

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



ATAKULE
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 MART 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 iştiğal etmek üzere kurulmuştur.

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

2- ORTAKLIK YAPISI

21.08.2000 tarihinde 45.000.000 TL çıkarılmış sermaye ve 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulan Şirketimizin %49 'u halka arz edilerek hisse senetleri 14.02.2002 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı, 2018 yılında SPK'dan alınan 5 yıllık izin ile 300.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Ödenmiş Sermaye ise sırası ile 2002 yılında iç kaynaklardan bedelsiz sermaye 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 yükseltilmiştir. 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 yükseltilmiştir.

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin, "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesi Yönetim Kurulumuzun 03.09.2018 tarihli kararı kapsamında değiştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.09.2018 tarih ve 12233903-340.08-E.9623 sayılı ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden 18.09.2018 tarih ve 50035491-431.02-E-00037302907 sayılı izinler alınmış olup, bu izinlere istinaden 11.10.2018 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında ortakların katılımı ile kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Ödenmiş sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %14 oranında arttırılarak 263.340.000 TL'ye çıkartılması işlemi temmuz ayında tamamlanmış ve 16.07.2021 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 19.07.2021 tarih 10372 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 993'ncü sayfasında yayımlanmıştır.

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin, "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesi Yönetim Kurulumuzun 29.12.2022 tarihli kararı kapsamında değiştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 20.01.2023 tarih ve 12233903-340.08-32082 sayılı ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden 25.01.2023 tarih ve 50035491-431.02-E-00082266708 sayılı izinler alınmış olup, bu izinlere istinaden 27.03.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında ortakların katılımı ile kayıtlı sermaye tavanı 600.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Mart 2025 tarihi itibarı ile hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	31.03.2025	
	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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

a- Yönetim Kurulu Üyeleri:

Şirketimizin 22 Mayıs 2024 tarihinde yapılan 2023 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

Adı ve Soyadı	Görevi
İsmail TARMAN	Yönetim Kurulu Başkanı
Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Funda TACİR	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi
Özgür BAYKUT	Yönetim Kurulu Üyesi
Münire Barçın KAYAMAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Burak SOYLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Çiğdem AKIŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

İcra Kurulu Başkanı	Murat TARMAN
Denetim Komitesi- Başkan	Burak SOYLU
Denetim Komitesi-Üye	Münire Barçın KAYAMAN
Denetim Komitesi-Üye	Çiğdem AKIŞ
Kurumsal Yönetim Komitesi- Başkan	Çiğdem AKIŞ
Kurumsal Yönetim Komitesi- Üye	Mustafa TARMAN
Riskin Erken Saptanması Komitesi- Başkan	Münire Barçın KAYAMAN
Riskin Erken Saptanması Komitesi- Üye	Funda TACİR
Riskin Erken Saptanması Komitesi- Üye	Çiğdem AKIŞ

Yönetim Kurulu Üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İsmail TARMAN
Yönetim Kurulu Başkanı

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, aynı gün gerçekleşen yönetim kurulu toplantısında üyeler arasında yapılan görev dağılımında Yönetim Kurulu Başkanlığı'na seçilmiştir. 2023 yılı Genel Kurul Toplantısında da aynı göreve seçilmiştir.

Murat TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

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

Mustafa TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Funda TACİR
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Mehmet ARPACI
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Münire Barçın KAYAMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

31.03.2020 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

Burak SOYLU
Yönetim Kurulu Üyesi

29.03.2022 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

Çiğdem AKIŞ
Yönetim Kurulu Üyesi

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

Özgür BAYKUT
Yönetim Kurulu Üyesi

22.05.2024 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

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

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 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

Mart ayı boyunca ABD ile Çin, Kanada, Meksika ve Avrupa Birliği arasındaki tarife çekişmeleri yakından takip edilirken Almanya'nın "borç freni" reformunu onaylaması piyasaların gündeminde öne çıkan bir diğer unsur oldu. Almanya'da parlamentonun savunma ve altyapı harcamaları için 500 milyar euroluk bir fon kurulmasını ve "borç freni" uygulamasında revizyona gidilmesini öngören yasa tasarısını kabul etmesinin ardından Avrupa genelinde ekonomik aktiviteye yönelik olumlu görüşlerin güçlendiği görüldü. Ayrıca, Avrupa Komisyonu 800 milyar euroluk silahlanma tasarısının detaylarını açıkladı. Gündemde öne çıkan bir diğer gelişme de ABD ve Rusya arasındaki görüşmeler oldu. Rusya Devlet Başkanı Putin bir ay süreyle Ukrayna'nın enerji altyapısına saldırmayacağını ifade etse de savaşı sona erdirecek bir uzlaşma ortaya koymadı. Öte yandan, Gazze'deki ateşkes anlaşmasının birinci aşamasının Mart başında sona ermesinin ardından taraflar arasında yeni bir anlaşmaya varılamamasıyla Orta Doğu'daki jeopolitik riskler yeniden piyasaların gündeminde yer buldu. Bu gelişmeye ek olarak Trump'ın İran ve Rusya'ya yönelik sert açıklamaları da jeopolitik endişelerdeki artışı destekledi. 2 Nisan tarihinde Trump'ın açıkladığı geniş kapsamlı gümrük tarifeleri ticaret savaşlarına yönelik endişeleri artırdı.

OECD Mart ayında "Belirsizlikte Yönlendirme" başlığıyla yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda ticaret savaşlarına yönelik endişelerin yanı sıra yükselen jeopolitik ve politik belirsizliklerin yanı sıra para politikalarındaki sıkı duruşu da gerekçe göstererek küresel ekonomik büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Böylece OECD, 2025 ve 2026 yılları için küresel ekonomik büyüme tahminlerini sırasıyla %3,1 ve %3,0 olarak belirledi. ABD'nin 2025 büyüme tahminini de %2,4'ten %2,2'ye düşüren kuruluş, Kanada ve Meksika'nın büyüme tahminlerinde de aşağı yönlü büyük çaplı revizyonlar yaptı. OECD, Türkiye için 2025 yılına ilişkin büyüme ve yıllık ortalama enflasyon beklentilerini ise sırasıyla %2,6'dan %3,1'e ve %30,7'den %31,4'e yükseltti.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ABD’de aylık ve yıllık TÜFE enflasyonları Ocak ayındaki yükselişlerinin ardından Şubat’ta hem manşet hem çekirdek olarak beklentilerin altında gerçekleşti. Akaryakıt fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle aylık bazda %0,2’ye gerileyen manşet TÜFE’deki yıllık artış da %2,8 düzeyine geriledi. Çekirdek TÜFE enflasyonu da aylık %0,2 düzeyine gevşerken, yıllık olarak %3,1 ile Nisan 2021’den bu yana en düşük fiyat artışına işaret etti. Öte yandan, Şubat ayında çekirdek PCE artışının %0,4 ile beklentilerin üzerinde gerçekleşmesi enflasyon beklentilerini olumsuz yönde etkiledi.

2024’ün dördüncü çeyreğine ilişkin GSYH büyümesi nihai verilere göre 0,1 puan yukarı yönlü revize edilerek %2,4 düzeyinde gerçekleşti. Böylece ABD ekonomisi 2024 yılında %2,8’lik büyüme kaydetti. Öncü göstergeler 2025’in ilk çeyreğinde daha düşük bir büyüme sinyali veriyor. Atlanta Fed de 2025 yılının ilk çeyreğinde ABD ekonomisinin çeyreklik bazda daralacağını öngördü.

Perakende satışlar Şubat’ta aylık bazda %0,2 ile beklentilerin oldukça altında artarken bir önceki aya ilişkin %0,9 oranındaki daralmanın da %1,2’ye revize edilmesi ülkede zayıf talep koşullarının sürdüğünü gösterdi. Aynı dönemde sanayi üretimi %0,7 ile beklentilerin (%0,2) üzerinde artarak ekonomik aktivitede toparlanma sinyali verse de, Mart’ta aylık bazda 2,5 puan gerileyerek 50,2 düzeyinde gerçekleşen imalat PMI verisi söz konusu toparlanmanın geçici olduğuna işaret etti. Bu dönemde 49,0 ile daralma bölgesine geçen ISM imalat endeksi de sektör faaliyetlerindeki zayıflamayı teyit etti. Aralık’tan bu yana kesintisiz gerileyen tüketici güven endeksi Mart’ta 92,9 seviyesine inerek Ocak 2021’den bu yana en düşük değerini aldı. Tüketicilerin kısa vadeli beklentilerini yansıtan alt endeks son 12 yılın en düşük düzeyine inerken, 12 aylık ortalama enflasyon beklentileri de gümrük tarifelerinin etkisiyle %5,8’den %6,2’ye yükseldi.

