



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na;

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") ile Bağlı Ortaklığı'nın ("Grup") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 19 Ağustos 2025 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International

Emir Taşar, SMMM
Sorumlu Denetçi

Ankara, 19 Ağustos 2025

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 – 30 HAZİRAN 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 işgal etmek üzere kurulmuştur.

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

2- ORTAKLIK YAPISI

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

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

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

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

Hissedarlar	30.06.2025	
	Pay (%)	Tutar (TL)
İsmail TARMAN	51,00	134.303.420
Halka Açık Kısım	49,00	129.036.580
Toplam:	100,00	263.340.000

Şirketimizin sermayesi her biri 1KR. itibari değerinde 26.334.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

a- Yönetim Kurulu Üyeleri:

Şirketimizin 25 Nisan 2025 tarihinde yapılan 2024 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

İsmail TARMAN Yönetim Kurulu Başkanı

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, aynı gün gerçekleşen yönetim kurulu toplantısında üyeler arasında yapılan görev dağılımında Yönetim Kurulu Başkanlığı'na seçilmiştir. 2024 yılı Genel Kurul Toplantısında da aynı göreve seçilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Murat TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

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

Mustafa TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Funda TACİR
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Mehmet ARPACI
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Münire Barçın KAYAMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

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

Burak SOYLU
Yönetim Kurulu Üyesi

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

Çiğdem AKIŞ
Yönetim Kurulu Üyesi

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

Özgür BAYKUT
Yönetim Kurulu Üyesi

22.05.2024 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

4- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE YÖNETİCİLERİN YETKİ ve SORUMLULUKLARI

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerinin yetki ve sorumlulukları Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi' nin 17. Maddesinde düzenlenmiş olup, buna göre; "Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri yerine getirir. Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve şirketi ilzam edecek her türlü sözleşme bono, çek ve benzeri tüm

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

OECD ve Dünya Bankası 2025 yılına ilişkin küresel büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etti. ABD’de yılın ilk çeyreğine ilişkin yıllıklandırılmış GSYH verisindeki daralma %0,2’den %0,5’e revize edilirken, ikinci çeyreğe ilişkin öncü göstergeler de ekonomik aktivitenin zayıf seyrettiğine işaret etti.

Fed, Haziran ayı toplantısında politika faizini değiştirmede. Fed üyelerinin projeksiyonları 2025 ve 2026 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerinde aşağı yönlü, işsizlik oranı ve enflasyon tahminlerinde yukarı yönlü revizyona işaret etti. Euro Alanı’nda ilk çeyreğe ilişkin daha önce %0,3 düzeyinde açıklanan çeyreklik büyüme oranı %0,6’ya, yıllık büyüme oranı da %1,2’den %1,5’e revize edildi.

ECB Haziran ayı toplantısında referans faiz oranlarında piyasa beklentilerine paralel olarak 25’er baz puanlık indirime gitti.

Çin’de açıklanan veriler ülkede zayıf talep koşullarının sürdüğünü gösterdi. Çin Merkez Bankası Haziran ayı toplantısında 1 ve 5 yıllık gösterge faiz oranlarında piyasa beklentisi paralelinde değişiklik yapmadı. Ekonomik aktivitenin ılımlı, enflasyonist baskıların yüksek olduğu bir ortamda Japonya Merkez Bankası (BoJ), Haziran toplantısında da politika faizini değiştirmeyerek %0,50 düzeyinde tutmaya devam etti.

İran-İsrail arasındaki çatışmalarla beraber yükselen jeopolitik riskler Haziran ayında piyasaların seyrinde belirleyici oldu. Brent türü ham petrolün varil fiyatı aylık bazda %5,8 yükselerek 67,6 USD’ye çıktı. Küresel risk iştahı ise ateşkesten sonra toparlanarak borsa endekslerinin genel olarak ayı artıda kapatmasını sağladı.

İşsizlik oranı Mayıs’ta aylık bazda 0,2 puan gerileyerek %8,4’e, geniş tanımlı işsizlik göstergesi olan atıl işgücü oranı da 1,1 puan azalarak %31’e indi. İSO Türkiye imalat PMI Haziran’da 46,7’ye gerileyerek sektör faaliyetlerindeki zayıflığın derinleştiğine işaret etti.

Nisan’da cari açık 7,9 milyar USD ile piyasa beklentisinin üzerinde açık verirken, 12 aylık kümülatif açık 15,8 milyar USD oldu. Mayıs’ta merkezi yönetim bütçesi 235,2 milyar TL fazla verdi. Ocak-Mayıs döneminde 650,3 milyar TL düzeyinde gerçekleşen bütçe açığı yıl geneli için belirlenen tahminin %33,7’sini oluşturdu.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Haziran'da TÜFE aylık bazda %1,37 ile piyasa beklentisinin altında artarken, yıllık TÜFE enflasyonu gerilemeye devam ederek %35,05 düzeyine indi. Yİ-ÜFE aylık bazda %2,46, yıllık bazda %24,45 artış kaydetti.

TCMB Haziran toplantısında politika faizini piyasa beklentisi paralelinde değiştirmeyerek %46 seviyesinde tutarken, gecelik borç verme ve gecelik borç alma faiz oranlarını da sırasıyla %49 ve %44,5 seviyelerinde korudu.

BIST-100 endeksi Haziran'ı faiz indirimi beklentilerinin desteğiyle %10,3 primli tamamlarken, EUR/USD paritesindeki yükselişin de etkisiyle EUR/TL bu dönemde %5,3 yükseldi.

