 TL’dir.

2. OBAKÖY İŞ MERKEZİ



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

2.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REV1056

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 2024 yıl sonu piyasa değerinin ve aylık kira bedelinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2.3. Raporu Hazırlayanlar

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

2.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 11.12.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

2.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.11.2024 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

	2021	2022	2023
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	62.354.000 TL	254.670.000 TL	533.995.000 TL

2.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

2.10. 2024 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2024 yılı Piyasa Değeri KDV hariç 757.725.000.-TL (YediyüzelliyedimilyonyediyüzirmibeşbinTL)

2.11. 2024 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2024 yılı için takdir edilen aylık kira geliri; KDV hariç 3.119.000.TL (ÜçmilyonyüzondokuzbiTL)

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 % 97,81 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık dönemi düzenlenen kira faturası tutarı KDV hariç 2.375.165 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 : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REVC384

3.2. Rapor Türü

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3.3. Raporu Hazırlayanlar

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

3.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 27.11.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

3.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

3.6. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

3.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

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

	2021	2022	2023
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	29.329.000 TL	101.645.000 TL	190.550.000 TL

3.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3.10. 2024 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2024 yıl sonu piyasa değeri KDV hariç 274.085.000 TL (İkiyüzyetmişdörtmilyonseksenbeşbinTL)

3.11. 2024 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2024 yılı için takdir edilen aylık kira geliri; 1.311.495 TL (BirmilyonüçyüzonbirbindörtüyüzdoksanbeşTL)

3.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Haşim İşcan İş Merkezinde toplam 6.496 m2 kullanım alanına sahiptir. Aralık 2024 ayında doluluk oranı % 100, kira gelirimiz 469.306 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 : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REVB604

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 2024 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

4.3. Raporu Hazırlayanlar

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.12.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

4.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi 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 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

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

	2021	2022	2023
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	5.589.000 TL	14.555.000 TL	29.550.000 TL

4.10. 2024 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2024 yıl sonu için takdir edilen piyasa değeri 41.090.000 TL (KırkbirmilyondoksanbinTL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4.11. 2024 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2024 yılı sonu için takdir edilen aylık kira geliri; 181.500 TL (YüzseksenbirbinbeşyüzTL)

4.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

1 dükkan ve 3 konut için brüt 906,97 m2 kiralanabilir alana sahiptir. 31.12.2024 tarihli doluluk oranı % 100 ve Aralık 2024 ayı kira geliri KDV hariç 181.309 TL'dir.

5. FARABİ SOKAK NO:27 ÇANKAYA /ANKARA



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

5.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor Tarihi : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REVB603

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 2024 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

5.3. Raporu Hazırlayanlar

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

5.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 04.12.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

5.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

5.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

5.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

5.8. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

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

	2021	2022	2023
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	7.000.000 TL	18.255.000 TL	36.745.000 TL

5.10. 2024 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2024 yıl sonu için tespit edilen piyasa değeri 52.240.000 TL (Elliikimilyonikiyüzkırkbin.-TL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

5.11. 2024 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2024 yılı için takdir edilen kira geliri ; 244.250 TL (İkiyüzkırkdörtbinikiyüzelliTL)

5.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

31.12.2024 tarihli doluluk oranı % 100 ve Aralık 2024 ayı kira geliri KDV hariç 535.936 TL'dir.

6. GOP BORAZAN SOKAK NO 7



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

6.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REVB605

6.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, 4431 Ada, 31 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 584,00 m² yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 2024 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 : 02.12.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

6.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır

6.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

6.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

	2021	2022	2023
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	12.167.000 TL	29.410.000 TL	59.560.000 TL

6.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

6.10. 2024 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2024 yıl sonu tespit edilen piyasa değeri 84.670.000.-TL (Seksendörtmilyonaltıyüzyetmişbin TL)

6.11. 2024 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

2024 yılı için takdir edilen aylık kira değeri; 394.500 TL (ÜçyüzdoksandörtbinbeşyüzTL)