Fed 19 Mart’ta sona eren toplantısında, politika faizini beklentiler paralelinde %4,25-%4,50 aralığında bırakırken, bilançosundaki tahvil portföyünün aylık azaltım hızını 25 milyar USD’den 5 milyar USD’ye düşürdü. Makroekonomik projeksiyonlarını da güncelleyen Fed üyeleri, 2025 ve 2026 yılsonu büyüme tahminlerini aşağı yönlü, cari yıl için işsizlik oranı ve çekirdek PCE enflasyon tahminini ise yukarı yönlü revize etti. Fed üyelerinin faiz indirim sürecine ilişkin daha ihtiyatlı oldukları görülse de, 2025 yılsonuna ilişkin politika faizi medyan tahmini %3,9 düzeyinde gerçekleşerek bir önceki tahmin dönemine göre değişim kaydetmedi. Fed üyeleri, projeksiyonlarında ticaret savaşı endişelerine bağlı olarak ihtiyatlı bir tutum sergilemesine rağmen, Fed başkanı Powell’ın basın toplantısında tarifelerin enflasyon ve büyüme üzerindeki etkisinin “geçici” olmasını beklediğini belirtmesi dikkat çekti. Analistler, pandemi sonrası dönemde enflasyondaki yükselişi “geçici” olarak tanımlayan Powell’ın ticaret savaşlarına ilişkin ifadelerini de “iyimser” olarak değerlendiriyor.

6 Mart’taki toplantısında ECB, beklentilere paralel olarak referans faiz oranlarında 25’er baz puan indirimine gitti. Buna göre mevduat, refinansman ve marjinal fonlama faiz oranları sırasıyla %2,50, %2,65 ve %2,90 düzeylerine indi. ECB ayrıca, 2025 yılına ilişkin büyüme beklentisini %1,1’den %0,9’a çekerken, enflasyon tahminini %2,1’den %2,3’e yükseltti. ECB Başkanı Lagarde, toplantı sonrası yaptığı konuşmada küresel ticarete ilişkin belirsizliklerin büyüme üzerinde aşağı yönlü risk teşkil ettiğine işaret ederken, faiz indirim sürecinde veri odaklı olacaklarını ifade etti. Öte yandan, Mart ayı toplantısında İngiltere Merkez Bankası politika faizi oranını beklentiler paralelinde %4,5 seviyesinde tuttu.

Yukarı yönlü revize edilen nihai verilere göre Euro Alanı ekonomisi 2024’ün son çeyreğinde çeyreklik bazda %0,2, yıllık bazda %1,2 oranında büyüme kaydetti. 2025 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü göstergeler ise ABD’ye benzer şekilde talep tarafında zayıf, arz tarafında ise daha dirençli bir görünüm sundu. Bölgede perakende satışlar Ocak’ta aylık bazda artış beklentilerine karşılık %0,3 gerilerken, sanayi üretiminin aylık artışı %0,8 ile piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşti. Mart ayına ilişkin imalat PMI da 48,6 ile daralma bölgesinde kalsa da Ocak 2023’ten bu yana en yüksek düzeyine ulaştı. Hizmetler PMI ise bu dönemde bir miktar gerilemekle beraber 50,4 ile eşik değerin üzerindeki yerini korudu. Aynı dönemde, Bölge’nin yıllık TÜFE enflasyonunun piyasa beklentisi paralelinde (%2,2),

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

çekirdek TÜFE enflasyonunun da beklentilerin altında (%2,4) açıklanması piyasalarda faiz indirim beklentilerini güçlendirdi.

Çin’de tüketici fiyatları Ocak’taki yükselişin ardından Şubat’ta aylık bazda %0,2, yıllık bazda %0,7 ile beklentilerden fazla gerilerken, üretici fiyatları da yıllık bazda %2,2 ile öngörülerin üzerinde düşüş kaydetti. Şubat ayında artması beklenen ithalatın beklentilerin aksine önemli ölçüde daralması talebe ilişkin endişeleri canlı tutarken, son iki aydır yatay seyreden konut fiyatlarının Şubat’ta tekrar gerileme trendine dönmesi ülkede deflasyonist baskıların sürdüğüne işaret etti. Öte yandan, gümrük vergilerinden kaçınmak isteyen ülkelerin siparişlerini öne çekmesiyle ülkede ihracat siparişlerinde toparlanma kaydedildi. Buna bağlı olarak Caixin imalat PMI Mart’ta 51,2 ile son 4 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşti. Aynı dönemde, NBS imalat PMI 50,5 ile son bir yılın en yüksek düzeyine ulaşırken, NBS hizmetler PMI da 50,8’e yükseldi. Çin hükümeti tüketim harcamalarını desteklemeye odaklı çeşitli teşvik araçlarını uygulamaya devam ederken, Çin Merkez Bankası Mart ayı toplantısında 1 ve 5 yıllık kredi faizi oranlarını beklentiler paralelinde sırasıyla %3,10 ve %3,60 seviyesinde tuttu.

Mart ayında ticaret savaşlarına yönelik endişelerin ABD hisse senedi piyasaları üzerindeki baskısı yoğunlaşarak devam etti. Trump’ın gümrük tarifelerinde yumuşamaya gidebileceği sinyali veren açıklamaları ay sonuna doğru piyasalarda bir miktar rahatlamaya yol açsa da kayıpların telafisi için yeterli olmadı. Bu çerçevede, MSCI Dünya endeksi Mart ayını %4,64’lük düşüşle kapatırken, MSCI Gelişmekte Olan Ülkeler endeksi %0,38 artış kaydetti. Şubat’taki hızlı düşüşün ardından ABD’nin 10 yıl vadeli gösterge tahvilinin getirisi Mart ayında nispeten yatay bir seyir izledi. Almanya’nın savunma ve altyapı atılımının etkisiyle EUR/USD paritesi Mart ayı içinde son 5 ayın zirvesini görürken, ay sonu itibarıyla aylık bazda %4,26’lık artış kaydetti. Küresel ticarete ilişkin belirsizliklerin gündemdeki yerini koruduğu Mart ayında ABD dolarının değer kaybetmesi ve Almanya’da borç freni reformunun onaylanması küresel ölçekte emtia fiyatlarını yukarı yönde destekledi. Belirsizlik ortamında güvenli yatırım araçlarına yönelimin artmasıyla ons altının fiyatı ay içerisinde 3.123 USD ile tarihi zirvesini test ederken, aylık bazda %9,26 arttı. Brent türü ham petrolün varil fiyatı ise küresel büyüme beklentilerindeki zayıf görünüme karşın, Trump’ın Rusya ve İran’a yönelik açıklamalarının ardından jeopolitik endişelerin artırmasıyla aylık bazda %2,13 yükseliş kaydetti.

ABD Başkanı Trump 2 Nisan tarihinde yaptığı basın toplantısında tüm ülkelere 5 Nisan’da yürürlüğe girecek şekilde %10 oranında “baz gümrük tarifesi” uygulanacağını açıkladı. Trump ayrıca, liste olarak açıkladığı ülkelere de 9 Nisan itibarıyla farklı oranlarda “mütekabil gümrük tarifesi” uygulanacağını duyurdu. Söz konusu listeye göre, Çin’e %34, Avrupa Birliği ülkelerine %20 mütekabil gümrük tarifesi uygulanacak. ABD tarafındaki açıklamaları takiben Çin ve Avrupa Birliği de söz konusu tarifelere karşılık vereceğini açıkladı. ABD’nin Türkiye’ye uygulayacağı gümrük tarifesi ise %10 ile en düşük seviyede olacak. Trump’ın açıklamaları sonrasında küresel piyasalarda ticaret savaşı endişelerinin yükseldiği gözlemlendi. Nisan ayında piyasaların seyrinde bu açıklamalarının yansımalarının etkili olması bekleniyor.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre Aralık 2024’te %5 ile Mart 2023’ten bu yana en hızlı aylık artışını kaydeden sanayi üretim endeksi, Ocak’ta %2,3 oranında daraldı. Üretimin %3,0 azaldığı imalat sanayiinde 24 alt sektörün 14’ünde üretim daralırken, %3’lük düşüşün 2,1 puanının diğer ulaşım araçlarının imalatından kaynaklandığı görüldü. Bu dönemde sermaye ürünlerinde ve yüksek teknoloji ürünlerinde üretimin sırasıyla %13,1 ve %30,7 daralması dikkat çekti. Ocak’ta hizmet ve inşaat sektörlerinde nispeten güçlü artışlar kaydedildi. Bu dönemde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet üretim endeksi %2,5 ile Mayıs 2023’ten bu yana en hızlı aylık artışını kaydederken, inşaat üretim endeksindeki aylık artış %5,5 oldu. Yıllık bazda incelendiğinde, takvim etkilerinden arındırılmış sanayi, hizmet ve inşaat üretim endekslerinin sırasıyla %1,2, %6,0 ve %15,5 oranında arttıkları görüldü.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre Ocak’ta toptan ticaret Aralık’taki yüksek bazın etkisiyle aylık bazda %6,7 gerilerken, perakende satışlar %2,0 arttı. Böylece ticaret satış hacmi

