

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1) Görüş

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1/1/2025-31/12/2025 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

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

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1/1/2025-31/12/2025 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 11 Mart 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

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

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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

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

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

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



Emir Taşar, SMMM
Sorumlu Denetçi

Ankara, 11 Mart 2026

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 – 31 ARALIK 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 iştirak üzere kurulmuştur.

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

2- ORTAKLIK YAPISI

21.08.2000 tarihinde 45.000.000 TL çıkarılmış sermaye ve 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulan Şirketimizin %49 'u halka arz edilerek hisse senetleri 14.02.2002 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı, 2018 yılında SPK'dan alınan 5 yıllık izin ile 300.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Ödenmiş Sermaye ise sırası ile 2002 yılında iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımı ile 63.000.000 TL'ye, 2008 yılında yine iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımı suretiyle 75.000.000 TL'ye ve aynı yıl içinde 84.000.000 TL'ye yükseltmiştir. 2017 yılında tamamı nakit sermaye artırımı olmak üzere, ödenmiş sermaye 154.000.000 TL'ye, 2019 yılında % 50 bedelli artırımı ile 231.000.000 TL'ye ve son olarak ise % 14 bedelli sermaye artırımı ile 263.340.000 TL'ye 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 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	31.12.2025	
	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.

3- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 (22.01.2026 tarihinde istifa etmiştir.)
Çiğdem AKIŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

İcra Kurulu Başkanı	Murat TARMAN
Denetim Komitesi- Başkan	Burak SOYLU (22.01.2026 tarihinde istifa etmiştir.)
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.

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.

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

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 yapmakta iken 22.01.2026 tarihinde istifa etmiştir.

Çiğdem AKIŞ
Yönetim Kurulu Üyesi

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

Özgür BAYKUT
Yönetim Kurulu Üyesi

22.05.2024 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

4- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE YÖNETİCİLERİN YETKİ ve SORUMLULUKLARI

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

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

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

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

Ocak ayında Venezuela, İran ve Grönland kaynaklı jeopolitik gerilimler küresel piyasaların gündeminde öne çıktı. IMF, Dünya Ekonomik Görünüm raporunun Ocak ayı güncellemesinde küresel ekonomi için 2026 yılına ilişkin büyüme tahminini %3,3'e yükseltti. Fed 28 Ocak'ta sona eren toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %3,50-%3,75 aralığında tuttu. ABD Başkanı Trump, Fed Başkanlığı için Fed'in eski Yönetim Kurulu üyelerinden Kevin Warsh'ı aday gösterdi. Öncü verilere göre 2025'in son çeyreğinde çeyreklik bazda %0,3 genişleyen Euro Alanı ekonomisi, 2025 yılının tamamında %1,5 oranında büyüdü. Çin ekonomisi 2025 yılında %5 ile hedefler paralelinde büyüdü. PBoC Ocak ayı toplantısında faiz oranlarını artırdı 8. kez sabit tuttu.

8 Şubat'ta gerçekleştirilmek üzere erken seçim kararı alınan Japonya'da devlet tahvili getirilerinde hızlı yükseliş gözlemlendi. BoJ, Ocak ayı toplantısında politika faizinde değişikliğe gitmedi. Ocak ayında artan jeopolitik gerilimlerin, Fed'in bağımsızlığına ilişkin endişelerin ve ABD dolarındaki değer kaybının etkisiyle tarihi yüksek seviyelerine çıkan altın ve gümüş fiyatları, Kevin Warsh'ın diğer Fed adaylarına kıyasla daha sıkı bir para politikası izleyebileceğine yönelik beklentilerin yanı sıra kâr satışlarıyla ayın son işlem gününde hızlı geriledi.

İşgücüne katılımdaki gerilemenin etkisiyle işsizlik oranı Aralık'ta %7,7 ile veri setinin en düşük seviyesine inerken, atıl işgücü oranı %28,6'ya geriledi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretim endeksi Kasım'da aylık bazda %2,5 oranında yükseldi. Aynı dönemde hizmet üretim endeksi %0,2 ile sınırlı bir artış sergilerken, inşaat üretim endeksi %0,1 geriledi. İSO Türkiye imalat PMI Ocak'ta 48,1'e gerileyerek yılın ilk ayında sektörün faaliyet koşullarında bozulmaya işaret etti.

Kasım'da dış ticaret açığındaki genişlemenin yanı sıra hizmet gelirlerinin sağladığı desteğin azalmasıyla cari işlemler hesabı 4 milyar USD ile dört ay sonra ilk kez açık verdi. Böylece cari açık 2025'in ilk 11 ayında 18,5 milyar USD, 12 aylık kümülatif verilere göre 23,2 milyar USD oldu. Merkezi yönetim bütçe açığı Aralık'ta 528 milyar TL oldu. Böylece, 2025 yılının tamamında bütçe açığı 1,8 trilyon TL ile OVP'de yıl geneli için öngörülen 2,2 trilyon TL düzeyindeki tahminin altında gerçekleşti.

Ocak'ta TÜFE aylık bazda %4,84 ile piyasa beklentisinin üzerinde artarken, yıllık TÜFE enflasyonu yüksek baz etkisiyle gerilemeye devam ederek %30,65 oldu. Aynı dönemde Yİ -ÜFE enflasyonu aylık bazda %2,67, yıllık bazda %27,17 düzeyinde gerçekleşti. TCMB, yılın ilk toplantısında politika faizini 100 baz puan indirerek %37 seviyesine çekti. Fitch, Türkiye'nin kredi notunu "BB-" olarak teyit ederken, kredi notu görünümünü "durağan"dan "pozitif"e çevirdi. Moody's ise kredi notunu ve not görünümünü değiştirmeyerek "Ba3" ve "durağan" olarak korudu.

Ocak ayında Venezuela, Grönland ve İran kaynaklı jeopolitik gerilimler küresel piyasaların ana gündem maddesi oldu. ABD ile Venezuela arasında geçtiğimiz yılın sonuna doğru artan gerilim yılın ilk günlerinde ABD'nin Venezuela Başkanı Maduro'yu bir askeri müdahale ile gözaltına almasıyla yükseldi. Öte yandan, operasyonun Venezuela'da bir rejim değişikliği yerine Maduro'nun görevden azledilmesine odaklanması küresel piyasalarda dalgalanmaların önüne geçti.

Ocak ayı boyunca Trump'ın Arktik bölgesindeki olası Rus-Çin tehdidini karşı Grönland'ın ABD'nin ulusal güvenliği için vazgeçilmez olduğu yönündeki açıklamaları Atlantik hattında gerilimi arttırdı. Avrupa ülkeleri ABD'nin tutumuna tepki gösterirken, çeşitli Avrupa ülkelerinin Grönland'a sembolik sayıda asker göndermesinin ardından Trump; bu ülkelere gelen ürünlere 1 Şubat'ta ek %10 gümrük vergisi

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

getireceğini, bu oranın 1 Haziran'da %25'e çıkacağını ve uygulamanın Grönland konusunda anlaşma sağlanana kadar yürürlükte kalacağını açıkladı. Davos Zirvesi'nde gerçekleştirilen görüşmeler neticesinde Trump'ın Grönland konusunda ABD ve NATO arasında bir çerçeve antlaşmasına varıldığını, askeri güç kullanılmasının seçenekler arasında olmadığını ve 8 Avrupa ülkesine yönelik ek gümrük vergilerinin uygulanmayacağını duyurmasının ardından bölgede gerilim azaldı.

İran'da rejim karşıtı protestoların ülke geneline yayıldığı gözlenirken, Trump İran ile iş yapan ülkelerin ABD ile ticaretlerinde %25 oranında gümrük vergisi ödeyeceği yönünde açıklamalarda bulundu. Ay sonuna doğru ABD'nin bölgedeki askeri varlığının artması gerilimi yükseltti.

IMF, Dünya Ekonomik Görünüm raporunun Ocak ayı güncellemesinde 2025 ve 2026 yıllarına ilişkin küresel büyüme tahminlerini Ekim 2025'te yayımladığı raporuna göre sırasıyla 0,1 ve 0,2 puan yukarı yönlü revize ederek %3,3 seviyesine yükseltti. Kuruluş, korumacı ticaret politikalarından kaynaklanan olumsuzlukların başta yapay zekâ olmak üzere teknolojiye yönelik artan yatırımlar, mali ve parasal destekler, iyileşen finansal koşullar ve özel sektörün uyum sağlama kabiliyetiyle dengelendiğini belirtti. Bununla birlikte raporda, görünüme yönelik risklerin aşağı yönlü olduğunun altı çizilirken, yapay zeka ile ilgili verimlilik artışı beklentilerinin yeniden değerlendirilmesinin finansal piyasalarda ani bir düzeltmeye yol açabileceği, ticaret politikalarına ilişkin belirsizliklerin ve jeopolitik gelişmelerin küresel ticaret ve tedarik zincirleri üzerinde baskı yaratabileceği, yüksek kamu borçluluğu ile bütçe açıklarının finansal koşulların beklenenden daha uzun süre sıkı kalmasına neden olabileceği belirtildi. Ocak ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Beklentiler raporunda Dünya Bankası da küresel ekonominin dirençli görünümü nedeniyle 2025, 2026 ve 2027 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerinde yukarı yönlü revizyonlar yaptı.

