

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



ATAKULE
— GYO —

ATAKULE
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 30 EYLÜL 2025
DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU

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

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

2- ORTAKLIK YAPISI

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

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 yükseltmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Eylül 2025 tarihi itibarı ile hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	30.09.2025	
	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 hisseden oluşmaktadır.

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

a- Yönetim Kurulu Üyeleri:

Şirketimizin 25 Nisan 2025 tarihinde yapılan 2024 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. 2024 yılı Genel Kurul Toplantısında da aynı göreve seçilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Murat TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

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

Mustafa TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Funda TACİR
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Mehmet ARPACI
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

verilecek bütün belgelerin ve şirketi ilzam edecek her türlü sözleşme bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların şirket unvanı altına atılmış ve Şirketi ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gerekir.”

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

ABD Senatosuna sunulan geçici bütçe tasarılarının reddedilmesi üzerine yeni mali yılın başladığı 1 Ekim itibarıyla ABD hükümeti harcamalarını finanse edemez duruma geldi. Senato’da uzlaşma sağlanamamasında sağlık harcamalarına ilişkin tartışmalar öne çıkarken, uzlaşma sağlanana kadar zorunlu olmayan federal hükümet hizmetleri durdurulacak. ABD Kongresi Bütçe Ofisi (CBO) yaptığı değerlendirmede hükümetin kapalı kaldığı her gün yaklaşık 750 bin çalışanını ücretsiz izne çıkarabileceğini tahmin etti. Trump’ın ilk başkanlık döneminde 22.12.2018 ve 25.01.2019 arasında da bütçe üzerinde uzlaşma sağlanamaması üzerine hükümet 35 gün boyunca kapalı kalmıştı. ABD’de hükümetin kapanmasını değerlendiren uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, kapanmanın ülkenin kredi notu üzerinde kısa vadede bir etkisi olmayacağını belirtirken, S&P hükümetin kapalı kaldığı her bir haftanın GSYH büyümesini 0,1-0,2 puan azaltabileceği öngörüsünde bulundu.

Trump’ın Eylül’de imzaladığı yeni kararnamelerle ağır kamyon ithalatına %25, kereste ithalatına %10, bazı ahşap ürünlerine %25 gümrük vergisi getirildi. Trump ayrıca, 1 Ekim’den itibaren ülkede üretim tesisi kurmayan şirketlerin ürettiği markalı veya patentli ilaç ürünlerine %100 gümrük vergisi uygulanacağını açıkladı. ABD Ticaret Bakanlığı, üretim için ABD menşeli ürünlere ihtiyaç duyan Çin merkezli şirketlerin ABD teknolojilerine erişimini kısıtlamak amacıyla oluşturduğu ihracat kara listesini (Entity List) şirketlerin iştiraklerini de kapsayacak şekilde genişlettiğini duyurdu. ABD ayrıca Tayvan merkezli çip üreticisi TSMC ’nin çip üretiminde kullanılan önemli ABD menşeli ekipmanları Çin’deki üretim tesislerine lisanssız olarak sevk etme yetkisini iptal etti.

ABD’de enflasyonun seyrine ilişkin belirsizlikler sürerken ağustos ayı verileri karışık bir görünüm sundu. Bu dönemde aylık TÜFE enflasyonu %0,4 ile beklentilerin 0,1 puan, bir önceki ayın ise 0,2 puan üzerinde gerçekleşti. Böylece, yıllık TÜFE enflasyonu %2,9’a yükselerek önceki iki aya kıyasla ivmelenmeye işaret etti. Enflasyonun ana eğilimi açısından Fed’in yakından takip ettiği bir diğer gösterge olan çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi ise bu dönemde aylık bazda %0,2 artarak bir önceki ay kaydedilen aylık enflasyonun 0,1 puan altına indi. Yıllık çekirdek PCE enflasyonu %2,9 ile önceki aya paralel bir seviyede gerçekleşti.

Nihai verilere göre ABD’de ikinci çeyreğe ilişkin yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,8 ile öncü verinin ve piyasa beklentisinin üzerinde gerçekleşti. Büyüme oranında yapılan 0,5 puanlık yukarı

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

yönlü revizyonda tüketim harcamalarındaki artışın yanı sıra ithalattaki azalış etkili oldu. Ülke ekonomisi yılın ilk çeyreğinde %0,6 daralmıştı. Üçüncü çeyreğe ilişkin sanayi ve perakende satışlar verileri de olumlu bir görünüm sundu. Temmuz ayındaki aylık bazda kaydedilen %0,4'lük artışın ardından sanayi üretimi Ağustos'ta %0,1'lik düşüş beklentisine karşın %0,1 yükseldi. Perakende satışlar da aylık bazda %0,6 ile beklentilerin 0,4 puan üzerinde arttı. İstihdam piyasasında ise zayıflama sinyalleri izleniyor. ABD'de Eylül ayı ADP özel sektör istihdamı 50 bin kişilik artış beklentisine karşın 32 bin kişi azalarak iki yılı aşkın sürenin en sert düşüşünü kaydetti. 54 bin kişi artış olarak açıklanan Ağustos verisi de 3 bin kişi düşüş olarak revize edildi.

Fed, 16-17 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini piyasa beklentileri paralelinde 25 baz puan indirerek %4,00 - %4,25 bandına çekti. Dokuz ay aranın ardından ilk kez faiz indirimi gerçekleştirilen FOMC toplantısında 11 üye 25 baz puanlık indirim yönünde oy kullanırken, ABD Başkanı Trump'ın bu ay Fed üyeliğine atadığı Miran 50 baz puanlık indirim yönünde oy kullandı. Fed'in yeni makroekonomik projeksiyonları da yakından takip edildi. Üyelerin faiz oranı öngörülerine yer verilen nokta grafiğe göre Fed yetkililerinin ağırlıklı olarak bu yıl için iki faiz indirimi daha beklediği görüldü. Fed üyeleri 2025 ve 2026 büyüme tahminlerini 0,2'şer puan yukarı yönlü revize ederek sırasıyla %1,6 ve %1,8 düzeyine yükseltti. Üyelerin 2025 sonu için kişisel tüketim harcamaları (PCE) enflasyonu tahmini %3,0 düzeyinde korunurken, 2026 sonu için %2,4'ten %2,6'ya yükseldi. Fed üyeleri bu yılsonunda işsizlik oranının %4,5 düzeyinde gerçekleşmesini bekliyor.

Yılın kalanında izlenecek politikalara ilişkin olarak ise Fed yetkilileri arasında görüş ayrılıkları dikkat çekiyor. Fed Başkanı Powell ihtiyatlı tutumunu koruyarak gelecek aylarda yapılması muhtemel faiz indirimlerine ilişkin herhangi bir sinyal vermeyerek, son dönemde politika duruşunu daha nötr bir noktaya çektiklerini belirtti. Geçtiğimiz ay Fed'in yönetim kuruluna atanan Miran ve yönetim kuruluna Trump'ın ilk başkanlık döneminde atanan Bowman ise daha hızlı faiz indirimlerine ihtiyaç olduğu yönünde açıklamalarda bulundu. Öte yandan diğer FOMC üyeleri St. Louis Fed Başkanı Musalem ve Atlanta Fed Başkanı Bostic enflasyonist riskler dolayısıyla mevcut koşullar altında daha fazla indirim için sınırlı alan gördüklerini dile getirdi. Piyasa beklentisi Ekim ve Aralık toplantılarında 25'er baz puanlık faiz indirimi yapılacağı yönünde.