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

aylık bazda %4,1 oranında daraldı. Ocak'ta perakende satışların alt kalemlerinde yalnızca tekstil, giyim ve ayakkabı grubunda satışların aylık bazda gerilediği görüldü. Takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre toptan ve perakende ticarete yıllık artışlar sırasıyla %4,1 ve %12,5 oldu. Böylece, toplam ticaret satış hacmindeki yıllık artış oranı %5,3 düzeyine geriledi.

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Şubat'ta %8,2 ile 2012'den bu yana en düşük seviyesine geriledi. Öte yandan, işsizlik oranındaki söz konusu düşüşün istihdam artışı yerine işgücündeki daralmadan kaynaklanması dikkat çekiyor. Nitekim, Şubat'ta istihdam 149 bin kişi, işgücü de 244 bin kişi azaldı. Böylece, Şubat'ta toplam istihdam 32.314 bin kişi ile son 8 ayın, işgücüne katılım oranı %53,2 ile son 15 ayın en düşük düzeylerinde gerçekleşirken istihdam oranı da %48,8'e geriledi. Geniş tanımlı işsizliği gösteren atıl işgücü oranı da Şubat'ta %28,4 düzeyine ulaştı.

Mart'ta 47,3 ile son 5 ayın en düşük düzeyinde gerçekleşen İstanbul Sanayi Odası (İSO) imalat sanayi PMI, sektördeki daralma eğiliminin bir yıldır aralıksız sürdüğüne işaret etti. Mart'ta üretim, yeni siparişler, istihdam ve satın alma faaliyetleri yavaşlarken; ticaret savaşının etkisiyle yeni ihracat siparişlerinin Kasım 2022'den bu yana en sert şekilde düştüğü görüldü. Mart ayı itibarıyla yeni siparişlerdeki yavaşlama 21. aya, istihdamdaki daralma ise 4. aya taşındı. Öte yandan, imalatçılar bu dönemde büyük oranda Türk lirasındaki değer kaybına bağlı olarak girdi fiyatlarındaki artışın sürdüğünü, ancak maliyet ve nihai ürün enflasyonlarının yılın ilk iki ayına kıyasla daha düşük seviyelerde gerçekleştiğini ifade etti. Mart ayına ilişkin sektörel PMI verileri de zayıf görünümünü korudu. Takip edilen 10 sektör içinde genişleme gösteren sektör sayısı bu dönemde 3'e yükselirken gıda ürünleri en olumlu değerlendirmeyi sunan sektör olmayı sürdürdü. Ana metal sanayii ise faaliyetlerin en fazla daraldığı sektör oldu.

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre reel sektör güven endeksi artışını Mart ayında da sürdürerek 103,2 düzeyine yükseldi. Endeksi oluşturan alt kalemlerden genel gidişat, toplam sipariş, mevcut mamul mal stoku ile gelecek 3 ay için üretim hacmi ve istihdama ilişkin değerlendirmelerin iyileştiği görüldü. Buna karşın ticaret savaşlarına ilişkin belirsizlikler nedeniyle gelecek 3 aydaki ihracat siparişlerine yönelik değerlendirmelerin bozulduğu gözlemlendi. Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Mart'ta 85,9 değerini alarak Mayıs 2023'ten bu yana en yüksek düzeyine ulaştı. Mart'ta tüketicilerin mevcut döneme ilişkin değerlendirmelerinin iyileştiği görüldü. Gelecek 12 aylık dönemde işsiz sayısı beklentisinin bu dönemde de gerilemeyi sürdürmesi dikkat çekti.

Mart'ta sektörel güven endeksleri ise temkinli bir görünüm sundu. Son 3 ayda talepte gözlenen artış paralelinde hizmet sektöründe güvenin sınırlı da olsa iyileştiği gözlemlendi. Buna karşılık, sektörün gelecek 3 ay için talep beklentisinin bu dönemde de gerilemesi dikkat çekti. Aylık bazda güvenin %2,5 gerilediği perakende ticaret sektöründe tüm değerlendirmeler güven kaybına işaret ederken, inşaat sektörü güven endeksi de %0,5 ile sınırlı oranda geriledi.

Şubat'ta konut satışları yıllık bazda %20,1 artarak 112 bin 818 oldu. Yıllık bazda %90,1 artış kaydeden ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı Ocak ayındaki seviyesini (%14,9) korudu. Diğer taraftan, Şubat'ta aylık bazda %2,8 artışla manşet enflasyonu geride bırakan konut fiyat endeksi, yıllık bazda %31,3 artışla enflasyonun altında seyretmeye devam etti. Böylece konut fiyatları yıllık bazda reel olarak %5,6 azaldı. Şubat'ta İstanbul'daki konut fiyatı artışı aylık ve yıllık bazda Ankara ile İzmir'in altında kalmaya devam etti. Otomotiv Distribütörleri ve Mobilite Derneği'nin (ODMD) verilerine göre otomobil ve hafif ticari araç satışı Mart ayında yıllık bazda %6,4 artarak 116.900 adete ulaştı. Bu dönemde otomobil satışlarındaki artış %5,5 olurken, hafif ticari araç pazarı da %10,2 oranında genişledi. Böylece, yılın ilk iki ayında zayıf bir performans sergileyen otomotiv pazarında toplam satışlar ilk çeyrekte yıllık bazda %6,5 oranında daraldı.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Ocak ayında ihracat geçen yılın aynı ayına kıyasla %5,8 artarak 21,2 milyar USD'ye, ithalat da %9,6 artarak 28,7 milyar USD'ye yükseldi. Böylece, dış ticaret

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

açığı Ocak'ta yıllık bazda %21,9 genişleyerek 7,5 milyar USD oldu. Ocak 2024'te %76,4 düzeyinde bulunan ihracatın ithalatı karşılama oranı bu yılın aynı ayında %73,7'ye geriledi.

Cari işlemler hesabı Ocak ayında 3,8 milyar USD açık verdi. Ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığının %27,7 oranında genişlediği bu dönemde cari açık da yıllık bazda %66,7 arttı. Cari açığın dış ticaret açığından belirgin şekilde hızlı artmasında hizmetler dengesi fazlasının %1,5 daralarak 3,1 milyar USD seviyesine gerilemesi ve birincil gelir dengesinde portföy giderleri kaynaklı çıkışın artması etkili oldu. Böylece, 12 aylık kümülatif cari açık Ocak'ta 11,5 milyar USD ile Temmuz 2024'ten bu yana en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Ocak'ta net altın ithalatı yıllık %16,2'lik artışla 1,1 milyar USD ile son dört ayın en düşük seviyesine gerilerken, net enerji ithalatı Ocak 2024'e göre yatay seyrederek 5,1 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. Böylece, altın ve enerji hariç cari işlemler fazlası Ocak'ta 2,4 milyar USD oldu.