Fed, 28 Ocak'ta sona eren toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %3,50-%3,75 aralığında tuttu. Toplantıda Stephen Miran'ın ve Christopher Waller'ın 25 baz puanlık faiz indirimi yönünde oy kullandığı görüldü. Toplantının karar metninde ekonomik faaliyetin güçlü bir şekilde genişlediği, istihdamdaki artış hızının sınırlı kalsa da işsizlik oranının istikrar kazandığı, enflasyonun ise yüksek seyrettiği vurgulandı. Fed Başkanı Powell toplantının ardından yaptığı açıklamada enflasyon ve istihdam görünümü kaynaklı risklerin varlığını korusa da azaldığını, mevcut politika duruşunun söz konusu riskleri değerlendirmek açısından Fed'e yeterli alan sağladığını belirtti.

ABD Başkanı Trump Mayıs ayında görev süresi sona erecek olan Powell'ın yerine başkanlık görevi için Fed'in eski yönetim kurulu üyelerinden Kevin Warsh'ı aday gösterdiğini açıkladı. Fed yönetim kurulu üyesiyken yüksek faizi savunan tutumuyla bilinen Warsh'ın, Fed'in bilançosunu küçültmesi gerektiği yönündeki görüşleri de dikkat çekiyor. Bu nedenle, Warsh'un aday gösterilmesi, adı geçen diğer adaylara kıyasla Fed'in hızlı bir faiz indirim sürecine girmeyeceği yönündeki beklentileri güçlendirdi.

Fed'in para politikası kararlarında yakından takip ettiği yıllık çekirdek PCE enflasyonu Kasım'da %2,8 ile %2'lik hedefin üzerinde kalmaya devam etti. Ülkede 17 Ocak ile biten haftada işsizlik maaşı almaya devam edenlerin sayısının Eylül 2024'ten bu yana en düşük seviyesine gerilemesi ise istihdam tarafındaki zayıflama endişelerini sınırlandırdı. Bununla birlikte, yeni yılın ilk ayına ilişkin PMI verileri imalat sektöründe 52,4, hizmetler sektöründe de 52,5 seviyeleriyle eşik değer üzerinde seyrini sürdürerek ekonomik aktivitedeki olumlu görünümün devam ettiğine işaret etti. Güçlü büyüme ortamında istihdam piyasasındaki bozulmanın derinleşmediği yönündeki sinyallerin de etkisiyle piyasalar Fed'den Powell'ın görev süresi sona erene kadar herhangi bir faiz indirimi beklemiyor.

Öncü verilere göre Euro Alanı ekonomisi 2025'in son çeyreğinde çeyreklik ve yıllık bazda sırasıyla %0,3 ve %1,3 ile beklentilerin bir miktar üzerinde büyüdü. Böylece, bölge ekonomisi 2025 yılının tamamında %1,5 oranında büyüme kaydetmiş oldu. Öte yandan, bölgede imalat PMI yeni yılın ilk ayında 49,5 ile eşik değer altında kalsa da Aralık ayındaki seviyesinin (48,8) üzerinde gerçekleşerek sektörün faaliyet koşullarındaki zayıflığın bir miktar hafiflediğine işaret etti. Aynı dönemde bölgede hizmetler PMI 51,9 ile eşik değer üzerinde seyrini sürdürdü.

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

Avrupa Birliği ve Hindistan, 19 yıldır gündemde olan süreci sonuçlandırarak 27 Ocak'ta bir serbest ticaret anlaşması imzaladı. 27 AB üyesi ile Avrupa Parlamentosu ve Hindistan Kabinesi tarafından onaylanmasının ardından devreye girmesi beklenen anlaşma kapsamında taraflar birçok üründe gümrük vergilerini karşılıklı olarak kaldıracığını veya sembolik seviyelere çekeceğini taahhüt ediyor. Anlaşmanın iki ekonomi arasında başta kimyasallar, plastik, kauçuk ve tekstil gibi sektörlerde olmak üzere ticareti önemli ölçüde arttırması bekleniyor.

Çin ekonomisi 2025 yılının son çeyreğinde çeyreklik bazda %1,2 ile beklentilerin üzerinde büyürken, yıllık büyüme %4,5 ile son 3 yılın en zayıf seviyesinde kaydedildi. Bununla birlikte, ülke ekonomisi 2025 yılının tamamında %5 oranında büyüyerek ekonomi yönetiminin hedefine ulaştı. Ülkede yıllık TÜFE enflasyonu Aralık'ta art arda dördüncü ayda da yükselmeye devam ederek %0,8 ile Şubat 2023'ten bu yana en yüksek düzeyinde kaydedilirken, üretici fiyatları %1,9 gerileyerek deflasyonist bölgedeki seyrini 39. ayına taşıdı. Çin Merkez Bankası PBoC, 20 Ocak tarihli toplantısında 1 ve 5 yıllık kredi faiz oranlarını üst üste 8. ayda da değiştirmeyerek sırasıyla %3,0 ve %3,5 seviyelerinde tuttu.

Japonya Başbakanı Sanae Takaichi, 23 Ocak günü parlamentoyu dağıtarak 8 Şubat'ta gerçekleştirilmek üzere erken seçim kararı aldı. Teşvik paketlerini, vergi indirimlerini ve savunma yatırımlarının arttırılmasını savunan Takaichi'nin seçimi kazanması halinde genişlemeci maliye politikalarını sürdüreceğine dair beklentiler, uzun vadeli Japon devlet tahvillerinin getirilerini önemli ölçüde arttırdı. 10 yıllık Japon devlet tahvillerinin getirisi Ocak ayında 27 yılın en yüksek seviyesi olan %2,4'e yükseldi.

Japonya Merkez Bankası (BoJ), Aralık ayında politika faizini %0,75 ile son 30 yılın en yüksek seviyesine çıkarmasının ardından, bu yılın ilk toplantısında politika faizinde değişikliğe gitmedi. BoJ, ABD ile imzalanan ticaret anlaşmasının, sübvansiyonların, ve savunma harcamalarının arttırılmasını içeren teşvik paketinin desteğini gerekçe göstererek 2025 mali yılı büyüme tahminini %0,7'den %0,9'a, 2026 mali yılı büyüme tahminini de %0,7'den %1,0'a yükseltirken, 2026 mali yılı için çekirdek tüketici enflasyonu tahminini %1,8'den %1,9'a çıkardı. BoJ Başkanı Ueda, toplantı sonrası gerçekleştirdiği basın toplantısında ekonomik büyümeye ve enflasyona ilişkin tahminlerinin gerçekleşmesi durumunda faiz oranlarını arttırmaya devam edeceklerini, faiz artırımı hızlarının ise ekonomik ve finansal gelişmelere bağlı olacağını belirtti. Ülkede yıllık tüketici enflasyonu Kasım'daki %2,9 seviyesinden Aralık'ta %2,1 ile Mart 2022'den bu yana en düşük seviyesine geriledi. Öte yandan, Ocak ayına ilişkin imalat PMI 51,5 ile Haziran 2025'ten bu yana ilk kez eşik değerin üzerine çıkarak sektör faaliyetlerinde iyileşme sinyali verdi.

Ay boyunca yüksek seyreden jeopolitik gerilimlerin, Fed'in bağımsızlığına ilişkin endişelerin ve ABD dolarındaki değer kaybının etkisiyle metal piyasaları Ocak ayında yukarı yönlü bir görünüm sundu. Altın fiyatları, güvenli yatırım araçlarına yönelik talebin etkisiyle ay içerisinde 5.595 USD/ons seviyesine ulaşarak rekor kırarken, ay sonunda Fed başkanlığına aday gösterilen Kevin Warsh'ın diğer adaylara göre daha şahin algılanmasının tetiklediği kâr satışlarıyla Ocak ayını 4.864 USD/ons seviyesinden kapattı. Çin'in ihracat kısıtlamalarının ve endüstriyel talebin yanı sıra bireysel yatırımcı talebindeki artışın etkisiyle ay içinde 121 USD/ons seviyesini aşan gümüş fiyatları da Ocak'ı 84,6 USD/ons seviyesinden tamamladı. Böylece, altın ve gümüş fiyatlarındaki aylık artışlar sırasıyla %12,8 ve %18,7 oldu. 2025'in son ayında 58,9 USD ile Şubat 2021'den bu yana en düşük seviyesine inen Brent türü petrolün varil fiyatı, Ocak ayı başında Venezuela'daki gelişmelerin petrol arzını arttıracığına yönelik beklentilerle bir miktar gerilese de, İran'da artan gerilimlere ve ABD'deki sert kış koşulları kaynaklı arz kesintilerine bağlı olarak ay sonunda %16,2 artışla 70,7 USD seviyesine yükseldi.

Küresel hisse senedi piyasaları Ocak ayında genel olarak alıcılı bir görünüm sundu. ABD hisse senedi piyasaları ise özellikle ayın ikinci yarısında Trump'ın AB'ye ve Kanada'ya yönelik gümrük vergisi tehdidi ile ülkede hükümetin tekrar kapanma ihtimaline dair endişelerin gündeme gelmesiyle dalgalı bir görünüm sergiledi. Ocak ayında MSCI dünya borsaları endeksi %2,2, MSCI GOÜ borsaları endeksi ise %8,8 artış kaydetti.