ECB Eylül ayı toplantısında piyasa beklentilerine paralel olarak referans faiz oranlarında değişiklik yapmadı. Yeni makroekonomik projeksiyonlarını da paylaşan ECB, enerji ve gıda fiyatlarındaki yüksek seyir nedeniyle 2025 ve 2026 enflasyon tahminlerini 0,1'er puan yukarı yönlü revize ederek %2,1'e ve %1,7'ye çıkardı. ECB ayrıca, 2025 için reel GSYH büyümesi tahminini 0,3 puan yukarı yönlü revize ederek %1,2'ye yükseltirken, 2026 tahminini 0,1 puan düşürerek %1,0 seviyesine indirdi. ECB Başkanı Lagarde toplantı sonrasında yaptığı açıklamada gümrük vergilerinin yanı sıra güçlü euro ve zorlu rekabet koşullarının büyümeyi baskıladığını ifade ederek politika duruşu açısından veri odaklı yaklaşımlarını koruyacaklarını dile getirdi. Geçtiğimiz günlerde yaptığı açıklamalarda da Lagarde, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki yukarı yönlü etkisinin beklenenden sınırlı olduğunu belirterek, mevcut faiz seviyesinin risklere karşı esneklik sağladığını söyledi. Öncü verilere göre bölgede yıllık enflasyon Eylül'de beklentiler paralelinde bir önceki aya göre 0,2 puan yükselerek %2,2 ile ECB'nin enflasyon hedefine yakın düzeyde kaydedildi.

İngiltere Merkez Bankası (BoE) politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %4,0 seviyesinde tutarken, miktarsal sıkılaşma tutarını önümüzdeki yıl için 70 milyar sterlin seviyesinde belirledi. BoE'nin bu yıl için belirlediği tutar 100 milyar sterlin düzeyindeydi.

Politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %0,5 seviyesinde koruyan Japonya Merkez Bankası (BoJ), aktifinde yer alan ETF varlıklarında satışa gitmeyi kararlaştırdı. Buna göre BoJ 251 milyar USD'lik (yaklaşık 37.148 milyar yen) ETF portföyünden her yıl 620 milyar yenlik varlık satışı yapacak.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Çin Merkez Bankası da (PBoC) bu dönemde faiz oranlarında bir değişiklik yapmadı. Açıklanan veriler ülkede deflasyonist baskıların devam ettiğine işaret etti. TÜFE Eylül'de aylık bazda %0,1 artış beklentisine karşılık değişiklik göstermezken, yıllık bazda %0,4 ile beklentilerin üzerinde geriledi. Bu dönemde ÜFE'deki yıllık düşüş de %2,9 oldu.

Eylül ayında JP Morgan küresel imalat PMI 50,8 seviyesinde gerçekleşerek eşik değerin üzerindeki seyrini art arda ikinci ayına taşıdı. Eylül ayında ülkeler genelinde hizmetler sektörünün imalata kıyasla daha iyi bir performans sergilemeye devam ettiği izleniyor. Son dönemde ticaret savaşının küresel enflasyon üzerindeki etkileri için yakından takip edilen PMI'nın girdi maliyetleri ve nihai ürün fiyatları alt kalemleri ise fiyatlar üzerindeki yukarı yönlü baskının bir miktar hafıflediğini gösterdi.

Ülkeler bazında gerçekleşmelere bakıldığında PMI verilerinin karışık bir tabloya işaret ettiği görülüyor. ABD'de Eylül ayına ilişkin nihai imalat PMI verisi bir önceki aya kıyasla 1,3 puan azalsa da 52 ile eşik değerin üzerinde kalmaya devam etti. Ülkede hizmetler PMI da 53,9 ile önceki ayın 0,6 puan altında gerçekleşerek sektörde ivme kaybına işaret etti. Öte yandan, Euro Alanı'nda Ağustos'ta 2022'den bu yana ilk kez eşik değerin üzerine çıkan imalat PMI Eylül ayında 49,8'e geriledi. Bu dönemde yeni siparişlerin son 6 ayın en hızlı düşüşünü kaydetmesiyle sektör faaliyetlerinde tekrar daralma sinyali veren PMI sanayi sektöründeki toparlanmanın kırılma noktasına işaret etti. Bölgede hizmetler PMI ise 51,3 ile bu yılın en yüksek düzeyine yakın gerçekleşti.

Japonya'da imalat PMI Eylül'de 48,5 ile bir önceki ayın 1,2 puan altında gerçekleşti. Hizmetler PMI ise 53 düzeyinde açıklanarak art arda altıncı ayda da sektör faaliyetlerinde artış sinyali verdi. Çin'de RatingDog imalat PMI 51,2 ile Mart'tan bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşirken, yeni siparişlerdeki genişlemenin ihracata dair endişeleri hafıflettiği görüldü. NBS imalat PMI ise 49,8 ile Mart'tan bu yana en yüksek düzeyinde gerçekleşse de eşik değerin altında kalmaya devam etti. Bu dönemde RatingDog ve NBS hizmetler PMI ise sırasıyla 52,9 (önceki: 53,0) ve 50,0 (önceki: 50,3) oldu.

OECD, Ekonomik Görünüm Raporu'nda korumacı ticaret önlemlerinin ve politika belirsizliğinin olumsuz etkilerine rağmen, gümrük vergilerin ilk açıklandığı seviyelere göre daha düşük seviyelerde hayata geçirilmesinin yanı sıra özellikle ABD'de yapay zekâ alanındaki yatırımların ve Çin'de genişleyici yöndeki maliye politikalarının küresel iktisadi faaliyete yönelik beklentileri desteklediğini belirtti. Bu doğrultuda Kuruluş, küresel büyüme tahminini 2025 yılı için Haziran'daki %2,9 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2026 için büyüme tahminini değiştirmeyerek %2,9 seviyesinde korudu. OECD, Türkiye'ye ilişkin 2025 büyüme tahminini Haziran'daki %2,9 seviyesinden %3,2'ye, 2026 büyüme tahminini de %3,3'ten %3,2'ye revize etti. 2025 ve 2026 için yıllık ortalama TÜFE enflasyonu beklentilerini ise sırasıyla %33,5'e (önceki: %31,4) ve %19,2'ye (önceki: %18,5) güncelledi.

Fed'in gerçekleştirdiği faiz indiriminin ve yılın kalanı için faiz indirimi beklentilerinin piyasaları desteklediği Eylül ayında küresel risk iştahı güçlü seyretti. Hisse senedi piyasalarındaki olumlu performansta teknoloji hisselerine yönelik alımlar önemli rol oynadı. Aylık bazda sırasıyla %3,5 ve %5,6 yükselen S&P 500 ve Nasdaq endeksleri yeni rekor seviyelerine ulaşırken, 2010'dan bu yana en iyi Eylül ayı performanslarını sergiledi. Bu dönemde MSCI Dünya Endeksi %3,1, MSCI Gelişmekte Olan Ülkeler Endeksi %7,0 yükseldi.