Ocak ayında yıllık bazda nispeten yatay seyreden yurt içine yönelik net doğrudan yatırımlar 504 milyon USD düzeyinde kaydedildi. Bu dönemde yurt içi yerleşiklerin yurt dışında net varlık edinimi 910 milyon USD olurken, net yükümlülük oluşumu 1,4 milyar USD seviyesinde gerçekleşti. Yurt dışı yerleşiklerin Türkiye'ye yönelik net sermaye yatırımları bir önceki yılın Ocak ayına göre 512 milyon USD arttı. Ayrıca, bu dönemde yurt dışı yerleşiklerin net gayrimenkul yatırımlarındaki 276 milyon USD'lik düşüş dikkat çekti. Toplam 934 milyon USD düzeyinde gerçekleşen sermaye yatırımlarının 670 milyon USD'lik kısmını ise toptan ve perakende ticaret sektörüne yönelik yatırımlar oluşturdu.

Aralık'ta sermaye çıkışı gözlenen net portföy yatırımlarında Ocak ayında 2,2 milyar USD'lik sermaye girişi kaydedildi. Bu gelişmede, yurt dışı yerleşiklerin borç senetleri piyasasına yaptıkları 2,3 milyar USD'lik yatırım belirleyici oldu. Genel hükümetin ve bankacılık hariç sektörlerin borç senetleri kalemlerinde sırasıyla 1,4 ve 1,0 milyar USD'lik sermaye girişi kaydedilmesi dikkat çekti. Bu dönemde hisse senedi piyasasına yönelik sermaye akımları (12 milyon USD) ise nispeten zayıf bir görünüm sergiledi.

Ocak'ta diğer yatırımlar kaleminde 9,1 milyar USD ile Ağustos 2022'den bu yana en yüksek sermaye girişi kaydedildi. Krediler tarafındaki net sermaye girişinin 10,5 milyar USD ile 2012 yılından bu yana en yüksek düzeyinde gerçekleşmiş olması diğer yatırımlardaki olumlu performansta belirleyici oldu. Bu dönemde, yurt dışında yerleşik kişilerin TCMB nezdinde tuttukları mevduat 3,5 milyar USD azalırken, bankalar nezdinde tutulan mevduatın 2,4 milyar USD artması dikkat çekti. Ocak ayında yurt dışından sağlanan krediler kapsamında bankalar, Genel Hükümet ve diğer sektörler sırasıyla 9,7 milyar USD, 147 milyon USD ve 954 milyon USD borçlanma gerçekleştirdi. 12 aylık kümülatif verilere göre uzun vadeli borç çevirme oranı bankacılık sektöründe %147,8, diğer sektörlerde %125,6 oldu.

Şubat ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %34,9 artarak 723,4 milyar TL, bütçe harcamaları da %49,8 artışla 1 trilyon TL oldu. Böylece merkezi yönetim bütçe açığı yıllık bazda yaklaşık iki katına çıkarak 310,1 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Ocak ayında fazla veren faiz dışı bütçe dengesi de Şubat'ta 170,4 milyar TL açık verdi. Böylece, 2025 yılının ilk iki ayında bütçe açığı yıllık bazda %47,6 artışla 449,3 milyar TL, faiz dışı açık da %14'lük artışla 146,6 milyar TL düzeyine yükseldi.

Şubat'ta merkezi yönetim bütçe gelirlerinin %81'ini oluşturan vergi gelirleri yıllık bazda %44,0 artarak 585 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde gelir vergisi yıllık bazda % 89,2 artarken, dahilde alınan katma değer vergisi ve özel tüketim vergisi gelirlerinde yıllık bazda enflasyon oranına yakın düzeyde artışlar kaydedildi. ÖTV gelirlerinin detayına bakıldığında %35'e yakın pay alan motorlu taşıtlar üzerinden alınan ÖTV gelirinde otomotiv piyasasındaki durgunluğun da etkisiyle yıllık artışın %25,6'ya indiği izlenirken, %28 ile ikinci en yüksek paya sahip tütün ürünlerinin satışından elde edilen ÖTV gelirleri de yıllık bazda %128 ile güçlü artış kaydetti. İç talebe ilişkin diğer

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

bir önemli gösterge olan ithalde alınan katma değer vergisindeki yıllık artış ise bu dönemde %9,7 ile son beş yılın en düşük düzeyinde gerçekleşti.

Ocak'ta %24,4 artan vergi dışı gelirler, Şubat'ta yıllık bazda % 6,7 ile daha sınırlı bir artış sergiledi. Bu gelişmede teşebbüs ve mülkiyet gelirleri altında izlenen Hazine portföyü ve iştirak gelirleri kaleminin yıllar arasında gelir aktarım dönemlerinin farklılaşmasıyla yıllık bazda 26 milyar TL'nin üzerinde daralması etkili oldu. Merkezi yönetim bütçe harcamaları Şubat'ta yıllık bazda % 49,8 artışla 1 trilyon TL düzeyinde gerçekleşti. Harcamalardan en fazla pay alan cari transferler ve personel giderleri kalemlerinde yıllık bazda %39,5 ve %37,7 oranında artışlar kaydedildi. Öte yandan, geçtiğimiz yılın Şubat ayında 1,8 milyar TL olan sermaye transferleri bu yılın aynı döneminde 27,2 milyar TL oldu. Sermaye giderlerinde de hızlı yükseliş kaydedildi. Gayrimenkul sermaye üretim giderleri yıllık bazda iki katına çıkarak 54 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Borç verme giderleri ise yıllık %39,1'lik düşüşle 23,3 milyar TL oldu. Faiz giderleri Şubat'ta yıllık bazda %154,8'lik artışla geçtiğimiz yılın Haziran ayından bu yana en hızlı yükselişini sergileyerek 139,7 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde ise ilgili kalemden kaydedilen artış %72,1 oldu.

TÜFE Mart'ta %2,46 ile %3,0 düzeyindeki piyasa beklentisinin altında artış kaydetse de Şubat ayına göre bir miktar ivme kazandı. Öte yandan, yıllık TÜFE enflasyonu bu dönemde %38,10 ile Aralık 2021'den bu yana en düşük düzeyine geriledi. Yurt içi ÜFE'deki aylık artış %1,88 düzeyine gerilerken yıllık bazda Yİ-ÜFE enflasyonu %23,50 ile Kasım 2020'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti.

Mart ayında TÜFE'yi oluşturan 12 ana harcama grubunun 11'inde fiyatlar artış kaydetti. Aylık bazda en hızlı fiyat artışı alkollü içecekler ve tütün (%9,96) grubunda gerçekleşirken, söz konusu ürünlerin aylık TÜFE enflasyonuna katkısı 0,33 puan oldu. Bu dönemde Ramazan ayının yanı sıra olumsuz iklim koşullarının da etkisiyle fiyatların %4,94 oranında yükseldiği gıda ve alkolsüz içecekler grubu aylık TÜFE enflasyonunu 1,23 puan ile en fazla yukarı çeken ana harcama grubu oldu. Diğer taraftan, aylık bazda fiyat artışlarının görece yüksek seyrettiği eğitim grubu (%4,68) ile fiyat artışlarındaki ivme kaybına rağmen (%2,10) TÜFE sepetindeki yüksek ağırlığı nedeniyle enflasyonun seyrinde etkili olan konut grubu; Mart'ta aylık TÜFE enflasyonuna toplamda 0,45 puan katkı sağladılar. Mart'ta giyim ve ayakkabı fiyatları ise aylık bazda düşüş kaydeden (%2,48) tek ana kalem oldu. Mart'ta en hızlı fiyat artışının kaydedildiği temel başlık patates (%42,10) oldu. Bu dönemde patates hariç taze sebze (%19,90), taze meyve (%11,21), yumurta (%8,55) ve dana eti (%7,03) fiyatları da görece hızlı artışlar kaydetti. Böylece Mart'ta bu beş temel başlık aylık enflasyonu toplamda 1,09 puan yukarı çekti. Yukarı yönlü fiyat güncellemelerinin etkili olduğu sigara ürünleri de aylık enflasyona 0,35 puan katkı sağladı.