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Kasım'daki %8,5 düzeyinden Aralık'ta %7,7'ye gerileyerek, TÜİK veri setinin başladığı 2005 yılından bu yana en düşük seviyesine indi. Bu

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

dönemde işgücünde bir önceki aya göre kaydedilen 328 bin kişilik gerilemeye karşılık istihdam edilenlerin sayısının yalnızca 42 bin kişi azalması işsizlik oranındaki düşüşte etkili oldu. Böylece işgücüne katılma oranı aylık bazda 0,5 puan düşüşle %53,2'ye gerilerken, istihdam oranı değişmeyerek %49,1 seviyesinde yatay kaldı. Genç nüfusta işsizlik oranı da %14,1 ile veri setinin en düşük düzeyinde gerçekleşti. Öte yandan, en geniş tanımlı işsizlik göstergesi olan atıl işgücü oranı Aralık'ta 0,3 puan azalsa Da %28,6 ile yüksek düzeylerdeki seyrini sürdürdü. Ücretli çalışan istatistiklerine göre Kasım ayında istihdam inşaat ile ticaret ve hizmet sektörlerinde yıllık artışını sırasıyla %6,4 ve %2,4 oranlarıyla sürdürürken, sanayi sektöründe %3,6 daralarak olumsuz ayrılmaya devam etti.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretim endeksi iki aylık gerilemenin ardından Kasım'da aylık bazda %2,5 oranında artış kaydetti. Bu dönemde madencilik ve taş ocakçılığı (-%4,8) ile elektrik, gaz, buhar (-%0,5) sektörlerinde üretim daralırken, imalat sanayiinde kaydedilen %3,1'lik artış öne çıktı. İmalat sanayii altında faaliyet gösteren 24 sektörden 19'unda üretimin arttığı Kasım ayında, faaliyetleri aydan aya yüksek dalgalanmalar sergileyen diğer ulaşım araçları (%23,4) ile bilgisayarların, elektronik ve optik ürünlerin imalatındaki (%15,7) hızlı yükselişler dikkat çekti. Öte yandan Kasım'da hizmet üretim endeksi aylık bazda %0,2 ile ılımlı bir artış sergilerken, inşaat üretim endeksi %0,1 geriledi. Aynı dönemde üretim endekslerindeki yıllık artışlar sanayi sektöründe %2,4, hizmetler sektöründe %4,0, inşaat sektöründe %22,3 oldu. Böylece, Ekim-Kasım dönemine ilişkin veriler üretimin yıllık bazda hizmetler ve sanayi sektörlerinde nispeten ılımlı artışını, inşaat sektöründe ise hızlı yükselişini sürdürdüğüne işaret etti.

İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından yayımlanan Türkiye imalat PMI Aralık'ta 48,9'a yükseldikten sonra Ocak'ta 48,1'e gerileyerek yılın ilk ayında sektör faaliyetlerindeki baskının sürdüğünü gösterdi. Zayıf talep koşullarına bağlı olarak yeni siparişlerdeki daralmanın bir miktar da hızlanarak sürmesi nedeniyle firmalar üretim, istihdam ve satın alma faaliyetlerini yavaşlatırken, girdi ve nihai ürün stoklarını da azalttı. Böylece, üretim hacmindeki daralma 22. ayına girmiş oldu. Ocak ayında girdi maliyeti enflasyonu Nisan 2024'ten bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşirken, nihai ürün fiyatları da son 21 ayın hızlı artışını kaydetti. Öte yandan, Aralık'ta takip edilen 10 sektörden sadece gıda ürünleri ile elektrikli ve elektronik ürünlerde eşik değerinin üstünde yer alan PMI verisinin, Ocak ayında kimyasal, plastik ve kauçuk ürünleri ile tekstil ürünlerinde de eşik değerinin üzerinde gerçekleşmesi olumlu bir gelişme olarak kaydedildi.

Kasım ayında toptan ve perakende ticaret satış endekslerinde aylık bazda kaydedilen %0,1'lik ve %1,5'lik yükselişlerin sonucunda ticaret satış hacim endeksi %0,5 arttı. Toptan ve perakende ticaret hacimlerindeki yıllık artışlar ise ivme kaybederek sırasıyla %3,3'e ve %14,2'ye geriledi. Böylece, toplam ticaret satış hacmi yıllık bazda %7,1 ile son 9 ayın en yavaş artışını kaydetti. Manşet endeksteği olumlu görünüme karşılık, enflasyonun seyri açısından çekirdek gösterge olarak takip edilen saat ve mücevher hariç perakende satış hacminin aylık bazda %2,2 ile son 21 ayın, yıllık bazda da %11,7 ile son 6 ayın en yüksek hızında artması dikkat çekti. Söz konusu gelişmede Kasım ayında düzenlenen indirim kampanyalarının da etkisi oldu. Ayrıca, aynı etkiyle Kasım'da aylık bazda %6,4 yükselen TÜFE'ye göre düzeltilmiş kartlı harcamalar endeksinin yüksek baz etkisine rağmen Aralık'ta da %1,8 ile artışını sürdürmesi talebin canlı seyrini sürdürdüğüne işaret etti.

Kasım ayında toptan ve perakende ticaret satış endekslerinde aylık bazda kaydedilen %0,1'lik ve %1,5'lik yükselişlerin sonucunda ticaret satış hacim endeksi %0,5 arttı. Toptan ve perakende ticaret hacimlerindeki yıllık artışlar ise ivme kaybederek sırasıyla %3,3'e ve %14,2'ye geriledi. Böylece, toplam ticaret satış hacmi yıllık bazda %7,1 ile son 9 ayın en yavaş artışını kaydetti. Manşet endeksteği olumlu görünüme karşılık, enflasyonun seyri açısından çekirdek gösterge olarak takip edilen saat ve mücevher hariç perakende satış hacminin aylık bazda %2,2 ile son 21 ayın, yıllık bazda da %11,7 ile son 6 ayın en yüksek hızında artması dikkat çekti. Söz konusu gelişmede Kasım ayında düzenlenen indirim kampanyalarının da etkisi oldu. Ayrıca, aynı etkiyle Kasım'da aylık bazda %6,4 yükselen TÜFE'ye göre düzeltilmiş kartlı harcamalar endeksinin yüksek baz etkisine rağmen Aralık'ta da %1,8 ile artışını sürdürmesi talebin canlı seyrini sürdürdüğüne işaret etti.

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

Ocak ayında tüketici güven endeksi aylık bazda %0,3'lük sınırlı bir artışla 83,7 seviyesinde gerçekleşti. Aynı dönemde mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi ise 0,7 puan ile 6 ay sonra ilk kez gerileme kaydederek 103,0 oldu. Aralık'ta aylık bazda %0,5 gerileyen inşaat sektörü güven endeksi Ocak'ta %1,5 yükselerek yılın ilk ayında sektör faaliyetlerinde iyileşme olduğunu gösterdi. Aynı dönemde sektörel güven hizmet sektöründe %1,3 ile yükselme eğilimini sürdürürken, perakende ticaret sektöründe %2,4 ile beş ay sonra ilk kez geriledi. Böylece, alt endekslerdeki ayrışan eğilimler paralelinde ekonomik güven endeksi bir önceki aya göre değişim göstermeyerek 99,4 düzeyinde gerçekleşti.

Cari açık Kasım ayında 4 milyar USD ile 3,3 milyar USD düzeyindeki piyasa beklentisinin üzerinde gerçekleşti. Böylece cari açık Ocak-Kasım döneminde yıllık bazda 3,3 katına çıkarak 18,5 milyar USD olurken, 12 aylık kümülatif verilere göre de 23,2 milyar USD ile son 19 ayın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığının son 5 ayın en yüksek seviyesine çıkmasının yanı sıra yaz sezonunun sona ermesinin etkisiyle yolcu taşımacılığı ve seyahat gelirlerinin Mart'tan bu yana en düşük düzeylerine gerilemesi Kasım'da yüksek cari açık verilmesinde etkili oldu.

Kasım'da ihracat yıllık bazda %2,4 artışla 22,1 milyar USD, ithalat %4,1 artışla 26,1 milyar USD seviyesinde gerçekleşti. Böylece, ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığı bu dönemde yıllık bazda %21,8 genişleyerek 6,4 milyar USD'ye yükseldi. Aynı dönemde parasal olmayan altın ithalatı yıllık bazda %18,5 artarak 2,5 milyar USD düzeyinde gerçekleşirken, enerji ithalatı %16,2 azalarak 4,8 milyar USD oldu. Net altın ve enerji ticareti hariç cari işlemler fazlası Kasım'da yıllık bazda %40,1 daralarak 2,1 milyar USD seviyesinde gerçekleşti. 2025 yılının ilk 11 aylık döneminde ihracat %4,8 artışla 242 milyar USD, ithalat da %6,4 artışla 286 milyar USD seviyesine yükseldi. Böylece ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığı bu dönemde %25 yükselişle 62,2 milyar USD oldu.