Eylül'de altının ons fiyatı zayıf ABD dolarının yanı sıra jeopolitik gerilimlerin etkisiyle aylık bazda %11,9 ile hızlı yükseldi. ABD'de bütçede uzlaşa sağlanamaması nedeniyle hükümetin kapanması ise tahvil faizleri üzerinde sınırlı aşağı yönlü bir etki yarattı. Ukrayna'nın Rusya'nın enerji altyapısına yönelik saldırılarının etkisiyle 26 Eylül'de Temmuz'dan bu yana ilk kez 70 USD 'nin üzerine çıkan Brent türü ham petrolün varil fiyatı, OPEC+ ülkelerinin Kasım'da üretim artışına gidebileceği beklentilerinin yanı sıra Irak'ın 2,5 yıl aradan sonra Türkiye üzerinden petrol ihracatına başlamasıyla

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ayın son günlerinde tekrar 70 USD'nin altına geriledi. Brent türü ham petrolün varil fiyatı aylık bazda %1,6 düşüşle Eylül ayını 67 USD düzeyinden kapattı.

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre işgücünün aylık bazda 376 bin kişi arttığı Ağustos'ta işgücüne katılım oranı da 0,6 puan yükselerek %54 düzeyinde gerçekleşti. İstihdamda 208 bin kişilik daha ılımlı bir artış kaydedilirken, işsizlik oranı Ağustos'ta aylık bazda 0,4 puan artarak %8,5 düzeyine yükseldi. Bu dönemde 15-24 yaş arasını kapsayan genç nüfustaki işsizlik oranı 0,8 puan artışla %16'ya çıkarken, en geniş tanımlı işsizlik göstergesi olan atıl işgücü oranı da 0,1 puan artarak %29,7 seviyesiyle yüksek seyrini sürdürdü.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre, sanayi üretim endeksi Mayıs ve Haziran'da kaydettiği artışların ardından Temmuz'da aylık bazda %1,8 geriledi. Söz konusu düşüş genele yayılmakla birlikte, sektörel sınıflamada imalat sanayii (-%2,3), mal grupları arasında dayanıksız tüketim malları (-%3,4), teknoloji yoğunluğuna göre de yüksek teknoloji ürünler (-%18,8) kendi sınıflamalarında üretimi aylık bazda en çok daralan gruplar oldu. Bu dönemde imalat sanayii altında faaliyet gösteren 24 sektörden 17'sinde üretim azalırken, en belirgin düşüş ağaç ürünlerinin imalatında (-%8,2) kaydedildi. Takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimindeki yıllık artış da ivme kaybederek Temmuz'da %5'e geriledi.

Temmuz'da hizmet üretim endeksi aylık bazda %0,4 ile daralmaya devam ederken, endeksin yıllık artışı da %2,5'e geriledi. İvme kaybederek de olsa genişlemesini kesintisiz üçüncü ayda da sürdüren inşaat üretim endeksindeki aylık ve yıllık artış oranları ise sırasıyla %1,9 ve %24,1 oldu.

İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından yayımlanan imalat PMI, Ağustos'taki 47,3 seviyesinden Eylül'de 46,7'ye gerileyerek sektörün faaliyet koşullarındaki zayıflığın devam ettiğini gösterdi. Eylül'de talepteki zayıflık nedeniyle yeni siparişler ile ihracat siparişleri daha da yavaşlarken, firmaların istihdam, girdi alımları ve üretim öncesi stoklarında belirgin düşüşler kaydedildi. Ayrıca, Eylül'de girdi maliyetlerinin son üç ayın, nihai satış fiyatlarının da son beş ayın en hızlı artışlarını sergilediği gözlemlendi. Sektörel bazda bakıldığında PMI verisinin Eylül'de gıda ürünleri hariç tüm sektörlerde eşik değerin altında kaldığı, en zayıf faaliyet koşullarının tekstil sektöründe yaşandığı görüldü.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre, perakende satışlar Temmuz'da aylık bazda %0,2 ile Mart'tan bu yana ilk kez gerilerken, satışlardaki yıllık artış da %13 ile nispeten sınırlı bir düzeyde gerçekleşti. Bu dönemde toptan ticaret satış hacmi aylık bazda %10 ile Nisan 2020'den bu yana en sert düşüşünü kaydetti. Endeksin yıllık genişleme oranı da Haziran'daki %28 seviyesinden %11,4'e geriledi. Böylece aylık bazda %6,5 ile yaklaşık son iki buçuk yılın en hızlı daralmasını sergileyen ticaret satış hacmi, yıllık bazda %11,6 genişledi. Söz konusu veriler iç talepte yavaşlamaya işaret etti.

Konut satışları Ağustos'ta yıllık bazda %6,8 artışla 143.319 adet düzeyinde gerçekleşti. Böylece, pandeminin etkili olduğu Ağustos 2020'nin ardından veri setinin en yüksek Ağustos ayı satışı gerçekleşmiş oldu. Bu dönemde %45,2 ile hızlı artmaya devam eden ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %13,8 ile düşük seyrini sürdürdü. Böylece, Ocak-Ağustos döneminde toplam konut satışları geçen yılın aynı dönemine kıyasla %21,3 artarak 806.317 adede ulaştı.

Konut satışlarındaki canlı görünüme paralel olarak Ağustos'ta konut fiyatları aylık bazda %2,53 ile TÜFE enflasyonunun üzerinde yükselerek son 3 ayın en hızlı artışını kaydetti. Buna karşılık, konut fiyatlarındaki yıllık artış %31,4 ile son 6 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşti. Böylece, konut fiyatlarında yıllık bazda gözlenen reel gerileme Ağustos'ta da %1,2 ile devam etti.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre, tüketici güven endeksi Eylül'de aylık bazda %0,4 düşüşle 83,9 seviyesine indi. Endekste gerilemede bir önceki aya göre %3,2 azalan "mevcut dönemde hanenin maddi durumu" alt endeksi belirleyici oldu. Öte yandan, aynı dönemde reel kesim güven endeksi aylık bazda 0,2 puan artarak 100,8 seviyesiyle eşik değere yakın seyrini korudu. Reel kesim güvenindeki artışta sabit sermaye yatırım harcaması ile mevcut ve son üç aydaki toplam sipariş miktarına ilişkin değerlendirmeler belirleyici oldu. Eylül'de sektörel güven endeksleri de karışık bir görünüm sundu. Bu dönemde güven endeksi perakende ticarete (%0,4) ve inşaat sektöründe (%3,6) yükselirken, hizmet sektöründe (%0,1) düştü. Böylece, ekonomik güven endeksi Eylül'de bir önceki aya göre %0,1 ile sınırlı bir artışla 98 değerini aldı.