Mart ayında yurt içi piyasalarda dalgalı bir seyir izlendi. Piyasa tahminlerinin altında kalan Şubat ayı enflasyonunun faiz indirim sürecine ilişkin iyimserliği artırmasıyla Mart ayı başında tahvil ve hisse senedi piyasalarında alım iştahının güçlendiği izlendi. Bu dönemde ayrıca, Türkiye ile Avrupa Birliği ile arasındaki ilişkilerin önümüzdeki dönemde derinleşeceğine yönelik haber akışı ve Rusya-Ukrayna savaşının sona ereceğine yönelik beklentilerin güçlenmesi piyasaları olumlu yönde etkileyen diğer faktörler oldu. Bu çerçevede BIST-100 endeksi ay içinde 10.862 ile Temmuz 2024'ten bu yana en yüksek kapanış değerini gördü. Ancak, 19 Mart tarihinde yolsuzluk soruşturması kapsamında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanı Ekrem İmamoğlu hakkında alınan gözaltı kararının yatırımcılar nezdinde yarattığı belirsizlik BIST-100 endeksinde sert satışları beraberinde getirdi. Takip eden dönemde gün içinde 9.000 seviyesinin altını test eden endeks; TCMB ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından piyasalarda istikrarı sağlamaya yönelik atılan adımların etkisiyle toparlanarak ay sonunda 9.659 seviyesine ulaştı. Böylece endeks Şubat sonuna göre yatay bir seyir izlemiş oldu.

Yurt içi piyasalara yönelik bozulan risk algısına bağlı olarak Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi ay içinde 324 puan ile son bir yılın en yüksek düzeyine ulaştı. USD/TL 19 Mart'ta gün içi işlemlerde 41 seviyesini aşarken, Mart ayını 37,94 düzeyinde tamamlayarak Şubat sonuna göre %4,3 yükseldi. Bu dönemde EUR/USD paritesinin hızlı yükselmesiyle EUR/TL kurundaki aylık artış da %8,7 oldu.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

TCMB 6 Mart'taki Para Politikası Toplantısında politika faizini piyasa beklentileri paralelinde 250 baz puan düşürerek %42,5 seviyesine indirdi. Toplantının karar metninde temel mal enflasyonunun düşük seyrini koruduğu ve hizmet enflasyonunun Ocak'taki mevsimsel artışın ardından Şubat ayında gerilediği belirtildi. Bununla beraber, öncü verilere göre yılın ilk çeyreğinde yurt içi talebin dezenflasyonu destekleyici seviyelerde seyrettiği ifade edildi. Para politikası duruşunun kredi ve mevduat piyasaları ile iç talep üzerindeki etkilerinin yakından izlendiği belirtilirken, enflasyon beklentilerinin ve fiyatlama davranışlarının iyileşme eğilimi sergilemekle birlikte dezenflasyon süreci için risk unsuru oluşturmaya devam ettikleri vurgulandı.

TCMB, finansal piyasalarda artan oynaklık nedeniyle 20 Mart'ta Para Politikası Kurulu Ara Toplantısı yaptı. Piyasalardaki gelişmelerin dezenflasyon süreci açısından risk oluşturabileceğini değerlendiren Kurul, para politikasındaki sıkı duruşu desteklemek adına gecelik borç verme faiz oranını 200 baz puan artırarak %46'ya yükseltti. Politika faiz oranında ve gecelik borçlanma faizinde ise değişiklik yapmayan TCMB, 1 hafta vadeli repo ihalelerine bir süreliğine ara verileceğini duyurdu. TCMB, Türk lirasının değerini korumak ve parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek amacıyla 18 yıl sonra ilk kez likidite senedi ihraç etme kararı aldı. TCMB ayrıca, döviz kurlarında gözlenebilecek oynaklıkların engellenmesi ve döviz likiditesinin dengelenmesi amacıyla Türk lirası uzlaşmalı vadeli döviz satım (NDF) işlemlerine başladı. Bu çerçevede gerçekleştirilen likidite senedi ihalelerinde faiz oranlarının %48 civarında gerçekleştiği görülürken, NDF kapsamında toplamda yaklaşık 2,3 milyar USD'lik satış yapıldı. Bu süreçte, USD/TL'de artan oynaklığı düşürmek amacıyla piyasadaki olağandışı döviz talebini karşılayan TCMB'nin swap düşülmüş net döviz pozisyonunun da 19 Mart'tan ay sonuna kadar 26,7 milyar USD gerilediği görüldü.

Fiyat ve kur hareketlerinden arındırılmış verilere göre 21 Mart itibarıyla yurt dışı yerleşiklerin hisse senedi ve DİBS portföyleri Şubat sonuna göre sırasıyla net 253 milyon USD ve 1,9 milyar USD artış kaydetti. Böylece söz konusu kalemlerde 2024 sonundan bu yana sırasıyla net 571 milyon USD ve net 7,2 milyar USD tutarlarında sermaye girişi gerçekleşti. TCMB'nin brüt ve toplam rezervleri sırasıyla Şubat sonundaki 165,4 milyar USD ve 68,4 milyar USD düzeylerinden, 21 Mart itibarıyla 163,1 milyar USD ve 62,1 milyar USD düzeylerine geriledi. Ayrıca Swap hariç net rezervler de Şubat sonundaki 60,7 milyar USD düzeyinden 21 Mart itibarıyla 52,2 milyar USD'ye indi.

BDDK tarafından yayımlanan haftalık verilere göre 21 Mart itibarıyla bankacılık sektöründe TP mevduat hacmi 13 trilyon TL tutarına ulaşarak Şubat sonuna göre %2,6, önceki yılın aynı haftasına göre %49,1 artış kaydetti. 21 Mart itibarıyla USD bazında YP mevduat hacmi ise özellikle 14-21 Mart haftasında hızlı artarak Şubat sonuna göre %7,5 ile belirgin bir artış kaydetmesine rağmen, bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 oranında daraldı. Öte yandan, günlük verilere göre YP mevduattaki artış eğiliminin 26 Mart'a kadar devam ettiği görülüyor. Bankacılık sektöründe toplam mevduat hacmi 21 Mart itibarıyla Şubat sonuna göre %5,9 genişleyerek 21 trilyon TL olurken, TP mevduatın toplam mevduat içindeki payı da %62,1 düzeyine geriledi. Kur korumalı mevduat (KKM) hacmindeki düşüş Mart'ta da devam etti. KKM hacmi Şubat sonuna göre %8,0 gerileyerek 779 milyar TL'ye, KKM'nin TP mevduat içindeki payı da %6'ya indi.

21 Mart haftası verilerine göre TP kredi hacmi Şubat sonuna göre %1,9 oranında genişledi. Bu dönemde USD bazında YP kredi hacmi de %0,5'lik büyüme sınırına rağmen istisna tutulan alanlardaki kredi büyümesinin etkisiyle %2,7 ile son 7 ayın en hızlı artışını kaydetti. Buna karşılık, 14-21 Mart haftasında döviz piyasasında yaşanan dalgalanma paralelinde USD bazında YP kredi hacmi 480 milyon USD geriledi. YP kredi hacminin TL karşılığı ise Türk lirasındaki değer kaybının etkisiyle Şubat sonuna göre %6,9 artış kaydetti. Böylece, 21 Mart itibarıyla bankacılık sektöründe toplam kredi hacmi artışı Şubat sonuna göre %3,8, önceki yılın aynı dönemine göre %37,6 oldu.

21 Mart itibarıyla Şubat sonuna göre tüketici kredileri %2,0 oranında genişleme kaydetti. Bu dönemde konut (%1,6) ve ihtiyaç kredilerindeki (%2,4) aylık artışlar ivme kaybetmesine rağmen nispeten

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

olumlu görünümünü korurken, taşıt kredilerindeki aylık gerileme %3,3 ile devam etti. Aynı dönemde bireysel kredi kartı bakiyesinin pandemi önlemleri çerçevesinde tam kapanma kararının alındığı Mayıs 2021'den sonra ilk kez gerileme kaydetmesi (%2,4) dikkat çekti. 21 Mart itibarıyla ticari kredi hacmi ise YP kredilerdeki genişlemenin de etkisiyle Şubat sonuna göre %5,0 oranında artarak ivme kazandı.

21 Mart haftasında takipteki alacaklar oranı toplamda ve ticari kredilerde Şubat sonuna kıyasla nispeten yatay bir seyir izlerken, bireysel kredilerde yükselmeye devam etti. Bu dönemde bireysel kredilerde takipteki alacaklar oranı %3,40'dan %3,55'e yükselerek Kasım 2019'dan sonra en yüksek düzeyine ulaştı.

6- GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUATTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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

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

7- TEMETTÜ POLİTİKASI

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

Bu uygulama 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 arsalardan oluşan dengeli bir portföye sahip olması dolayısıyla yüksek miktarda ve istikrarlı biçimde kira geliri elde edilmektedir. Portföyde bulunan gayrimenkullerin dağılımı Şirketimizin yatırım riskini azaltmaktadır.