Turizmde yaz sezonunun sona ermesiyle birlikte net hizmet gelirleri Kasım'da 3,9 milyar USD ile Mart'tan bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde net yolcu taşımacılığı ve seyahat gelirlerindeki yıllık artışlar sırasıyla %16,3 ve %5,0 düzeylerinde kaydedildi. Yılın ilk 11 ayı itibarıyla net hizmet gelirleri bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %3,3 artarak 60,3 milyar USD ile aynı dönem için tarihsel olarak en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde net seyahat gelirleri %2,3 artarak 47,9 milyar USD, net yolcu taşımacılığı gelirleri de %11,3 yükselerek 20,1 milyar USD oldu.

Ocak-Ekim döneminde dalgalı bir görünüm sunan doğrudan yatırımlar kaleminde Kasım'da 343 milyon USD net sermaye girişi kaydedildi. Bu dönemde yurt içi yerleşikler yurt dışında net 647 milyon USD'lik varlık edinirken, yurt dışı yerleşikler yurt içinde net 990 milyon USD'lik yatırım yaptı. Yurt içi yerleşiklerin yurt dışındaki net sermaye yatırımlarının 899 milyon USD ile Aralık 2021'den bu yana en yüksek düzeyinde gerçekleşmesi dikkat çekerken, bu yatırımların 201 milyon USD'lik kısmını gayrimenkul edinimi oluşturdu. Yurt dışı yerleşiklerin yurt içine yönelik doğrudan yatırımlarının kompozisyonuna bakıldığında ise Kasım'da sermaye kaleminde 258 milyon USD'lik (Ocak-Ekim ortalaması: 714 milyon USD), gayrimenkul kaleminde de 218 milyon USD'lik (Ocak-Ekim ortalaması: 184 milyon USD) sermaye girişi gözlemlendi.

Ocak-Kasım döneminde net doğrudan yatırımlar kaynaklı sermaye girişi yıllık bazda %6,5 azalarak 3,7 milyar USD oldu. Bu dönemde yurt içi yerleşiklerin yurt dışındaki yatırımları yıllık bazda %51 artarak 8,7 milyar USD'ye çıkarken, yurt dışı yerleşiklerin yurt içindeki yatırımları %27,6 artarak 12,4 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

Ekim ayında gerileyen portföy yatırımları kaleminden Kasım'da da 1 milyar USD net sermaye çıkışı gözlemlendi. Bu dönemde yurt içi yerleşiklerin yurt dışındaki portföy yatırımları 1,8 milyar USD artarken, yurt dışı yerleşiklerin yurt içindeki portföy yatırımları 772 milyon USD ile sınırlı arttı. Yurt dışı yerleşiklerin hisse senedi piyasasında 59 milyon USD ile net satışa devam ettikleri, DİBS piyasasında ise 1,6 milyar USD ile Temmuz'dan bu yana en yüksek alımı gerçekleştirdiği izlendi. Ocak-Kasım döneminde yurt dışı yerleşiklerin yurt içindeki 10,6 milyar USD'lik yatırımına karşılık yurt içi yerleşiklerin yurt dışındaki 12,4 milyar USD'lik net varlık edinimi nedeniyle portföy yatırımlarından toplamda 1,8 milyar USD'lik net

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

sermaye çıkışı kaydedildi. 2024 yılının aynı döneminde bu kalemden net 13,2 milyar USD'lik net sermaye girişi gerçekleşmişti.

Kasım ayında diğer yatırımlar kaleminde 1,8 milyar USD tutarında net sermaye girişi kaydedildi. Bu dönemde efektif ve mevduat kaleminde kaydedilen 3,3 milyar USD'lik net sermaye çıkışı diğer yatırımlardaki olumlu görünümü sınırlandırdı. Kasım'da diğer sektörler 2 milyar USD, bankalar 1,5 milyar USD tutarında net kredi kullanımı gerçekleştirdi. 2024 yılının ilk 11 ayında diğer sektörlerin yurt dışından kredi kullanımları 1,7 milyar USD seviyesindeyken, geçtiğimiz yılın aynı döneminde söz konusu tutar 16,1 milyar USD oldu. Bankaların yurt dışından net kredi kullanımları ise aynı dönemde 14,7 milyar USD'den 12,1 milyar USD'ye geriledi. Kasım ayı itibarıyla 12 aylık kümülatif verilere göre bankaların ve diğer sektörlerin uzun vadeli borç çevirme oranları sırasıyla %185 ve %181 ile uzun dönemli ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam ediyor.

Merkezi yönetim bütçe açığı Aralık ayında 528 milyar TL ile Aralık 2024'teki seviyesinin %36,4 altında gerçekleşti. Bu dönemde bütçe gelirleri yıllık bazda %43,7 artarak 1,26 trilyon TL olurken, bütçe harcamaları %4,8'lik sınırlı bir yükselişle 1,79 trilyon TL düzeyine ulaştı. Aralık ayında faiz dışı açık yıllık bazda %45,5 daralarak 411,5 milyar TL oldu.

2024 yılında 2,1 trilyon TL düzeyinde gerçekleşen merkezi yönetim bütçe açığı artan vergi gelirlerinin güçlü performansının yanı sıra faiz dışı harcamalardaki artışın sınırlı kalmasının etkisiyle 2025 yılında 1,8 trilyon TL seviyesine geriledi. Böylece bütçe açığı, yılın başında belirlenen 1,9 trilyon TL'lik hedefin ve Orta Vadeli Program'da öngörülen 2,2 trilyon TL'lik tahminin altında gerçekleşmiş oldu. 2025'te bütçe gelirleri %48,0, bütçe harcamaları da %35,7 artış kaydetti. 2024 yılında 837,3 milyar TL açık veren faiz dışı denge, 2025 yılında 255,3 milyar TL fazla verdi.

Aralık'ta yıllık bazda %47,9 ile TÜFE enflasyonunun üzerinde artan vergi gelirleri 1,05 trilyon TL seviyesinde gerçekleşerek toplam bütçe gelirlerinin %82,9'unu oluşturdu. Bu dönemde dahilde alınan katma değer vergisi %59,5 artarak 142,2 milyar TL, gelir vergisi de %53,9 artarak 282,2 milyar TL düzeyleriyle vergi gelirlerini destekleyen başlıca kalemler oldu. Aynı dönemde ithalde alınan KDV %46,0'lık bir artış sergiledi. Aralık'ta ÖTV ve kurumlar vergisi gelirlerindeki yıllık artışlar ise sırasıyla %37,3 ve %37,0 ile diğer kalemlerle karşılaştırıldığında nispeten ılımlı kaldı.

Vergi gelirlerinin yıllık bazda %51,3 artarak 11,0 trilyon TL'ye ulaştığı 2025 yılında, %84,2 ile en hızlı artışı sergileyen gelir vergisi kalemi aynı zamanda %25,5 ile vergi gelirleri içerisinde en yüksek payı aldı. Yıllık bazda %39,5 artış kaydeden ÖTV gelirleri toplam vergi gelirleri içerisindeki %18,3'lük payıyla söz konusu kalemi takip etti. İthalde alınan katma değer vergisi %29,3 ile enflasyonun altında bir artış sergiledi.

Aralık'ta faiz dışı bütçe harcamaları yıllık bazda %2,5 ile Nisan 2021'den bu yana en düşük artışını kaydetti. Söz konusu harcamaların %37,5'ini oluşturan cari transferler %46,2, %19,9'unu oluşturan sermaye giderleri de yıllık bazda %52,6 arttı. Bu dönemde personel giderlerindeki yıllık artış %35,4 olurken, mal ve hizmet alımları da %35,7 artış sergiledi. Faiz dışı bütçe harcamalarından en fazla pay alan ilk dört kalemin enflasyonun üzerinde yükselmesi dikkat çekti. Yıl genelinde cari transferlerin %40, personel giderlerinin %36,3 artış kaydetti. Bu dönemde sermaye giderleri %42,3, mal ve hizmet alımları da %43,2 yükseldi. Aralık'ta yıllık bazda %55,0 yükselen faiz harcamaları OcakAralık döneminde de %61,7 yükseldi. Faiz harcamalarının toplam harcamalar içindeki payı 2025'te %14 düzeyinde gerçekleşti. Bu oran 2024 yılında %11,8 düzeyindeydi.

Ocak ayında TÜFE enflasyonu %4,84 ile %4,32 olan piyasa beklentisinin üzerinde gerçekleşti. Beklentilerin üzerinde kaydedilen gerçekleşmeye rağmen 2026 verisinin 2025 yılı Ocak ayına kıyasla daha düşük olması dezenflasyon sürecinin devamına olanak sağladı. Böylece, yıllık TÜFE enflasyonu Aralık ayındaki %30,89 seviyesinden %30,65'e geriledi. Yılın ilk ayında yurt içi üretici fiyatları ise aylık bazda %2,67, yıllık bazda %27,17 arttı.

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

Geçtiğimiz yıl toplam 12 ana harcama grubundan oluşan TÜFE endeksine 2026 yılında yeni bir kalem eklenirken, endeksin 2003 olan baz yılı da 2025 olarak güncellendi. Daha önce “çeşitli mal ve hizmetler” olan ürün grubu “sigorta ve finansal hizmetler” ve “kişisel bakım, sosyal koruma ve çeşitli mal ve hizmetler” olarak ikiye ayrıldı. Ek olarak, ana harcama gruplarının ağırlıklarında da hem metodoloji değişikliği hem de güncel tüketim alışkanlıkları dikkate alınarak güncelleme yapıldı. Yeni metodoloji ile hesaplanan 2025 ağırlıkları ile kıyaslandığında, lokanta-konaklama ve eğlence-kültür gruplarının TÜFE sepetindeki ağırlıklarının hızlı arttığı, konut grubunun ağırlığındaki düşüşün ise öne çıktığı görüldü.