6.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

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

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

7. GOP ARJANTİN CADDESİ NO 28



Tapu Bilgileri

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

7.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REVB606

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 30.12.2024 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 : 19.12.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

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 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

7.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

7.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

	2021	2022	2023
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	5.455.000 TL	15.500.000 TL	31.420.000 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. 2024 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2024 yılı tespit edilen piyasa değeri; 44.600.000.-TL (KırkdörtmilyonaltıyüzbinTL)

7.11 2024 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2024 yıl sonu için takdir edilen kira geliri; 206.500 TL (İkiyüzaltıbinbeşyüzTL)

7.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

31.12.2024 tarihli doluluk oranı % 100 ve kira geliri 254.960 TL'dir

**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 : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REV1055

8.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köşeler köyü, 224 Ada, 16 parsel “Tarla nitelikli Arsa” vasıflı, 15.850,63 m2 yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 2024 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

8.3. Raporu Hazırlayanlar

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

8.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 22.11.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

8.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

8.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

8.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

	2021	2022	2023
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	3.530.000 TL	13.870.000 TL	21.400.000 TL

8.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

8.10. 2024 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

Tespit edilen 2024 yıl sonu piyasa değeri; 79.268.150 TL
(Yetmişdokuzmilyonikiyüzaltmışsekizbinüçyüzelli TL)

9. ARSALAR

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihinde 2024REV1058 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 1978 ve 1979 numaralı parsellerin ekspertiz değeri 142.522.000 TL olarak belirlenmiştir.

**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 31.12.2024 tarihinde 2024REV1060 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 1672 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 271.630.000 TL olarak belirlenmiştir.



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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 31.12.2024 tarihinde 2024REV1059 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 2037 ve 2038 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 47.365.750 TL belirlenmiştir.



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'dır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihinde 2024REV1057 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 14 pafta ve 13 paftada yer alan 25 adet parsellerin ekspertiz değeri 399.602.500 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'nde bulunan arsalarımızı gösterilen harita bilgisi aşağıda



sunulmuştur.

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 31.12.2024 tarihinde 2024REVB608 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda parsellerin ekspertiz değeri 66.908.351 TL olarak belirlenmiştir.

24-DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

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

BAĞIMSIZ DIŞ DENETİM ŞİRKETİ

Şirketimizin 01.01.2024 - 31.12.2024 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ŞİRKETİ (KURUMLAR VERGİSİ BEYANNAMESİ TASDİK HİZMETİ)

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

FAALİYET RAPORU DENETİMİ

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ

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

Yoktur.

27- BAĞLI ORTAKLIKLAR, FİNANSAL DURAN VARLIKLAR İLE FİNANSAL YATIRIMLAR

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı(%)	Şirketle Olan İlişkinin Niteliği
ATAKULE ORGANİZASYON VE İŞLETME TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	ORGANİZASYON VE İŞLETME	12.000.000	12.000.000	TRY	100	Bağlı ortaklık

15.10.2024 tarihinde şirketin % 100 oranında Bağlı Ortaklığı olan Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi' nin sermayesi, 100.000 TL'den 11.900.000 TL artırılarak yeni sermayesi 12.000.000 TL olmuştur. (Enflasyon düzeltilmesi ile birlikte Sermaye 12.891.336TL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

28- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 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) 31/12/2024	Önceki Dönem (TL) 31/12/2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	62.103.581	47.349.339
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.808.551.351	5.086.407.024
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	12.891.336	599.204
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		91.089.171	118.156.050
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	4.974.635.439	5.252.511.617
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	90.156	147.827
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	1.612.922	1.664.716
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.608.893.889	5.218.218.631
	Diğer Kaynaklar		364.038.472	32.480.443
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	4.974.635.439	5.252.511.617

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/12/2024	Önceki Dönem (TL) 31/12/2023
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)		
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	22.321.317	3.238.814
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	1.007.296.751	1.147.746.919
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	12.891.336	599.204
J	Gayrimenkul Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.543.568	1.816.285
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)	39.765.853	44.096.870

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/12/2024	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)	%2	%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)	%20	%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

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.