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

10- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM POLİTİKASI

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

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

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

11- YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

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

Hesap döneminde portföyümüze dahil ettiğimiz gayrimenkul bulunmamaktadır.

12- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Dönem içinde Şirketimiz Esas Sözleşmesinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

13- ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ ve TUTARI

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren Şirketimizin 31 Mart 2025 sonu itibariyle piyasa değeri 1.611.640.800 TL, net aktif değeri 5.475.087.211 TL' dir.

15- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

01.01.2025 - 31.03.2025 döneminde yararlanılan veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

16- DOLULUK ORANLARI VE DÖNEMSEL GELİRLERİNİN GEÇMİŞ DÖNEMLERLE KARŞILAŞTIRILMASI

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

	31.03.2025			31.12.2024		
Gayrimenkulün Cinsi	Toplam Kiralananabilir Alan (m ²)	Boş Kiralananabilir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)	Toplam Kiralananabilir Alan (m ²)	Boş Kiralananabilir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)
Atakule Alışveriş Merkezi	14.256	675	95,26	14.256	675	95,26
-Kule	1.258	0	100	1.258	0	100
Obaköy İş Merkezi	25.225	583	97,68	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	2.236	95,56	50.407	2.236	95,56

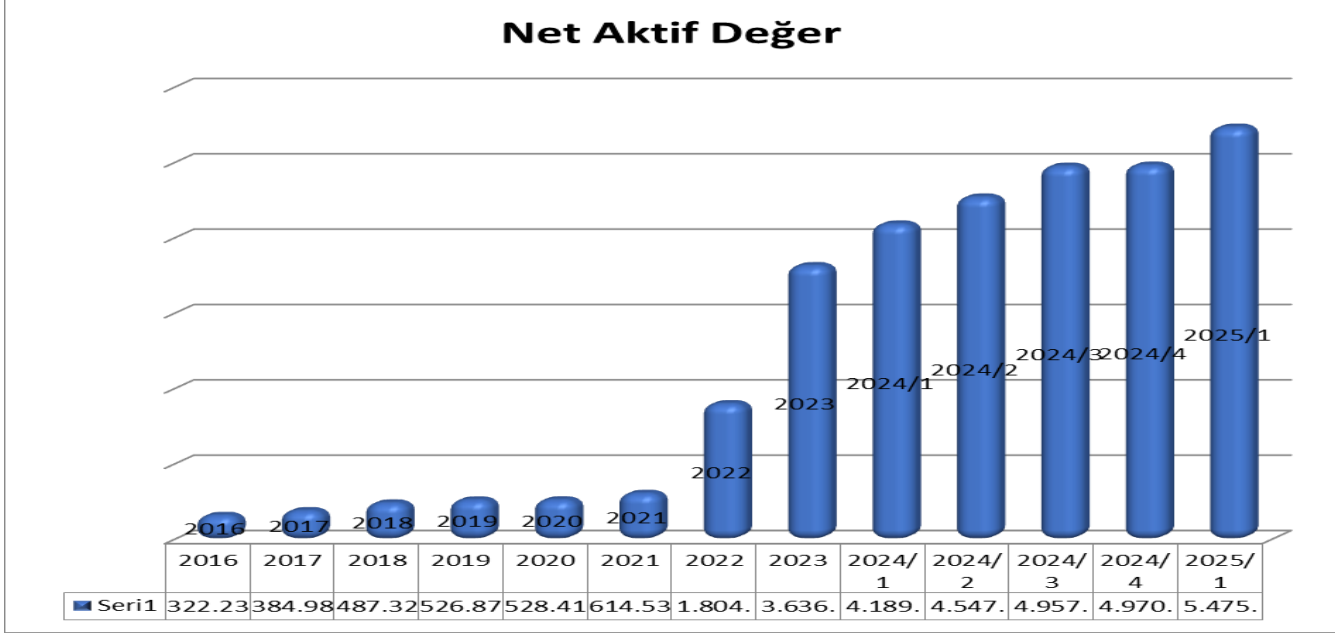
17- FİNANSAL DURUM, KARLILIK VE BORÇ ÖDEME DURUMLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR

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 birinci çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 20,7909 TL hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 6,12 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2025 1.Çeyrek	2024 4.Çeyrek	2024 3.Çeyrek	2024 2.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	20,7909	18,8757	18,82	17,26
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	6,12	7,60	7,20	7,88

31.03.2025 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı % 90,47, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı % 9,53'dir.

31.03.2025 itibarıyla net dönem zararı 113.402.397 TL gerçekleşmiştir.

LİKİDİTE ORANLARI		31.03.2025	31.12.2024	30.09.2024	30.06.2024
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	4,7227	3,7637	2,4391	2,1099
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,3422	0,1098	0,1077	0,1853

MALİ YAPI ORANLARI		31.03.2025	31.12.2024	30.09.2024	30.06.2024
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,0953	0,0739	0,0112	0,0126
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,9047	0,9261	0,9888	0,9874
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	9,4956	12,5264	88,5083	78,4344

VERİMLİLİK ORANLARI		31.03.2025	31.12.2024	30.09.2024	30.06.2024
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0186	0,0714	0,0455	0,0292
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0169	0,0661	0,0450	0,0288

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KARLILIK ORANLARI		31.03.2025	31.12.2024	30.09.2024	30.06.2024
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı/Zararı / Aktif Toplamı	-0,0207	-0,0854	0,0052	0,0043
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı/Zararı / Öz kaynaklar	-0,0229	-0,0922	0,0053	0,0043

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

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

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

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 47'dir. (31 Aralık 2024: 39).

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu – İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:

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

S.P.K. mevzuatına göre ayrılan kıdem tazminatları karşılığı 4.596.698 TL'dir. Haksız fiilden dolayı yıl içinde herhangi bir tazminat ödenmemiştir.

20- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

01.01.2025 – 31.03.2025 döneminde herhangi bir bağış yapılmamıştır.

21- MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİNİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

22- FİNANSAL TABLOLAR

A-KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL RAPORLAR

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla

Bireysel Finansal Durum Tablosu

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

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		118.920.752	116.456.430
Nakit ve nakit benzerleri	3	15.992.811	28.213.163
Finansal yatırımlar	4	65.312.808	40.139.756
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	27.112.575	36.140.572
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	2.603.423	1.857.353
Peşin ödenmiş giderler	12	7.694.345	9.866.105
Finansal yatırımlar			
Diğer dönen varlıklar	11	204.790	239.481
Duran varlıklar		5.361.881.800	5.358.764.953
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	531.638	541.340
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	2	14.188.561	14.188.561
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	5.298.136.840	5.292.424.649
Kullanım hakkı varlığı	10	1.244.469	1.777.813
Maddi duran varlıklar	8	45.171.010	45.271.517
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	9	384.352	344.448
Peşin ödenmiş giderler	12	2.224.930	4.216.625
TOPLAM VARLIKLAR		5.480.802.552	5.475.221.383

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla
Konsolide Finansal Durum Tablosu**

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR	Notlar		
Kısa vadeli yükümlülükler		22.449.320	32.639.616
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	112.069	99.228
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	1.234.469	1.775.226
Ticari borçlar:			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6,21	1.052.790	2.471.155
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	10.814.084	16.223.165
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		8.368	199
Ertelenmiş gelirler	11	1.097.855	2.749.152
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	3.865.229	2.218.354
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	4.264.456	7.103.137
Uzun vadeli yükümlülükler		494.157.959	369.905.644
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		479.024.929	354.523.960
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	3.556.793	3.708.847
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	11.576.237	11.672.837
ÖZKAYNAKLAR		4.964.195.273	5.072.676.123
Ödenmiş sermaye	15	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	15	2.569.349.954	2.569.349.954
Hisse senetleri ihraç primleri		1.295.806	1.295.806
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(2.282.415)	(2.437.944)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	1.310.393.994	1.310.393.994
Geçmiş yıllar karları		930.734.313	1.397.458.334
Net dönem zararı		(108.636.379)	(466.724.021)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.964.195.273	5.072.676.123
Toplam özkaynaklar		4.964.195.273	5.072.676.123
TOPLAM KAYNAKLAR		5.480.802.552	5.475.221.383

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla
Konsolide Finansal Durum Tablosu**