Ocak ayında, gıdanın enflasyona en yüksek katkı sağlayan kalem olmaya devam ettiği görüldü. Gıda ve alkolsüz içecekler bir önceki aya göre %6,59 artarken, taze meyve ve sebze fiyatlarındaki artış %22,03 oldu. Bu artış taze meyve ve sebzede Şubat 2022’deki %32,16’lık artıştan sonra kaydedilen en yüksek düzeye işaret ediyor. Yılbaşında yapılan fiyat ayarlamaları ise ulaştırma ve sağlık alt gruplarında belirgin hissedildi. En yüksek aylık artış %14,85 ile sağlık grubunda kaydedildi.

Yİ-ÜFE’de Ocak’ta fiyatların aylık bazda %4,24 arttığı gıda ürünleri, 0,83 puan ile aylık enflasyonu en fazla artıran kalem oldu. Bu dönemde fiyatlarda en hızlı artışın kaydedildiği sektör ise %9,23 ile altın, gümüş ve diğer mücevher eşyaların da içinde bulunduğu diğer mamul eşyalar oldu.

TCMB 22 Ocak’ta gerçekleştirdiği yılın ilk Para Politikası Kurulu toplantısında piyasa beklentilerine göre daha temkinli bir duruş sergiledi. Kurul, politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını 150 baz puan yönündeki indirim beklentilere karşılık 100 baz puan indirerek %37 seviyesine çekti. Kurul ayrıca gecelik borç verme faiz oranını %41’den %40’a, gecelik borçlanma faiz oranını da %36,5’ten %35,5’e indirdi. Karar metninde, enflasyonun ana eğiliminin Aralık ayında gerilediği, ancak öncü göstergelerin Ocak ayında gıda öncülüğünde aylık TÜFE enflasyonunda artışa işaret ettiği belirtildi. Metinde ayrıca son çeyreğe ilişkin göstergelerin talep koşullarının dezenflasyon sürecine desteğinin azalmasına karşın sürdüğünü ima ettiği bilgisine yer verildi. Enflasyon görünümünün ara hedeflerden belirgin bir biçimde ayrışması durumunda, para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı ifadesi ise korundu.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşları Fitch ve Moody’s 23 Ocak’ta Türkiye’nin kredi notuna ilişkin değerlendirmelerini yayınladı. Fitch, Türkiye’nin kredi notunu "BB-" olarak teyit ederken, kredi notu görünümünü "durağan"dan "pozitif"e çevirdi. Değerlendirmede, Eylül 2024 tarihli son not artırımından bu yana döviz rezervlerinin beklenenden hızlı artması, rezerv kalitesinin iyileşmesi, döviz yükümlülüklerindeki düşüş ve sıkı makroekonomik politikanın devamı gibi etkenler sayesinde dış kırılganlıkların azalmaya devam etmesinin not görünümündeki revizyonda belirleyici olduğu ifade edildi. Buna karşın, enflasyon seviyesinin derecelendirmeyi kısıtlayıcı faktörler arasında yer aldığı değerlendirilerek para politikasının 2026’da nispeten sıkı kalmaya devam edeceği ve yılsonunda yıllık ortalama enflasyonun %27,1 seviyesine gerileyeceği, GSYH büyümesinin %3,5 düzeyinde olacağı öngörüldü. Moody’s ise aynı gün yayımladığı değerlendirmesinde Türkiye’nin kredi notunu ve not görünümünü değiştirmeyerek “Ba3” ve “durağan” olarak korudu. Kuruluş, güncel politikaların etkinliğinin sürmesi ve yapısal reformların uygulanması durumunda not artışı ihtimalinin olduğunu, politika değişimi olması veya rezerv düşüşü yaşanması halinde ise not indirim baskısının oluşabileceğini ifade etti. Fitch’in ve Moody’s’in bir sonraki değerlendirmelerini sırasıyla 17 ve 24 Temmuz’da yapması bekleniyor.

Fiyat ve kur hareketlerinden arındırılmış verilere göre 23 Ocak itibarıyla yurt dışı yerleşiklerin hisse senedi portföyü 2025 sonuna kıyasla net 1 milyar USD, aynı dönemde DİBS portföyü de net 3,3 milyar USD artış kaydetti. Aynı tarih itibarıyla TCMB’nin brüt toplam rezervleri altın fiyatlarındaki yükselişin de etkisiyle 215,6 milyar USD ile tarihi yüksek düzeyine ulaştı. TCMB’nin net uluslararası rezervleri de Aralık sonundaki 79,8 milyar USD düzeyinden 97,4 milyar USD’ye çıktı.

Yılın ilk ayında küresel piyasalardaki eğilime paralel olarak pozitif bir görünüm sunan BIST-100 endeksi, TCMB tarafından gerçekleştirilen faiz indiriminin de risk iştahını desteklemesiyle yeni tarihi yüksek seviyelerine ulaştı. Böylece, ay kapanışında 13.838 ile rekor seviyesini kaydeden endeks aylık bazda %22,9 yükselerek MSCI gelişmekte olan ülkeler borsa endeksinin (%8,8) oldukça üzerinde bir performans sergiledi. Öte yandan, Türkiye’nin 5 yıllık CDS priminin 14 baz puanlık bir artışla 219 baz puan seviyesine

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

yükseldiği Ocak ayında, USD/TL ve EUR/TL sırasıyla %1,2 ve %2,5 oranında arttı. 2 yıl vadeli tahvilin faiz oranı 2025 sonuna göre 261 baz puan gerileyerek Ocak ayını %34,61 ile Ekim 2023'ten bu yana en düşük seviyesinden tamamladı. 10 yıl vadeli tahvilin faizi aynı dönemde 54 baz puan artarak %29,50 oldu.

BDDK'nın yayımladığı Haftalık Bülten verilerine göre, 23 Ocak haftası itibarıyla TP mevduat hacmi 2025 sonuna kıyasla yatay seyredirken, yıllık bazda %32,4 artışla 16,7 trilyon TL düzeyinde gerçekleşti. USD bazında YP mevduat hacmi de Aralık sonuna göre %3,9 (9,8 milyar USD), yıllık bazda ise %35,8 (68,4 milyar USD) artarak 259,4 milyar USD seviyesine ulaştı. Altın talebi ve fiyatlarındaki yükselişin 2025 yılı boyunca YP mevduatın seyri üzerinde gözlenen etkisi 2026 yılının ilk ayında da devam etti. TCMB tarafından açıklanan parite etkisinden arındırılmış verilere göre, yurt içi yerleşik gerçek kişilerin kıymetli maden hesapları 5 milyar USD arttı. Aynı dönemde gerçek kişilerin ABD doları ve diğer para birimleri cinsinden mevduatının 1,6 milyar USD daraldığı görüldü. Öte yandan, tüzel kişilerin parite etkisinden arındırılmış toplam YP mevduatı Ocak'ta aylık bazda 1,5 milyar USD geriledi. KKM bakiyesinin 73 milyon USD (3,1 milyar TL) seviyesine indiği 23 Ocak itibarıyla, YP mevduatın TL karşılığının toplam mevduata oranı %40,1 düzeyinde gerçekleşti. Bankacılık sektöründe toplam mevduat hacmi aylık bazda %1,9, yıllık bazda ise %43,9 artışla 27,9 trilyon TL seviyesine ulaştı. Kur etkisinden arındırılmış verilere göre toplam mevduattaki artışlar aynı dönemlerde sırasıyla %1,5 ve %33,6 olarak kaydedildi.

23 Ocak itibarıyla aylık bazda %2,1 oranında artan bireysel kredilerdeki yıllık büyüme %47,1 düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde bireysel kredi bakiyesinin %48,3'ünü oluşturan bireysel kredi kartları aylık bazda %2,0, yıllık bazda %49,9 oranında yükseliş kaydetti. Kredili mevduat hesaplarındaki (KMH) artışlar aylık bazda %3,3, yıllık bazda %68,3 ile ivme kaybetse de yüksek seyrini sürdürdü. Aynı dönemde aylık bazda sırasıyla %2,4 ve %2,0 oranında artan ihtiyaç kredileri ile konut kredilerindeki yıllık büyüme oranları ise sırasıyla %52,8 ve %32,1 seviyelerinde gerçekleşti.

TCMB Ocak ayı sonunda yaptığı düzenlemelerle, sıkı parasal duruşu desteklemek ve makrofinansal istikrarı güçlendirmek amacıyla yabancı para kredilerde sekiz haftalık dönemler için %1 olan büyüme sınırını %0,5'e düşürdü. Ayrıca tüketicilere tahsis edilen KMH limitlerine büyüme sınırı getirilerek sekiz haftalık dönemler için büyüme sınırı %2 olarak belirlendi. Ek olarak BDDK, konut kredilerinde teminat yapısına, kredi kartı ve KMH limitlerine, bireysel kredi kartı borçlarının ve ihtiyaç kredilerinin yeniden yapılandırılmasına yönelik çeşitli düzenlemeler açıkladı.