Temmuz'da cari işlemler hesabı 1,8 milyar USD ile piyasa beklentisinin üzerinde fazla verdi. Piyasa beklentisi bu dönemde cari fazlanın 1,6 milyar USD düzeyinde gerçekleşeceği yönündeydi. Ocak-Temmuz dönemindeki cari açık ise yıllık bazda %64,6 oranında artarak 21,2 milyar USD olurken, 12 aylık kümülatif cari açık 18,8 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

Ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığı Temmuz'da yıllık bazda %8,5 oranında gerileyerek 4,6 milyar USD oldu. Bu dönemde genel mal ticareti dengesi %13,8 düşüş kaydederken, parasal olmayan altın ithalatı yıllık bazda %5,5 düşerek 943 milyon USD ile Nisan 2022'den bu yana en düşük seviyesine geriledi. Böylece, Temmuz ayında net altın ticareti hariç cari fazla 2,3 milyar USD oldu. Bu dönemde enerji ithalatı yıllık bazda %2,8 düşerek 5,2 milyar USD olurken, net enerji ve altın ticareti hariç cari denge 6 milyar USD ile Ekim 2024'ten bu yana en yüksek düzeyde fazla verdi.

Temmuz'da diğer yatırımlarda net sermaye girişi 11,2 milyar USD ile Mayıs 2020'den bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşti. Diğer yatırımlar altında izlenen efektif ve mevduat kaleminde 8,8 milyar USD'lik net sermaye girişi kaydedilirken, krediler kalemindeki net sermaye girişi de 3,1 milyar USD oldu. Temmuz'da bankalar uzun vadede 1,6 milyar USD'lik borç ödemesine karşılık 3,1 milyar USD borçlanma gerçekleştirirken, diğer sektörler 1,1 milyar USD borç ödemesine karşılık 2,1 milyar USD borçlandı. 12 aylık kümülatif verilere göre bankalar ve diğer sektörlerin uzun vadeli borç çevirme oranları sırasıyla %164 ve %149 ile uzun dönemli ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam ediyor.

Portföy yatırımlarında da Temmuz'da 5,1 milyar USD'lik sermaye girişi kaydedildi. Bu dönemde Devlet İç Borçlanma Senetleri piyasasına yönelik net yabancı sermaye girişleri 2,0 milyar USD olurken, Hazine'nin Eurobond tahvillerine gelen net alımlar 2,4 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. Hisse senedi piyasasına da 859 milyon USD ile Aralık 2023'ten bu yana en yüksek net yabancı sermaye girişi kaydedildi.

Yurt dışı yerleşiklerin yurt içinde yaptığı net doğrudan yatırımlar Temmuz ayında 2,0 milyar USD ile Mayıs 2022'den bu yana en güçlü girişini kaydetti. Bu dönemde sermaye yatırımları 1,5 milyar USD düzeyinde gerçekleşirken, gayrimenkul yatırımları 358 milyon USD oldu.

Temmuz'da yurt içi yerleşiklerin yurt dışında net varlık edinimleri ise 802 milyon USD oldu. Böylece net doğrudan yatırım girişi 1,2 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

Yılın ikinci yarısından itibaren güçlü artışlar sergileyen vergi gelirleri Ağustos'ta da yıllık bazda %99,5 artışla 1,2 trilyon TL'ye ulaştı. Vergi gelirlerinin %25,5'lik kısmını tahsilat dönemindeki farklılaşmanın da etkisiyle yıllık bazda 14,3 kat artışla 292,9 milyar TL'ye ulaşan kurumlar vergisi, %21,4'lük kısmını da yıllık bazda %80,7 yükselişle 245,9 milyar TL'ye çıkan gelir vergisi oluşturdu. Ağustos'ta dâhilde alınan katma değer vergisi (%64,1) ile özel tüketim vergisi (%47,8) yıllık TÜFE enflasyonunun üzerinde artışlar sergilerken, ithalde alınan KDV döviz kurlarındaki ılımlı seyrin de etkisiyle %26,7 ile daha sınırlı bir yükseliş kaydetti. Böylece, mal ve hizmet tüketimi üzerinden alınan vergiler Ağustos'ta toplam 472,3 milyar TL ile vergi gelirlerinin %41,1'ini oluşturdu. Bu dönemde,

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Hazine portföy ve iştirak gelirlerinin geçtiğimiz yılın aynı ayına kıyasla yarı yarıya azalması teşebbüs ve mülkiyet gelirlerinin yıllık bazda %30,8 daralmasına sebep oldu. Faizler, paylar ve cezalar kaleminin ise faiz gelirlerindeki %18'lik sınırlı artışa karşılık kişi ve kurumlardan alınan paylar ile para cezalarındaki yüksek artışlar sonucunda yıllık bazda %42,6 ile TÜFE'nin üzerinde yükseldiği izlendi.

Ağustos'ta faiz giderleri yıllık bazda %85,2 yükselerek 179,7 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Böylece, faiz giderlerinin toplam bütçe giderleri içindeki payı Ağustos'ta %15,1 ile yüksek seyrini sürdürdü. Bu dönemde faiz hariç bütçe giderlerinin %44,4'ünü oluşturan cari transferler yıllık bazda %48,8 artışla 449,4 milyar TL'ye, %30'unu oluşturan personel giderleri de yıllık bazda %31,9 artışla 303,1 milyar TL'ye ulaştı. Mal ve hizmet alım giderleri (%49,9) ile sermaye giderlerinin (%45,5) yıllık TÜFE enflasyonunun üzerinde arttı. Bu dönemde borç verme kaleminden T.C. Devlet Demiryolları'na 12,9 milyar TL, cari transferler altında yer alan görevlendirme kaleminden Elektrik Üretim A.Ş.'ye 27 milyar TL, Boru Hatları ve Petrol Taşıma A.Ş.'ye 18 milyar TL ayrıldı.

Eylül'de aylık TÜFE enflasyonu %3,23 ile %2,60 düzeyindeki piyasa beklentisinin belirgin ölçüde üzerinde gerçekleşti. Böylece, yıllık TÜFE enflasyonu %33,29 düzeyine yükselirken, Haziran 2024'ten bu yana yıllık enflasyonda izlenen dezenflasyon süreci sektöre uğradı. Bu dönemde, Yİ-ÜFE'de de aylık artış %2,52 ile ivme kazanırken, üretici fiyatlarında yıllık enflasyon %26,59 düzeyine yükseldi.

Eylül ayında TÜFE'yi oluşturan 12 ana harcama grubundan alkollü içecekler ve tütün dışındaki tüm gruplarda fiyatlar artış kaydederken, 3 harcama grubunda (gıda, giyim ve eğitim) fiyatların manşet TÜFE'den hızlı yükseldiği görüldü. Bu dönemde TÜFE sepetinde en yüksek ağırlığa sahip gıda ve alkolsüz içecekler grubunda fiyatlar bir önceki aya göre % 4,62 yükselerek aylık TÜFE enflasyonunu 1,11 puan artırdı. Eğitim grubunda fiyatların dönemsel olarak %17,9 ile hızlı artması aylık TÜFE enflasyonunu 0,48 puan yükseltti. Bu dönemde, konut ve ulaştırma gruplarındaki fiyat artışlarının aylık TÜFE enflasyonuna 0,44'er puan katkı sağlamaları da dikkat çekti. Mevsimsel faktörlerin etkili olduğu bir diğer harcama grubu olan giyim ve ayakkabı grubunda fiyatlar aylık bazda %3,92 oranında yükselerek TÜFE'ye 0,22 puan katkı sundu.