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

**1 Ocak 2025 - 31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
bireysel kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Hasılat	16	87.348.707	81.414.867
Satışların maliyeti (-)	16	(43.121.410)	(40.464.026)
Brüt kar		44.227.297	40.950.841
Genel yönetim giderleri (-)	17	(17.866.032)	(16.255.763)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	17	(2.101.129)	(4.107.132)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	2.772.617	5.094.540
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(2.173.422)	(1.704.081)
Esas faaliyet karı		24.859.331	23.978.405
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	7.757.987
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(1.307.367)	(10.524.553)
Finansman gideri öncesi faaliyet kârı		23.551.964	21.211.839
Finansal gelirler	19	2.807.975	2.417.686
Finansal giderler (-)	19	(1.138.378)	(416.315)
Parasal kayıp		(9.423.626)	(13.652.786)
Vergi öncesi kâr		15.797.935	9.560.424
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi gideri		(124.434.314)	-
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/ karı		(108.636.379)	9.560.424
Dönem karının/ (zararının) dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları	20	(108.636.379)	9.560.424
Pay başına kazanç/ (kayıp):			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (zarar)/ kar	20	(0,00413)	0,00036
Diğer kapsamlı gelir		155.529	854.821
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		222.184	854.821
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		(66.655)	-
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir		(108.480.850)	10.415.245

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla
Konsolide Finansal Durum Tablosu**

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

B-KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		125.793.514	124.587.649
Nakit ve nakit benzerleri	3	20.558.559	32.079.323
Finansal Yatırımlar	4	65.312.808	40.139.756
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	28.630.379	39.705.179
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	2.973.646	2.194.710
Stoklar		191.325	222.685
Peşin ödenmiş giderler	11	7.922.010	10.006.517
Diğer dönen varlıklar	10	204.787	239.479
Duran varlıklar		5.349.293.697	5.346.332.735
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	531.638	541.340
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	5.298.136.840	5.292.424.649
Maddi duran varlıklar	8	46.690.799	46.907.065
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar		465.029	465.486
Kullanım hakkı varlıkları	9	1.244.469	1.777.813
Peşin ödenmiş giderler	11	2.224.922	4.216.382
TOPLAM VARLIKLAR		5.475.087.211	5.470.920.384

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		26.635.667	33.102.213
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	112.069	99.228
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	1.234.469	1.775.226
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	11.997.501	17.298.123
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		8.368	200
Ertelenmiş gelirler	10	3.969.855	3.211.415
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	3.865.229	2.218.354
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	5.448.176	8.499.667
Uzun vadeli yükümlülükler		495.019.648	371.360.633
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	4.596.698	4.833.668
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		478.846.715	354.854.130
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	11.576.235	11.672.835
ÖZKAYNAKLAR		4.953.431.896	5.066.457.538
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları		2.569.349.954	2.569.349.954
Hisse senetleri ihraç primleri		1.295.806	1.295.806
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(3.856.342)	(4.233.097)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	1.310.393.994	1.310.393.994
Geçmiş yıllar karları		926.310.881	1.393.350.861
Net dönem zararı		(113.402.397)	(467.039.980)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.953.431.896	5.066.457.538
Toplam özkaynaklar		4.953.431.896	5.066.457.538
TOPLAM KAYNAKLAR		5.475.087.211	5.470.920.384

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU1 Ocak 2025 - 31 Mart 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Hasılat	15	92.344.553	85.370.415
Satışların maliyeti (-)	15	(44.576.653)	(43.758.149)
Brüt kar		47.767.900	41.612.266
Genel yönetim giderleri (-)	16	(23.403.421)	(19.416.366)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	16	(2.767.085)	(4.380.808)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	3.734.489	5.142.191
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(4.868.745)	(1.704.080)
Esas faaliyet karı		20.463.138	21.253.203
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	7.757.987
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(1.307.367)	(10.524.553)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		19.155.771	18.486.637
Finansal gelirler	18	3.174.784	2.487.797
Finansal giderler (-)	18	(1.415.846)	(515.993)
Parasal kayıp		(10.464.919)	(13.577.266)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı, (zararı)		10.449.790	6.881.175
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		(123.852.187)	(54.988)
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/ karı		(113.402.397)	6.826.187
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları	19	(113.402.397)	6.826.187
Pay başına kazanç:			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp/ kazanç	19	(0,00431)	0,00026
Diğer kapsamlı gelir		376.755	919.812
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		517.152	919.812
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		(140.397)	-
Toplam kapsamlı gelir		376.755	919.812
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		(113.025.642)	7.745.999

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

24- GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

1. ATAKULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE KULE



Pafta No	71530 A
Ada No	13583
Parsel No	2
Arsa Alanı	6.730 m ²
Kiralanabilir Alan	15.514,45 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Çankaya Caddesi No:1 Çankaya Ankara

1.1. Değerleme Raporu Tarih ve Numarası:

Rapor Tarihi : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REVB607

1.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada 2 parsel no'lu, 6.730,00 m² yüzölçümlü "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün 2024 yıl sonu piyasa değerinin Türk lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerleme raporudur.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 27.11.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

1.5. Dayanak Sözleşmesi

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

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme 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

1.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

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

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

1.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

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

KDV hariç 2.546.844.600.-TL (İkimilyarbeşyüzkırkırtımmilyonsekizyüzkırkdörtbinaltıyüz-TL) (31.03.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 2.808.630.031 TL)

1.11. 2024 Yılsonu 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	1.030,33 TL/m ²	15.985.000 TL	191.820.000 TL

1.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

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

Mart döneminde düzenlenen sabit ve ciro kirası toplam tutarı KDV hariç 12.516.471 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 : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REV1056

2.2. Rapor Türü

Değerleme raporu İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, Topkapı Maltepe Sokağı, 487 pafta, 2937 ada, 46 ve 46 parsel no’lu “Kargir Bina ve İşyerleri” nitelikli 14.104 m² yüzölçümlü Şirketimiz mülkiyetindeki gayrimenkullerin 2024 yıl sonu piyasa değerinin ve aylık kira bedelinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2.3. Raporu Hazırlayanlar

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

2.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 11.12.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

2.5. Dayanak Sözleşmesi

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

2.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

2.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme Raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

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

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

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

2.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

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

2024 yılı Piyasa Değeri KDV hariç 757.725.000.-TL (YediyüzelliyedimilyonyediyüzyirmibeşbinTL) (31.03.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 834.048.765 TL)

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

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

2.12 Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Bağımsız bölüm sayısı 217 olan Obaköy İM toplam 25.225 m2 kiralanabilir alana sahiptir. Obaköy İM’de dönemde doluluk oranı % 97,81 olarak gerçekleşmiştir.

Mart dönemi düzenlenen kira faturası tutarı KDV hariç 3.308.034 TL’dir.

3. HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ



Pafta No	8989
Parsel No	16
Arsa Alanı	2.012 m ²
Kiralanabilir Alan	6.496 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Haşim İşcan Mah. Recep Peker Cad. NO:10 Muratpaşa Antalya

3.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REVC384

3.2. Rapor Türü

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3.3. Raporu Hazırlayanlar

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

3.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 27.11.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

3.5. Dayanak Sözleşmesi

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

3.6. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

3.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

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

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

3.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

2024 yıl sonu piyasa değeri KDV hariç 274.085.000 TL (İkiyüzyetmişdörtmilyonseksenbeşbinTL)
(31.03.2025 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 301.665.534 TL)

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

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

3.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Haşim İşcan İş Merkezinde toplam 6.496 m2 kullanım alanına sahiptir. Mart 2025 ayında doluluk oranı % 100, kira gelirimiz 960.027 TL olarak gerçekleşmiştir.

4. KULELİ CADDESİ NO:3 G.O.P ANKARA



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

4.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REVB604

4.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 no'lu parsel, 391,00 m² arsa üzerinde yer alan “Kargir Apartmanı” vasıflı “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı, “İki Katlı Dükkan” niteliğindeki 3. bodrum + 2. bodrum katta bulunan 1 no'lu (187/782 Arsa Paylı); “Konut” niteliğindeki 1. bodrum katta bulunan 2 no'lu (107/782 Arsa Paylı) ve zemin katta bulunan 3 no'lu (107/782 Arsa Paylı); “Dubleks Çatı Aralı Konut” niteliğindeki 1. ve 2. normal katta bulunan 4 no'lu (381/782 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 2024 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

4.3. Raporu Hazırlayanlar

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.12.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

4.5. Dayanak Sözleşmesi

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

4.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

4.8. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

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

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

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

2024 yıl sonu için takdir edilen piyasa değeri 41.090.000 TL (Kırkbirmilyondoksanbin TL) (31.03.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 45.224.791 TL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

4.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

1 dükkan ve 3 konut için brüt 906,97 m2 kiralanabilir alana sahiptir. 31.03.2025 tarihli doluluk oranı % 100 ve Mart 2025 ayı kira geliri KDV hariç 181.309 TL'dir.