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

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

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

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

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

10- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM POLİTİKASI

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nun 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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ölçütlerinden en az ikisinin eşik değerlerini art arda iki raporlama döneminde aşan işletmeler zorunlu uygulama kapsamına dâhildir. Şirketimiz bu kıstaslara 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 çalışmalarını teşvik etmeye özen göstermektedir.

11- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

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

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

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

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

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

1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Başlıklar Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmıştır.
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmayı temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHIPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHIPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	X					

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X				Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda en önemli araç Genel Kurul olup, menfaat sahipleri Genel Kurul'a katılarak bu haklarını kullanmaktadırlar.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Görev tanımları çalışanlara bildirilmiştir. Bu konuyla ilgili sendikalardan görüş alınmamıştır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			X			Şirketimize toplu iş sözleşmesi ve dernek kurma gibi çalışanlardan bir talep gelmemiştir.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1 - Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					

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

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

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

1-PAY SAHİPLERİ

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	29 Adet
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1414176
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Hayır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yıl içerisinde böyle bir işlem olmamıştır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur

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

Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı ilişkiler / Bağış ve Yardımlar
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1429502
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur.
Genel Kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Olağan Genel Kurul toplantısına pay sahipleri dışında katılım olmamıştır. Menfaat sahiplerinin Genel Kurul'a katılımını kısıtlayacak bir durum bulunmamaktadır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır (No)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	-
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 51
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı ilişkiler / Kar Dağıtım Politikası
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	2024 hesap dönemine ilişkin kar dağıtımı yapılmamıştır.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	2024 hesap dönemine ilişkin kar dağıtımı yapılmamıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
28/03 /2025	0	% 81,69	%0,00	% 81,69	Yatırımcı Köşesi/Olağan Genel Kurul	Yatırımcı Köşesi/Olağan Genel Kurul	-	12	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1429502

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

3. MENFAAT SAHİPLERİ

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	-
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	-
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	4
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Yönetim kurulu başkanının adı	İsmail TARMAN
İcra Kurulu Başkanı Genel Müdürün adı	İcra Kurulu Başkanı : Murat TARMAN, Genel Müdür: Saldıray SÖKMEN

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Aynı kişi değil.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin yönetici sorumluluk sigortası mevcut değildir.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenen hedef oran ve hedef zaman ile bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturulmamıştır. Son gerçekleşen Genel Kurul'da Yönetim Kurulu'na seçilen kadın sayısı 3'dir.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	3, %33,33,

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmedi	Bağımsızlığın Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
İSMAIL TARMAN	İcrada görevli Değil	Bağımsız üye değil	24/11/2009		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
MURAT TARMAN	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	24/11/2009		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
MUSTAFA TARMAN	İcrada görevli değil	Bağımsız üye değil	24/11/2009		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
FUNDA TACİR	İcrada görevli değil	Bağımsız üye değil	30/03/2018		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
MEHMET ARPACI	İcrada görevli	Bağımsız üye değil	30/03/2018		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	17 toplantı, 27 karar
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	3-5 Gün
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler bulunmakta olup, kurumsal internet sitesinde yer almamaktadır.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	-
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	-

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

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

4. YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler, iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler,
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	-
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleştirme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu.

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı Köşesi/ Ücretlendirme Politikası
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	-
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Yatırımcı Köşesi/ Ücretlendirme Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi		% 100	%100	4	4
Kurumsal Yönetim Komitesi		% 67	% 33	1	1
Riskin Erken Saptanması Komitesi		% 100	% 67	6	6

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

12- YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

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

Hesap döneminde portföyümüze dahil ettiğimiz gayrimenkul bulunmamaktadır.

13- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Dönem içinde Şirketimiz Esas Sözleşmesinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

14- ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ ve TUTARI

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren Şirketimizin 31 Aralık 2025 sonu itibariyle piyasa değeri 1.864.447.200 TL, net aktif değeri 6.664.511.518 TL' dir.

16- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

01.01.2025 - 31.12.2025 döneminde yararlanılan veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

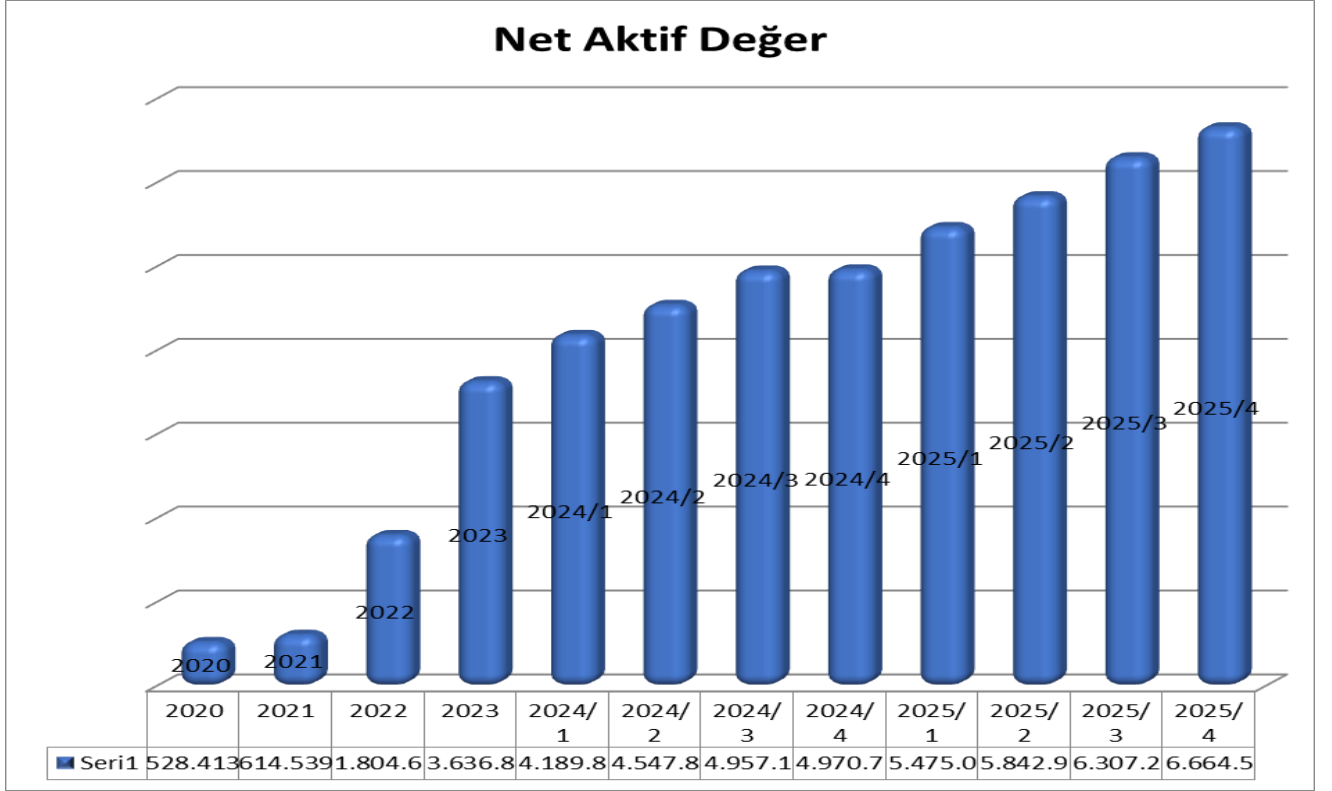
17- FİNANSAL DURUM, KARLILIK VE BORÇ ÖDEME DURUMLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR

Başlıca finansal göstergeler:

Yıllar İtibarı ile Net Aktif Değerler:

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



2025 yılı dördüncü çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 25,3076 TL hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 7,08 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2025 4.Çeyrek	2025 3.Çeyrek	2025 2.Çeyrek	2025 1.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	25,3076	23,9508	22,1879	20,7909
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	7,08	7,65	6,69	6,12

31.12.2025 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı % 86,82 kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı % 13,18'dir.

31.12.2025 itibarıyla net dönem zararı 240.466.655 TL gerçekleşmiştir.

LİKİDİTE ORANLARI		31.12.2025	30.09.2025	30.06.2025	31.03.2025
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	6,1063	7,9674	5,6114	4,7227
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,1005	0,1018	0,1765	0,3422

MALİ YAPI ORANLARI		31.12.2025	30.09.2025	30.06.2025	31.03.2025
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,1318	0,1215	0,1082	0,0953
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,8682	0,8785	0,8918	0,9047
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	6,5848	7,2286	8,2455	9,4956

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

VERİMLİLİK ORANLARI		31.12.2025	30.09.2025	30.06.2025	31.03.2025
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0793	0,0584	0,0379	0,0186
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0689	0,0513	0,0338	0,0169

KARLILIK ORANLARI		31.12.2025	30.09.2025	30.06.2025	31.03.2025
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı/Zararı / Aktif Toplamı	-0,0361	-0,0371	-0,0273	-0,0207
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı/Zararı / Öz kaynaklar	-0,0416	-0,0422	-0,0306	-0,0229

18- DOLULUK ORANLARI VE DÖNEMSEL GELİRLERİNİN GEÇMİŞ DÖNEMLERLE KARŞILAŞTIRILMASI

Şirketimiz, portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerini kiraya vermekte ve bunlardan kira geliri elde etmektedir. 31 Aralık 2025 dönem sonu itibarı ile portföyde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin doluluk oranları aşağıdadır.