Eylül ayında mevsimsel etkilere bağlı olarak yüksek fiyat artışları gözlenen kalemler öne çıksa da mevsimlik ürünlerin hariç tutulduğu A endeksindeki aylık artışın %3,13 ile manşet enflasyona yakın düzeyde gerçekleşmesi enflasyondaki bozulmanın genele yayıldığına işaret etti. Yakından izlenen çekirdek enflasyon göstergelerinden; B (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler, ve tütün ile altın hariç TÜFE) ve C (enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE) endekslerindeki aylık artışlar da %3,34 ve %3,22 ile yüksek seviyelerde gerçekleşti.

Eylül'de enerji grubunda fiyatlar aylık bazda %1,24 ile sınırlı oranda yükselirken, işlenmemiş gıda ürünlerindeki fiyat artışı bu dönemde %5,53 oldu. Böylece, Eylül'de mal enflasyonu % 2,79 düzeyinde gerçekleşirken, hizmet enflasyonunun %4,10 ile yüksek seviyesini koruması dikkat çekti. Yüksek hizmet enflasyonunda kira artışlarındaki katılığın devam etmesinin yanı sıra ulaştırma hizmetleri ve eğitim kaleminin de içinde bulunduğu diğer hizmetlerdeki fiyat artışlarının etkili olduğu görüldü. Bu dönemde, haberleşme hizmetlerindeki artış ise %0,8 ile nispeten düşük düzeyde gerçekleşti.

Eylül ayında %2,52 düzeyinde gerçekleşen yurt içi üretici fiyatlarındaki artışın elektrik, gaz ve buhar hariç tüm kalemlere yayıldığı görüldü. Üretici fiyatlarındaki aylık artışa en fazla katkı sağlayan sektörler gıda (1,36 puan), diğer mamul eşyalar (0,13 puan) ve ana metaller (0,11 puan) oldu. Yİ-ÜFE'de Nisan ayında %22,50'ye kadar gerileyen yıllık enflasyonun, olumlu baz etkisinin sonra ermesine de bağlı olarak izleyen dönemde yükselerek Eylül itibarıyla %26,59 düzeyine ulaşması, TÜFE tarafında maliyet baskılarının bir süre daha etkili olabileceğine işaret ediyor.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2026-2028 dönemine ilişkin Orta Vadeli Program (OVP) 8 Eylül'de Resmi Gazete'de yayımlandı. OVP ile temel hedefler makroekonomik ve finansal istikrarın güçlendirilmesi, mali disiplinin korunması ve orta vadede enflasyonun tek haneye düşürülerek fiyat istikrarının sağlanması olarak belirlendi. Makroekonomik tahminler açısından geçtiğimiz yıl açıklanan program ile karşılaştırıldığında, yeni OVP'de daha yavaş büyüme, daha düşük işsizlik oranı, daha yüksek enflasyon ve bütçe açığı/GSYH oranları beklendiği görüldü.

TCMB, 11 Eylül tarihli toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %43'ten %40,5'e, gecelik borç verme faizini %46'dan %43,5'e, gecelik borçlanma faizini de %41,5'ten %39'a indirdi. Toplantı sonrasında yayımlanan metinde enflasyonun ana eğiliminin Ağustos'ta yavaşladığı, yakın döneme ilişkin verilere göre talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğu ifade edildi. Öte yandan, gıda fiyatları ile ataleti yüksek hizmet kalemlerinin enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskıları canlı tuttuğu, enflasyon beklentilerinin, fiyatlama davranışlarının ve küresel gelişmelerin dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmaya devam ettiği belirtildi. Bu çerçevede, politika faizine ilişkin atılacak adımların ara hedeflerle uyumlu biçimde dezenflasyonun gerektirdiği sıklığı sağlayacak şekilde belirleneceği, enflasyon görünümünün ara hedeflerden belirgin bir biçimde ayrışması durumunda para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı ifade edildi.

12 ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentilerinin Eylül'de tüm sektörlerde bir miktar iyileştiği görüldü. Bu dönemde 12 ay sonrasına ilişkin yıllık TÜFE enflasyonu beklentileri bir önceki aya göre piyasa katılımcılarında 0,6 puan azalarak %22,3, reel sektörde 0,9 puan azalarak %36,8 ve hanehalkında 1,1 puan azalarak %53 düzeyine geriledi. Eylül'de gelecek 12 aylık dönemde enflasyonun düşeceğini bekleyen hanehalkı oranı ise bir önceki aya göre 0,2 puan gerileyerek %27,4 seviyesinde gerçekleşti. Öte yandan, TCMB'nin yayımladığı Piyasa Katılımcıları Anketi'nin (PKA) Eylül ayı sonuçlarına göre, katılımcıların 2025 sonuna ilişkin yıllık TÜFE enflasyonu beklentisi bir miktar yükselerek %29,86'ya çıktı. PKA sonuçlarına göre, piyasa katılımcılarının USD/TL beklentisi 2025 sonu için 43,85, 12 ay sonrası için de 48,96 düzeyinde oluştu. Anket katılımcılarının büyüme beklentisi 2025 yılı için 0,3 puan artarak %3,2'ye yükselirken, 2026 yılı için değişim göstermeyerek %3,7 seviyesinde kaldı.

BIST-100 endeksi, 11 Eylül'de TCMB'nin faiz indirimiyle oluşan iyimserliğin etkisiyle 11.468 seviyesine yükselse de yurt içi gelişmelerin etkisiyle ay boyunca dalgalı bir seyir izleyerek Eylül'ü %2,4 kayıpla tamamladı. Bu dönemde endeks USD bazında da Ağustos sonuna kıyasla %3,5 kayıpla 264,9 USD seviyesine indi. 2 ve 10 yıl vadeli gösterge tahvillerin faizleri sırasıyla 45 ve 16 baz puan yükselirken, Türkiye'nin 5 yıllık CDS risk primi 12 baz puan düşüşle 249 baz puana geriledi. USD/TL ve EUR/TL Eylül'de sırasıyla %1,1 ve %1,4 yükseldi.