5. FARABI SOKAK NO:27 ÇANKAYA /ANKARA



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

5.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor Tarihi : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REVB603

5.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 no'lu parsel, 514,00 m² arsa üzerinde yer alan "6 Katlı Apartman Beton" vasıflı "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı, "Mağaza" niteliğindeki zemin katta bulunan 1 no'lu (20/116 Arsa Paylı); "Mesken" niteliğindeki 1. normal katta bulunan 2 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 2. normal katta bulunan 3 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 3. normal katta bulunan 4 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 4. normal katta bulunan 5 no'lu (24/116 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 2024 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

5.3. Raporu Hazırlayanlar

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

5.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 04.12.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

5.5. Dayanak Sözleşmesi

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

5.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

5.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

5.8. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

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

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

5.10. 2024 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2024 yıl sonu için tespit edilen piyasa değeri 52.240.000 TL (Elliikimilyonikiyüzkırkbin.-TL) (31.03.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 57.630.909 TL)

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

5.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

31.12.2024 tarihli doluluk oranı % 100 ve Mart 2025 ayı kira geliri KDV hariç 535.936 TL'dir.

6. GOP BORAZAN SOKAK NO 7



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

6.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REVB605

6.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, 4431 Ada, 31 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 584,00 m² yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 2024 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

6.3. Raporu Hazırlayanlar

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

6.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.12.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

6.5. Dayanak Sözleşmesi

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

6.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

6.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

6.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

6.10. 2024 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2024 yıl sonu tespit edilen piyasa değeri 84.670.000.-TL (Seksendörtmilyonaltıyüzyetmişbin TL) (31.03.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 93.110.144 TL)

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

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

6.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

7. GOP ARJANTİN CADDESİ NO 28



Tapu Bilgileri

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

7.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REVB606

7.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 Ada, 38 parsel no'lu ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 bağımsız bölümün 30.12.2024 tarihli Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

7.3. Raporu Hazırlayanlar

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

7.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 19.12.2024

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

7.5. Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

7.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

7.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

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

7.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

7.10. 2024 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2024 yılı tespit edilen piyasa değeri; 44.600.000.-TL (KırkdörtmilyonaltıyüzbinTL) (31.03.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 49.087.994 TL)

7.11 2024 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

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

7.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

31.03.2025 tarihli doluluk oranı % 100 ve kira geliri 274.210 TL'dir

Tapu Bilgileri

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

8. Tarla,DİLOVASI /KOCAELİ



8.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REV1055

8.2. Rapor Türü

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

8.3. Raporu Hazırlayanlar

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

8.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 22.11.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

8.5. Dayanak Sözleşmesi

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

8.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

8.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

8.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

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

Tespit edilen 2024 yıl sonu piyasa değeri; 79.268.150 TL (Yetmişdokuzmilyonikiyüzaltmışsekizbinyüzelli TL) (31.03.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 87.244.719 TL)

9. ARSALAR

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihinde 2024REV1058 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 1978 ve 1979 numaralı parsellerin ekspertiz değeri 142.522.000 TL olarak belirlenmiştir. (31.03.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 156.863.656 TL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihinde 2024REV1060 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 1672 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 271.630.000 TL olarak belirlenmiştir. (31.03.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 298.963.493 TL)



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylikmandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 2037 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 2.450 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 11.12.2012 tarihinde 625.000,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 662.000,00 USD'dır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihinde 2024REV1059 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 2037 ve 2038 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 47.365.750 TL belirlenmiştir. (31.03.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 52.132.055 TL)



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Manolya Sokak, 14 pafta, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846 nolu parseller ve 13 pafta, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 nolu parsellerden oluşan "Arsa" vasıflı, toplam 30.405 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 03.01.2013 tarihinde 8.361.375,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 8.666.000,00 USD'dır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihinde 2024REV1057 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 14 pafta ve 13 paftada yer alan 25 adet parsellerin ekspertiz değeri 399.602.500 TL olarak belirlenmiştir. (31.03.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 439.813.567 TL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü'nde bulunan arsalarımızı gösterilen harita bilgisi aşağıda



sunulmuştur.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 809 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 2.470 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 03.04.2015 tarihinde 1.235.000 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Tarla için belirlenen tutar 1.250.000 TL'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 808 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 700 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 21.04.2015 tarihinde 350.000 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Tarla için belirlenen tutar 350.000 TL'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 711 parsel no'lu, "Bahçe" vasıflı, 3.333,33 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 12.05.2015 tarihinde 1.666.500 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Bahçe için belirlenen tutar 1.667.000 TL'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 519 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 11.200 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 22.05.2015 tarihinde 5.768.000 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Tarla için belirlenen tutar 5.880.000 TL'dir.

519, 711, 808 ve 809 parsellerin İmar Uygulaması görmesi sonucu parselesyon planları onaylanmış ve 06.04.2016 tarihinde 29519 ada 1 parsel ve 29521 ada 4 parsel olarak tescillenmiştir.

29519 ada 1 parsel 52.772,99 m² alanlı olup, Şirketimizin hissesine düşen alan (105136/5277299) 1.051,36 m²'dir. 29521 ada 4 parsel 9.889,40 m² alanlı olup 1/1 hissesi Şirketimize aittir.



TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihinde 2024REVB608 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda parsellerin ekspertiz değeri 66.908.351 TL olarak belirlenmiştir. (31.03.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 73.641.182 TL)

25-DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

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

BAĞIMSIZ DIŞ DENETİM ŞİRKETİ

Şirketimizin 01.01.2025 - 31.12.2025 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ŞİRKETİ (KURUMLAR VERGİSİ BEYANNAMESİ TASDİK HİZMETİ)

Şirketimizin 2025 yılı kurumlar vergisi beyannamesinin ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin denetim ve tasdik işlerinin yaptırılması hususunda, ENF Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Kurumlar Vergisi Beyannamesi Tasdik Sözleşmesi imzalanmıştır.

FAALİYET RAPORU DENETİMİ

Yönetim Kurulunun yıllık faaliyet raporu içerisinde yer alan irdelemelerin finansal tablolarla uyumunun değerlendirilmesi ve bağımsız denetçi raporunda bu değerlendirme sonucunun belirtilmesi için Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ile 2025 dönemi için sözleşme imzalanmıştır.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ

Şirketimizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1. Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. maddesi gereği, 2025 yılında portföyümüzde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak şirket olarak REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, portföye 2025 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak şirketler olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin belirlenmesine karar verilmiştir.

PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ

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

MERKEZİ KAYDI SİSTEM SÖZLEŞMESİ

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

27- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

28- BAĞLI ORTAKLIKLAR, FİNANSAL DURAN VARLIKLAR İLE FİNANSAL YATIRIMLAR

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

15.10.2024 tarihinde şirketin % 100 oranında Bağlı Ortaklığı olan Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi' nin sermayesi, 100.000 TL'den 11.900.000 TL artırılarak yeni sermayesi 12.000.000 TL olmuştur. (Enflasyon düzeltilmesi ile birlikte Sermaye 14.188.561 TL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

29- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 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

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/03/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	81.305.619	68.352.919
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birincifıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	5.298.136.840	5.292.424.649
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	14.188.561	14.188.561
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		87.171.532	100.255.254
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.480.802.552	5.475.221.383
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	112.069	99.228
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	1.234.469	1.775.226
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.964.195.273	5.072.676.123
	Diğer Kaynaklar		515.260.741	400.670.806
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.480.802.552	5.475.221.383

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/03/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	14.550.410	24.567.459
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)	1.108.658.672	1.108.658.672
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	14.188.561	14.188.561
J	Gayrinakdi Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.201.312	1.384.590
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)	66.740.093	43.767.398

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/03/2025	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)	%97	%97	>51%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%2	%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	İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0	%0	<10%
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%0	%0	<500%
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	%0	%0	<10%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%1	%1	<10%

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

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