Gayrimenkulün Cinsi	31.12.2025			31.12.2024		
	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	516	96,38	14.256	675	95,26
-Kule	1.258	0	100	1.258	0	100
Obaköy İş Merkezi	25.225	1.331	94,72	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	2.825	94,39	50.407	2.236	95,56

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

Ad Soyad	Ünvan	Başlama Tarihi	Bitiş Tarihi	Tecrübesi
Saldıray	Genel Müdür	01.01.2022	--	İşletme,
SÖKMEN	Genel Müdür Yardımcısı	22.03.2011	31.12.2021	Finans,Denetim

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un personel sayısı 43'dür. (31 Aralık 2024: 38).

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu – İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:

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

Ş.P.K. mevzuatına göre ayrılan kıdem tazminatları karşılığı 5.162.996 TL'dir. Haksız fiilden dolayı yıl içinde herhangi bir tazminat ödenmemiştir.

21- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

01.01.2025 – 31.12.2025 döneminde herhangi bir bağış yapılmamıştır.

22- MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİNİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

23- FİNANSAL TABLOLAR

A-KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL RAPORLAR

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Bireysel Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		219.394.200	138.496.013
Nakit ve nakit benzerleri	3	38.643.776	33.552.552
Finansal yatırımlar	4	121.712.697	47.736.271
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	43.357.498	42.980.236
Diğer alacaklar:			
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	11, 21	360.000	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	2.115.810	2.208.870
Peşin ödenmiş giderler	12	12.023.885	11.733.281
Diğer dönen varlıklar	11	1.180.534	284.803
Duran varlıklar		6.447.180.766	6.372.920.132
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	925.081	643.790
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	2	16.873.769	16.873.769
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	6.378.626.000	6.294.024.822
Maddi duran varlıklar	8	48.355.256	53.839.516
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	9	494.736	409.635
Kullanım hakkı varlıkları	10	1.905.924	2.114.268
Peşin ödenmiş giderler	12	-	5.014.332
TOPLAM VARLIKLAR		6.666.574.966	6.511.416.145

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Bireysel Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş 31 Aralık 2025	denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		33.366.010	38.816.725
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	150.617	118.007
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	1.948.236	2.111.191
Ticari borçlar:			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6,21	626.870	2.938.825
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	15.761.178	19.293.425
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		188	244
Ertelenmiş gelirler	11	1.576.600	3.269.433
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	4.389.875	2.638.181
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	8.912.446	8.447.419
Uzun vadeli yükümlülükler		840.189.374	439.910.901
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	4.206.759	4.410.752
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	822.533.355	421.618.209
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	13.449.260	13.881.940
ÖZKAYNAKLAR		5.793.019.582	6.032.688.519
Ödenmiş sermaye	15	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	15	3.105.441.242	3.105.441.242
Hisse senetleri ihraç primleri		1.541.039	1.541.039
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(2.392.604)	(2.899.329)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	1.558.388.238	1.558.388.238
Geçmiş yıllar karları		1.106.877.329	1.661.929.643
Net dönem zararı		(240.175.662)	(555.052.314)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		5.793.019.582	6.032.688.519
Toplam özkaynaklar		5.793.019.582	6.032.688.519
TOPLAM KAYNAKLAR		6.666.574.966	6.511.416.145

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU1 Ocak 2025- 31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait
Bireysel Kar Veya Zarar Tablosu Ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024
Hasılat	16	418.494.382	392.368.245
Satışların maliyeti (-)	16	(203.472.591)	(195.631.266)
Brüt kâr		215.021.791	196.736.979
Genel yönetim giderleri (-)	17.1	(76.039.684)	(85.198.509)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	17.2	(13.737.089)	(17.266.648)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	68.603.872	78.252.847
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(20.304.540)	(486.754.991)
Esas faaliyet kârı/ (zararı)		173.544.350	(314.230.322)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		7.510.905	639.611
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	(468.359)
Finansman gideri öncesi faaliyet kârı/ (zararı)		181.055.255	(314.059.070)
Finansal gelirler	19	15.264.663	10.991.115
Finansal giderler (-)	19	(1.206.380)	(860.635)
Parasal kayıp	23	(34.591.222)	(30.151.353)
Vergi öncesi kârı/ (zararı)		160.522.316	(334.079.943)
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi gideri	22	(400.697.978)	(220.972.371)
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı		(240.175.662)	(555.052.314)
Dönem zararının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar			
Ana ortaklık payları	20	(240.175.662)	(555.052.314)
Pay başına kayıp:			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp	20	(0,00912)	(0,02108)
Diğer kapsamlı gelir		506.725	38.030
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	14	723.893	54.328
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi	22	(217.168)	(16.298)
Toplam kapsamlı gider		(239.668.937)	(555.014.284)
Toplam kapsamlı giderin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		(239.668.937)	(555.014.284)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****B-KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR****31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU****31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		231.947.522	148.166.079
Nakit ve nakit benzerleri	3	46.845.190	38.150.388
Finansal yatırımlar	4	121.712.697	47.736.271
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	46.143.313	47.219.451
Diğer alacaklar:			
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	11,21	360.000	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	2.564.767	2.610.062
Stoklar		568.965	264.828
Peşin ödenmiş giderler	12	12.572.056	11.900.269
Diğer dönen varlıklar	11	1.180.534	284.810
Duran varlıklar		6.432.563.996	6.358.135.094
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	925.081	643.790
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	6.378.626.000	6.294.024.822
Maddi duran varlıklar	8	50.585.848	55.784.302
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	9	521.143	553.580
Kullanım hakkı varlıkları	10	1.905.924	2.114.268
Peşin ödenmiş giderler	12	-	5.014.332
TOPLAM VARLIKLAR		6.664.511.518	6.506.301.173

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş 31 Aralık 2025	denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		37.984.986	39.366.859
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	150.617	118.007
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	1.948.236	2.111.191
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	17.300.136	20.571.821
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		188	244
Ertelenmiş gelirler	11	2.209.100	3.819.180
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	6.067.650	2.638.181
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	10.309.059	10.108.235
Uzun vadeli yükümlülükler		840.681.012	441.641.251
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	5.162.996	5.748.447
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	822.068.756	422.010.864
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	13.449.260	13.881.940
ÖZKAYNAKLAR		5.785.845.520	6.025.293.063
Ödenmiş sermaye	15	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	15	3.105.441.242	3.105.441.242
Hisse senetleri ihraç primleri		1.541.039	1.541.039
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(4.015.105)	(5.034.217)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	1.558.388.238	1.558.388.238
Geçmiş yıllar karları		1.101.616.761	1.657.044.831
Net dönem zararı		(240.466.655)	(555.428.070)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		5.785.845.520	6.025.293.063
Toplam özkaynaklar		5.785.845.520	6.025.293.063
TOPLAM KAYNAKLAR		6.664.511.518	6.506.301.173

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****1 Ocak 2025- 31 Aralık 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"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024
	Notlar		
Hasılat	16	459.021.058	430.106.025
Satışların maliyeti (-)	16	(213.431.132)	(213.994.311)
Brüt kar		245.589.926	216.111.714
Genel yönetim giderleri (-)	17.1	(104.814.513)	(103.405.471)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	17.2	(16.658.338)	(21.296.988)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	71.557.392	79.532.312
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(24.034.045)	(487.902.367)
Esas faaliyet karı /(zararı)		171.640.422	(316.960.800)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		7.510.905	140.586
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	(468.359)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı /(zararı)		179.151.327	(317.288.573)
Finansal gelirler	19	18.186.998	12.236.992
Finansal giderler (-)	19	(1.483.848)	(1.073.351)
Parasal kayıp	23	(36.651.204)	(27.310.891)
Vergi öncesi kar/ (zararı)		159.203.273	(333.435.823)
- Dönem vergi gideri	22	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri	22	(399.669.928)	(221.992.247)
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı		(240.466.655)	(555.428.070)
Dönem zararının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		(240.466.655)	(555.428.070)
Pay başına kayıp:			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp		(0,00913)	(0,02109)
Diğer kapsamlı gider/ (gider)		1.019.112	(672.105)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)		1.407.076	(892.518)
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		(387.964)	220.413
Toplam kapsamlı gider		(239.447.543)	(556.100.175)
Toplam kapsamlı giderin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		(239.447.543)	(556.100.175)

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 : 30.12.2025
Rapor Numarası: ATA-2510071

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 2025 yıl sonu piyasa değerinin Türk lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerleme raporudur.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Ozan ALDOĞAN- Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553)
Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)
Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

1.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 06.10.2025
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2025

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1 b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına yada başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada 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

	2022	2023	2024
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	899.880.000 TL	1.846.185.000 TL	2.546.845.000 TL

1.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası- Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket web adresi: www.reelgd.com

1.10. 2025 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (KDV Hariç)

KDV hariç 3.356.760.000 TL (ÜçmilyarüçyüzellialtımlilyonyediyüzaltmışbinTL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1.11. 2025 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Taşınmazın Kiralanabilir 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	1.483,67 TL/m ²	23.018.333 TL	276.219.996 TL

1.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Kule kısmı hariç toplam 14.256 m² kiralanabilir alana sahiptir. Dönemde doluluk oranı % 96,38 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık ayında düzenlenen sabit ve ciro kirası toplam tutarı KDV hariç 28.158.952 TL'dir.