Küresel gündem Eylül ayında da oldukça yoğun seyretti. ABD'de işgücü piyasasındaki zayıflama sinyallerinin artmasıyla Fed bu yılın ilk faiz indirim kararını aldı. Söz konusu indirim ile Fed üyelerinin nokta tahminlerinin ve piyasa beklentilerinin yılın kalanı için 2 faiz indirimine daha işaret etmesi küresel risk iştahını destekledi. ABD'de yapay zeka yatırımlarına ilişkin haber akışı da teknoloji hisselerinde yaşanan yükselişte belirleyici oldu. Bununla birlikte küresel ticaret ve yatırım ortamına dair belirsizlikler ABD öncülüğünde izlenen korumacı politikalar nedeniyle yüksek seyretmeye devam ediyor. Son haftalarda Trump'ın ilaç ve mobilya sektörlerine yönelik açıkladığı yeni gümrük vergileri ve Çinli teknoloji firmalarını hedef alan yeni korumacı önlemleri takip edildi. ABD Senatosunda geçici bütçe tasarıları üzerinde anlaşmaya varılamamasının ardından hükümetin 1 Ekim'de yeni mali yıla harcama yapamaz durumda başlaması da ilk etapta piyasalar üzerinde etkili olmamakla birlikte kaygı uyandırıcı bir gelişme oldu. Önümüzdeki dönemde ABD'de bütçe görüşmelerinin seyri ve Fed üyelerinin para politikasına ilişkin vereceği mesajlar yakından takip edilecek.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yurt içinde 2026-2028 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 8 Eylül’de yayımlandı. Orta Vadeli Program’ın temel hedefleri arasında fiyat istikrarının sağlanması öne çıktı. OVP’de önceki programa kıyasla büyüme tahminlerinin aşağı, enflasyon beklentilerinin ise yukarı yönlü revize edildiği görüldü. Eylül ayında üretime ilişkin açıklanan öncü veriler yılın üçüncü çeyreğinde sanayi sektörünün faaliyet koşullarındaki zayıf görünümün devam ettiğine işaret etti. Temmuzda hizmet üretiminin ılımlı seyrini sürdürdüğü, inşaat üretiminin ivme kaybederek de olsa güçlü büyüme kaydettiği izleniyor. Öte yandan, Eylül ayına ilişkin enflasyon verileri okulların açılmasıyla birlikte eğitim grubu fiyatlarındaki hızlı artış ile don felaketinin de etkisiyle yükselen gıda fiyatları paralelinde beklentilerin üzerinde gerçekleşerek enflasyonist risklerin halen canlı olduğunu gösterdi. Talep göstergelerinin önümüzdeki dönemdeki seyri enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek.

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 2025 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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

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

10- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM POLİTİKASI

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

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.

27/12/2023 tarih 32414 sayılı Resmi gazetede yayınlanan Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulunun 27/12/2023 tarihli ve 75935942-050.01.04 - [01/21634] sayılı Kararı 3 üncü maddesinde sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Buna göre:

- Aktif toplamı 500 Milyon Türk lirası
- Yıllık net satış hasılatı 1 Milyar Türk lirası
- Çalışan sayısı 250 kişi

Ölçütlerinden en az ikisinin eşik değerlerini art arda iki raporlama döneminde aşan işletmeler zorunlu uygulama kapsamına dâhildir. Şirketimiz bu kısıtlara uymadığı için Sürdürülebilirlik Denetimi yaptırılmamaktadır.

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

11- YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Hesap döneminde portföyümüze dahil ettiğimiz gayrimenkul bulunmamaktadır.

12- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Dönem içinde Şirketimiz Esas Sözleşmesinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

13- ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ ve TUTARI

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren Şirketimizin 30 Eylül 2025 sonu itibariyle piyasa değeri 2.014.551.000 TL, net aktif değeri 6.307.200.346 TL' dir.

15- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

01.01.2025 - 30.09.2025 döneminde yararlanılan veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

16- DOLULUK ORANLARI VE DÖNEMSEL GELİRLERİNİN GEÇMİŞ DÖNEMLERLE KARŞILAŞTIRILMASI

Şirketimiz, portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerini kiraya vermekte ve bunlardan kira geliri elde etmektedir. 30 Eylül 2025 dönem sonu itibarı ile portföyde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin doluluk oranları aşağıdadır.

	30.09.2025			31.12.2024		
Gayrimenkulün Cinsi	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Boş Kiralanabilir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Boş Kiralanabilir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)
Atakule Alışveriş Merkezi	14.256	544	96,18	14.256	675	95,26
-Kule	1.258	0	100	1.258	0	100
Obaköy İş Merkezi	25.225	984	96,09	25.225	583	97,68
Haşim İşcan İş Merkezi	6.496	0	100	6.496	0	100
Kuleli Caddesi No:3Ankara	907	0	100	907	0	100
Farabi Sok No:27 Ankara	907	0	100	907	0	100
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	2.506	95,03	50.407	2.236	95,56

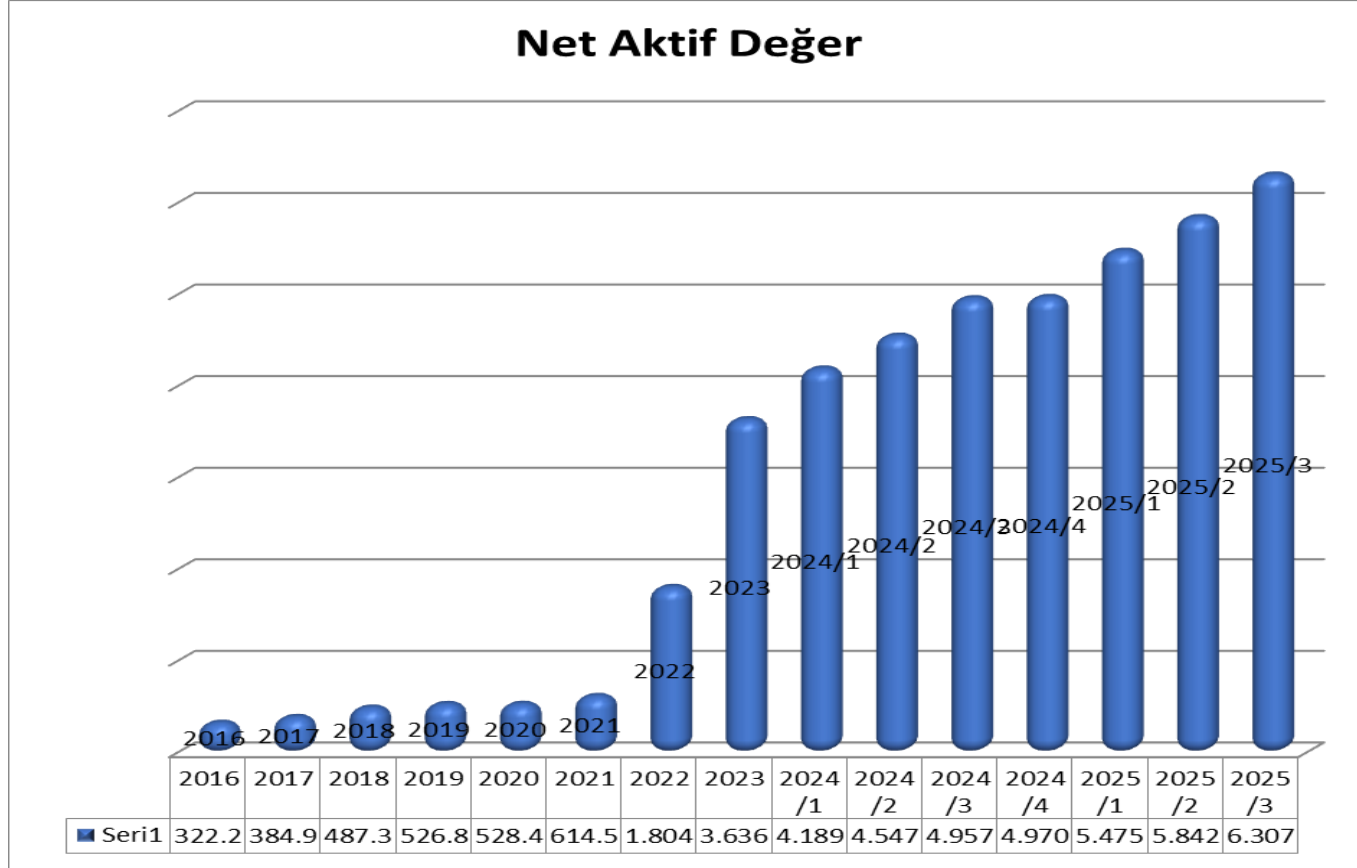
ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Başlıca finansal göstergeler:

Yıllar İtibarı ile Net Aktif Değerler:



2025 yılı üçüncü çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 23,9508 TL hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 7,65 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2025 3.Çeyrek	2025 2.Çeyrek	2025 1.Çeyrek	2024 4.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	23,9508	22,1879	20,7909	18,8757
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	7,65	6,69	6,12	7,60

30.09.2025 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı % 87,85 kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı % 12,15'dir.