2. OBAKÖY İŞ MERKEZİ



Pafta No	487
Ada No	2937
Parsel No	45-46
Arsa Alanı	17.104 m ²
Kiralanabilir 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 : 30.12.2025
Rapor Numarası: ATA-2510073

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 2025 yılı sonu piyasa değerinin ve aylık kira bedelinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.3. Raporu Hazırlayanlar

Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409)
Gizem GEREGÜL EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558)
Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

2.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 06.10.2025
Değerleme Bitiş Tarihi : 26.12.2025

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.01.2025 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

	2022	2023	2024
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	254.670.000 TL	533.995.000 TL	757.725.000 TL

2.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası- Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket web adresi: www.reelgd.com

2.10. 2025 Yılı İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2025 yılı Piyasa Değeri KDV hariç 1.002.580.000 TL (Birmilyariki milyonbeşyüzseksenbinTL)

2.11. 2025 Yılı İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2025 yılı için takdir edilen aylık kira geliri; KDV hariç 4.177.700 TL (DörtmilyonyüzyetmişyedibinyüzTL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2.12 Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Bağımsız bölüm sayısı 216 olan Obaköy İM toplam 25.225 m2 kiralanabilir alana sahiptir. Obaköy İM’de dönemde doluluk oranı % 94,72 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık ayı düzenlenen kira faturası tutarı KDV hariç 3.524.305 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 : 30.12.2025
Rapor Numarası: ATA-2510074

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 2025 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

3.3. Raporu Hazırlayanlar

A. Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487)
Onur Fuat TINAZ- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401153)
Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

3.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 28.10.2025
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2025

3.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 işlemi genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

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

	2022	2023	2024
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	101.645.000 TL	190.550.000 TL	274.085.000 TL

3.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası- Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket web adresi: www.reelgd.com

3.10. 2025 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2025 yıl sonu piyasa değeri KDV hariç 374.122.000 TL

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

Gayrimenkulün 2025 yılı için takdir edilen aylık kira geliri; 1.870.610 TL (Birmilyonsekizyüzyetmişbinaltıyüzon TL)

3.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Haşim İşcan İş Merkezinde toplam 6.496 m2 kullanım alanına sahiptir. Aralık 2025 ayında doluluk oranı % 100, kira gelirimiz 905.097 TL olarak gerçekleşmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4. FARABİ SOKAK NO:27 ÇANKAYA /ANKARA



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

4.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor Tarihi : 29.12.2025
Rapor Numarası: ATA-2510067

4.2. 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 2025 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

4.3. Raporu Hazırlayanlar

Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409)
Metin EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617)
Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

4.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.09.2025
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2025

4.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

4.8. 4.8. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası- Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket web adresi: www.reelgd.com

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

	2022	2023	2024
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	18.255.000 TL	36.745.000 TL	52.240.000 TL

4.10. 2025 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2025 yıl sonu için tespit edilen piyasa değeri 69.740.000 TL

4.11. 2025 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2025 yılı için takdir edilen kira geliri; 332.913 TL (ÜçyüzotuzikibindokuzyüzonüçTL)

4.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Aralık ayında doluluk oranı % 100 ve kira geliri KDV hariç 267.862 TL'dir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

5. KULELİ CADDESİ NO:3 G.O.P ANKARA



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

6.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2025
Rapor Numarası: ATA-2510068

5.2. 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 2025 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

5.3. Raporu Hazırlayanlar

Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409)
Metin EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617)
Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

5.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2025
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2025

5.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

5.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

5.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

5.8. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası- Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket web adresi: www.reelgd.com

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

	2022	2023	2024
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	14.555.000 TL	29.550.000 TL	41.090.000 TL

5.10. 2025 Yılı İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2025 yıl sonu için takdir edilen piyasa değeri 54.644.000 TL

5.11. 2025 Yılı İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2025 yılı sonu için takdir edilen aylık kira geliri; 255.303 TL (İkiyüzebeşbinüçyüzüçTL)

5.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

1 dükkan ve 3 konut için brüt 906,97 m2 kiralanabilir alana sahiptir. 31.12.2025 tarihli doluluk oranı % 100 ve Aralık 2025 ayı 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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

6.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2025
Rapor Numarası: ATA-2510069

6.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, 4431 Ada, 31 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 584,00 m² yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 2025 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

6.3. Raporu Hazırlayanlar

Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409)
Metin EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617)
Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

6.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2025
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2025

6.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

6.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

6.7. 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.

6.8. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası- Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket web adresi: www.reelgd.com

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

	2022	2023	2024
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	29.410.000 TL	59.560.000 TL	84.670.000 TL

6.10. 2025 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (KDV Hariç)

2025 yıl sonu tespit edilen piyasa değeri 111.987.000.-TL

6.11. 2025 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (KDV Hariç)

2025 yılı için takdir edilen aylık kira değeri; 520.253 TL (BeşyüzyirmibinikiyüzelliüçTL)

6.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

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

7. GOP ARJANTİN CADDESİ NO 28



Tapu Bilgileri

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

7.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2025
Rapor Numarası: ATA-2510070

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 30.12.2025 tarihli Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

7.3. Raporu Hazırlayanlar

Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409)
Metin EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617)
Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

7.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2025
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2025

7.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

7.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemi 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 değerlendirme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

7.8. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası- Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket web adresi: www.reelgd.com

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

	2022	2023	2024
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	15.500.000 TL	31.420.000 TL	44.600.000 TL

7.10. 2025 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (KDV Hariç)

2025 yılı tespit edilen piyasa değeri; 59.360.000.-TL

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

7.11 2025 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (KDV Hariç)

Gayrimenkulün 2025 yıl sonu için takdir edilen kira geliri; 280.200 TL (İkiyüzseksenbinikiyüzTL)

7.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

31.12.2025 tarihli doluluk oranı %100 ve kira geliri 356.505 TL'dir

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 : 30.12.2025
Rapor Numarası: ATA-2510075

8.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köşeler köyü, 224 Ada, 16 parsel "Tarla nitelikli Arsa" vasıflı, 15.850,63 m2 yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 2025 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

8.3. Raporu Hazırlayanlar

Mehmet Esat KOÇAK-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 919985)
Onur Fuat TINAZ- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401153)
Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

8.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 07.10.2025
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2025

8.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.01.2025 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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

8.8. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası- Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket web adresi: www.reelgd.com

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

	2022	2023	2024
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	13.870.000 TL	21.400.000 TL	79.268.150 TL

8.10. 2025 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (KDV Hariç)

Tespit edilen 2025 yıl sonu piyasa değeri; 103.680.000 TL (YüzüçmilyonaltıyüzseksenbinTL)

9. ARSALAR

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

REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30.12.2025 tarihinde ATA-2510076 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporunda 13 Pafta 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1978 ve 1979 parsellerin ekspertiz değeri 464.420.000 TL olarak belirlenmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



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

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 değerlendirme raporunda Arsa için belirlenen tutar 8.666.000,00 USD'dir.

REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30.12.2025 tarihinde ATA-2510077 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporunda 13 Pafta 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846 ve 1672 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 634.133.000 TL olarak belirlenmiştir.



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, 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 değerlendirme raporunda Arsa için belirlenen tutar 662.000,00 USD'dır.

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

REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30.12.2025 tarihinde ATA-2510078 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporunda 2037 ve 2038 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 63.730.000 TL belirlenmiştir.



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü'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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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.



REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30.12.2025 tarihinde ATA-2510072 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporunda parsellerin ekspertiz değeri 83.470.000 TL olarak belirlenmiştir.

26-DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

27- 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 yapılması 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 değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak şirket olarak REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, portföye 2025 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirketler olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin belirlenmesine karar verilmiştir.

PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ

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

MERKEZİ KAYDI SİSTEM SÖZLEŞMESİ

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

28- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

29- 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 16.873.769 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.

30- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 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, 31 Aralık 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)

NOT 30 – EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/12/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	160.356.473	81.288.823
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birincikıfkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	6.378.626.000	6.294.024.822
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	16.873.769	16.873.769
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	360.000	-
	Diğer Varlıklar		110.358.724	119.228.731
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	6.666.574.966	6.511.416.145
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	150.617	118.007
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	1.948.236	2.111.191
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.793.019.582	6.032.688.519
	Diğer Kaynaklar		871.456.531	476.498.428
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	6.666.574.966	6.511.416.145

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/12/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısım	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)	36.642.265	29.232.387
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)	1.349.433.000	1.318.474.170
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	16.873.769	16.873.769
J	Gayrinakdi Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.201.312	2.020.412
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)	123.708.368	52.050.451

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/12/2025	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 (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)	%3	%2	<%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	İşletmecisi 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

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

31 Aralık 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 Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî 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.