30.09.2025 itibariyle net dönem zararı 233.778.330 TL gerçekleşmiştir.

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

LİKİDİTE ORANLARI		30.09.2025	30.06.2025	31.03.2025	31.12.2024
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	7,9674	5,6114	4,7227	3,7637
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,1018	0,1765	0,3422	0,1098

MALİ YAPI ORANLARI		30.09.2025	30.06.2025	31.03.2025	31.12.2024
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,1215	0,1082	0,0953	0,0739
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,8785	0,8918	0,9047	0,9261
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	7,2286	8,2455	9,4956	12,5264

VERİMLİLİK ORANLARI		30.09.2025	30.06.2025	31.03.2025	31.12.2024
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0584	0,0379	0,0186	0,0714
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0513	0,0338	0,0169	0,0661

KARLILIK ORANLARI		30.09.2025	30.06.2025	31.03.2025	31.12.2024
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı/Zararı / Aktif Toplamı	-0,0371	-0,0273	-0,0207	-0,0854
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı/Zararı / Öz kaynaklar	-0,0422	-0,0306	-0,0229	-0,0922

18- 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

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un personel sayısı 45'dir. (31 Aralık 2024: 39).

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 4.764.926 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**

20- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

01.01.2025 – 30.09.2025 döneminde herhangi bir bağış yapılmamıştır.

21- MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİNİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

22- FİNANSAL TABLOLAR

A-KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL RAPORLAR

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla

Bireysel Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR	Notlar		
Dönen varlıklar		187.014.535	132.715.936
Nakit ve nakit benzerleri	3	58.031.635	32.152.249
Finansal yatırımlar	4	95.812.493	45.744.016
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	28.530.703	41.186.472
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.590.106	2.116.683
Peşin ödenmiş giderler	11	2.356.103	11.243.597
Diğer dönen varlıklar	10	693.495	272.919
Duran varlıklar		6.121.764.086	6.106.948.784
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	704.660	616.922
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	1	16.169.549	16.169.549
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	6.056.797.568	6.031.346.140
Maddi duran varlıklar	8	45.173.669	51.592.545
Maddi olmayan duran varlıklar	8	384.309	392.539
Kullanım hakkı varlıkları	9	202.603	2.026.029
Peşin ödenmiş giderler	11	2.331.728	4.805.060
TOPLAM VARLIKLAR		6.308.778.621	6.239.664.720

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla
Bireysel Finansal Durum Tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		22.181.469	37.196.723
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	3.609	113.083
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	356.283	2.023.081
Ticari borçlar:			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6,20	334.751	2.816.174
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	8.957.825	18.488.222
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	188	232
Ertelenmiş gelirler	10	2.380.509	3.132.984
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	3.797.312	2.528.077
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	6.350.992	8.094.870
Uzun vadeli yükümlülükler		740.469.321	421.551.391
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	21	723.776.523	404.022.137
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	3.703.279	4.226.671
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	12.989.519	13.302.583
ÖZKAYNAKLAR		5.546.127.831	5.780.916.606
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	14	2.964.846.465	2.964.846.465
Hisse senetleri ihraç primleri		1.476.724	1.476.724
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(2.364.030)	(2.778.327)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	1.493.349.510	1.493.349.510
Geçmiş yıllar karları		1.060.682.234	1.592.569.654
Net dönem zararı		(235.203.072)	(531.887.420)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		5.546.127.831	5.780.916.606
Toplam özkaynaklar		5.546.127.831	5.780.916.606
TOPLAM KAYNAKLAR		6.308.778.621	6.239.664.720

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Bireysel Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Hasılat	15	291.808.906	96.519.020	271.791.291	95.467.204
Satışların maliyeti (-)	15	(149.294.283)	(50.777.223)	(140.673.837)	(46.804.478)
Brüt kar		142.514.623	45.741.797	131.117.454	48.662.726
Genel yönetim giderleri (-)	16	(53.387.225)	(21.072.368)	(62.738.172)	(19.415.944)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(8.412.699)	(2.861.752)	(12.612.146)	(3.245.521)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	5.286.048	901.479	12.676.812	5.856.373
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(4.253.584)	(712.944)	(9.539.855)	(6.483.250)
Esas faaliyet karı		81.747.163	21.996.212	58.904.093	25.374.384
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		17.848.541	9.160.367	6.645.811	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler		-	-	(4.351.292)	(3.888.037)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		99.595.704	31.156.579	61.198.612	21.486.347
Finansal gelirler	18	10.488.795	4.663.990	8.394.192	3.822.356
Finansal giderler (-)	18	(1.075.123)	(297.116)	(691.983)	(169.179)
Parasal kayıp	22	(24.635.618)	(8.112.933)	(32.482.695)	(19.792.793)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		84.373.758	27.410.520	36.418.126	5.346.731
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri	21	(319.576.830)	(93.943.561)	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/ karı		(235.203.072)	(66.533.041)	36.418.126	5.346.731
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları	19	(235.203.072)	(66.533.041)	36.418.126	5.346.731
Pay başına kazanç:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/ (zarar)	19	(0,00893)	(0,00253)	0,00138	0,00020
Diğer kapsamlı gelir		414.297	342.532	400.730	251.572
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		591.853	489.332	400.730	251.572
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		(177.556)	(146.800)	-	-
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir		(234.788.775)	(66.190.509)	36.818.856	5.598.303
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(234.788.775)	(66.190.509)	36.818.856	5.598.303

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

B-KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		199.566.366	141.982.426
Nakit ve nakit benzerleri	3	65.527.080	36.558.197
Finansal yatırımlar	4	95.812.493	45.744.016
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	32.910.806	45.248.765
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.866.003	2.501.139
Stoklar		168.678	253.775
Peşin ödenmiş giderler	11	2.587.811	11.403.617
Diğer dönen varlıklar	10	693.495	272.917
Duran varlıklar		6.107.633.980	6.092.780.795
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	704.660	616.922
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	6.056.797.568	6.031.346.140
Maddi duran varlıklar	8	47.143.514	53.456.167
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	8	453.907	530.476
Kullanım hakkı varlıkları	9	202.603	2.026.029
Peşin ödenmiş giderler	11	2.331.728	4.805.061
TOPLAM VARLIKLAR		6.307.200.346	6.234.763.221

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		25.047.878	37.723.897
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	3.609	113.083
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	356.283	2.023.081
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	10.497.570	19.713.264
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	188	232
Ertelenmiş gelirler	10	2.380.509	3.659.788
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	3.797.312	2.528.077
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	8.012.407	9.686.372
Uzun vadeli yükümlülükler		741.450.062	423.209.526
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	4.764.926	5.508.538
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	21	723.695.617	404.398.405
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	12.989.519	13.302.583
ÖZKAYNAKLAR		5.540.702.406	5.773.829.798
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	14	2.964.846.465	2.964.846.465
Hisse senetleri ihraç primleri		1.476.724	1.476.724
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(4.173.178)	(4.824.116)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	1.493.349.510	1.493.349.510
Geçmiş yıllar karları		1.055.641.215	1.587.888.710
Net dönem zararı		(233.778.330)	(532.247.495)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		5.540.702.406	5.773.829.798
Toplam özkaynaklar		5.540.702.406	5.773.829.798
TOPLAM KAYNAKLAR		6.307.200.346	6.234.763.221

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1 Ocak 2025 – 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait

Konsolide Kar Veya Zarar Tablosu Ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Hasılat	15	323.416.361	111.028.066	297.250.132	107.181.470
Satışların maliyeti (-)	15	(157.472.709)	(55.069.601)	(154.168.323)	(51.858.387)
Brüt kar		165.943.652	55.958.465	143.081.809	55.323.083
Genel yönetim giderleri (-)	16	(73.255.698)	(26.971.409)	(75.770.021)	(23.337.775)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(10.582.761)	(3.727.173)	(15.500.973)	(4.493.720)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	8.063.622	2.570.181	13.895.709	6.955.927
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(7.827.439)	(1.215.158)	(10.638.977)	(7.582.373)
Esas faaliyet karı		82.341.376	26.614.906	55.067.547	26.865.142
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		17.848.541	9.160.367	6.645.811	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler		-	-	(4.351.292)	(3.888.037)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		100.189.917	35.775.273	57.362.066	22.977.105
Finansal gelirler	18	12.522.570	5.978.582	8.673.119	3.947.235
Finansal giderler (-)	18	(1.283.224)	(912.320)	(788.189)	(160.598)
Parasal kayıp	22	(26.166.817)	(8.820.992)	(30.021.218)	(19.727.142)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar		85.262.446	32.020.543	35.225.778	7.036.600
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri		(319.040.776)	(94.190.452)	(591.938)	(531.712)
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/ karı		(233.778.330)	(62.169.909)	34.633.840	6.504.888
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları	19	(233.778.330)	(62.169.909)	34.633.840	6.504.888
Pay başına kazanç:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (zarar), kar	19	(0,00888)	(0,00236)	0,00132	0,00025
Diğer kapsamlı gelir		650.938	833.354	86.655	142.548
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		907.374	1.143.760	86.655	142.548
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		(256.436)	(310.406)	-	-
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir		(233.127.392)	(61.336.555)	34.720.495	6.647.436
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(233.127.392)	(61.336.555)	34.720.495	6.647.436

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.tskgd.com.tr

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

KDV hariç 2.546.844.600.-TL (İkimilyarbeşyüzkırkıtmilyonsekizyüzkırkdörtbinaltıyüz-TL) (30.09.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 3.194.496.684 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 (2025 yılı için)	Potansiyel Yıllık Kira Değeri (2025 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 kiralanabilir alana sahiptir. Dönemde doluluk oranı % 96,18 olarak gerçekleşmiştir.

Eylül ayında düzenlenen sabit ve ciro kirası toplam tutarı KDV hariç 20.027,390 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 (YediyüzelliyedimilyonyediyüzyirmibeşbinTL) (30.09.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 950.411.344 TL)

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 (ÜçmilyonyüzondokuzbinTL)

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 % 96,09 olarak gerçekleşmiştir.

Eylül ayı düzenlenen kira faturası tutarı KDV hariç 3.489.923 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 Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

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)
(30.09.2025 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 343.783.686 TL)

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. Eylül 2025 ayında doluluk oranı % 100, kira gelirimiz 905.097 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 sınırlandıran bir faktör yoktur.

4.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

4.8. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

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

	2021	2022	2023
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
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 (Kırkbirmilyondoksanbin TL) (30.09.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 51.539.018 TL)

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. 30.09.2025 tarihli doluluk oranı % 100 ve Eylül 2025 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

5.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 04.12.2024

Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 sınırlayan bir faktör yoktur.

5.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

5.8. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

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

	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 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2024 yıl sonu için tespit edilen piyasa değeri 52.240.000 TL (Elliikimilyonikiyüzkırkbin.-TL) (30.09.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 65.524.417 TL)

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

5.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Eylül ayında doluluk oranı % 100 ve kira geliri KDV hariç 267.862 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.

6.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

	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) (30.09.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 106.201.232 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) (30.09.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 55.941.596 TL)

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

30.09.2025 tarihli doluluk oranı %100 ve kira geliri 356.505 TL'dir

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

8. Tarla, DİLOVASI /KOCAELİ



Tapu Bilgileri

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

8.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REV1055

8.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köseler köyü, 224 Ada, 16 parsel “Tarla nitelikli Arsa” vasıflı, 15.850,63 m2 yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 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 Çıkmağı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

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

Tespit edilen 2024 yıl sonu piyasa değeri; 79.268.150 TL (Yetmişdokuzmilyonikiyüzaltmışsekizbinüçyüzelli TL) (30.09.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 99.425.714 TL)

9. ARSALAR

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihinde 2024REV1058 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporunda 1978 ve 1979 numaralı parsellerin ekspertiz değeri 142.522.000 TL olarak belirlenmiştir. (30.09.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 178.764.757 TL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihinde 2024REV1060 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 1672 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 271.630.000 TL olarak belirlenmiştir. (30.09.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 340.704.389 TL)



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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihinde 2024REV1059 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 2037 ve 2038 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 47.365.750 TL belirlenmiştir. (30.09.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 59.410.665 TL)



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. (30.09.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 501.219.769 TL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü'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. (30.09.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 83.922.869 TL)

25-DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

26- 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 01.01.2025 - 31.12.2025 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 2025 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 2025 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, 2025 yılında portföyümüzde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak şirket olarak REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, portföye 2025 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak şirketler olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin belirlenmesine karar verilmiştir.

PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ

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

MERKEZİ KAYDI SİSTEM SÖZLEŞMESİ

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

27- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

28- 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 düzeltmesiyle birlikte Sermaye 16.169.549 TL)

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.

29- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	153.844.128	77.896.266
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)	6.056.797.568	6.031.346.140
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	16.169.549	16.169.549
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		81.967.376	114.252.765
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	6.308.778.621	6.239.664.720
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	3.609	113.083
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	356.283	2.023.081
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	IV-11, Md. 24/ (g)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.546.127.831	5.780.916.606
	Diğer Kaynaklar		762.290.898	456.611.950
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	6.308.778.621	6.239.664.720

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024
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)	47.542.548	28.012.384
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)	1.263.448.163	1.263.448.163
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	16.169.549	16.169.549
J	Gayrinaklı Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.201.312	1.936.091
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)	106.292.586	49.878.145

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024	Asgari/ Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤%10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1) /D (*)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a), (b)	%96	%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	%20	≤%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)	%1	%0	≤%10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/ (1)	%2	%1	≤%10

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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.