13 Haziran sabahına doğru İsrail'in İran'ın üst düzey yetkililerini hedef alan saldırılarıyla başlayan çatışmalar, Orta Doğu'da jeopolitik gerilimin artmasına neden oldu. Taraflar arasında karşılıklı saldırılar devam ederken, 22 Haziran günü ABD de İran'ın nükleer tesislerine gerçekleştirdiği hava saldırılarıyla gerilime dâhil oldu. Buna karşılık olarak İran, Katar'daki ABD üslerine yönelik füze saldırıları gerçekleştiren, İran'ın Hürmüz Boğazı'nı kapatma kararı aldığı yönünde haberler gündeme geldi. Söz konusu gelişmelerin ardından kısa süre içinde, İsrail ve İran arasında ABD öncülüğünde bir ateşkes sağlandı. Böylece, toplamda 12 gün süren ve küresel piyasaların seyrinde belirleyici olan gerilimin ardından gelen ateşkesle bölgeye ilişkin endişeler bir miktar yatıştı.

Haziran ayında gümrük tarifelerine ilişkin gelişmeler de takip edildi. 4 Haziran tarihinde Trump'ın çelik ve alüminyum ürünlerinin ithalatına yönelik gümrük vergisini İngiltere hariç tüm ülkeler için %25'ten %50'ye çıkarması, Mayıs'ta karşılıklı tarife anlaşmalarıyla yatışan ticaret savaşı endişelerini tekrar arttırdı. Öte yandan, Haziran ayı başında birbirini Cenevre gümrük vergisi anlaşmasını ihlal etmekle suçlayan ABD ve Çin arasında 10-11 Haziran tarihlerinde görüşmeler gerçekleşti. ABD tarafından yapılan açıklamalara göre, görüşmeler sonucunda Çin'in ihracatını kısıtladığı nadir toprak elementlerini ABD'ye öncelikli olarak tedarik etmesini ve ABD'nin de buna karşılık olarak Çinli öğrencilerin ABD'deki üniversitelerde eğitim görmelerine izin vermesini öngören bir anlaşmaya varıldı. Trump ayrıca, 26 Haziran'da detay vermeksizin Çin ile yeni bir ticaret anlaşmasına vardıklarını duyurdu. Temmuz ayı başında Vietnam'la yapılan anlaşmaya göre ise, ABD'nin Vietnam ürünlerine gümrük vergisini %20, Vietnam üzerinden ithal edilecek diğer ülke ürünlerine %40 düzeyinde uygulayacağı, Vietnam'ın ABD mallarına vergi uygulamayacağı duyuruldu. Öte yandan Trump, önümüzdeki günlerde tarife mektuplarının bazı ülkelere gönderilmeye ve vergi ödemelerinin 1 Ağustos'tan itibaren alınmaya başlayacağını açıkladı.

OECD 3 Haziran'da yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda artan küresel belirsizliklere dikkat çekerek dünya ekonomisine ilişkin büyüme tahminlerini bu yıl için %3,1'den %2,9'a, gelecek yıl için de %3'ten %2,9'a indirdi. Raporda büyüme tahminlerinde en fazla aşağı yönlü revizyon kaydedilen ülkeler ABD, Kanada, Meksika ve Çin oldu. Dünya Bankası da 10 Haziran'da yayımladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, yükselen ticaret savaşı endişelerini ve politika belirsizliğini gerekçe göstererek küresel ekonomik büyüme tahminini 2025 yılı için %2,7'den %2,3'e, 2026 yılı için %2,7'den %2,4'e çekti. Kuruluş cari yıl için öngördükleri büyümenin, küresel resesyonlar hariç tutulduğunda, 2008'den bu yana en yavaş büyüme hızı olduğuna dikkat çekti.

ABD'de 2025 yılının ilk çeyreğine ilişkin yıllıklandırılmış GSYH verisindeki daralma %0,2'den nihai okumada %0,5'e revize edildi. Beklenenden daha olumsuz bir performansa işaret eden revizyonda tüketim harcamalarının ve ihracatın aşağı yönlü güncellenmesi belirleyici oldu. Öncü göstergeler, ülkede ikinci çeyreğe de zayıf bir görünümle başlayan ekonomik aktivitenin Haziran'da bir miktar toparlandığına işaret etti. Mayıs'ta sanayi üretimi bir önceki aya göre genişleme beklentisine karşılık %0,2 azalırken, perakende satışlar aynı dönemde %0,9 ile beklenenden daha hızlı daraldı. Öte yandan, Haziran'da imalat ve hizmetler sektörlerine ilişkin PMI verileri 52,9 düzeyinde gerçekleşerek Nisan-Mayıs ortalamalarına kıyasla daha olumlu bir görünüm sundu. Aynı dönemde, ülkede ADP özel sektör

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

istihdamı Mart 2023'ten bu yana ilk kez gerilese de tarım dışı istihdam verisi üst üste üçüncü ayda beklentileri aşarak ülkede işgücü piyasasının halen güçlü olduğuna işaret etti. Haziran'da işsizlik oranı %4,2'den %4,1'e geriledi.

ABD'de Mayıs ayına ilişkin enflasyon göstergeleri olumlu görünümünü korudu. Bu dönemde TÜFE enflasyonu aylık ve yıllık bazda sırasıyla %0,1 ve %2,4 seviyeleriyle beklentilerin altında gerçekleşti. Fed'in para politikası kararlarında yakından takip ettiği çekirdek PCE enflasyonu ise aylık bazda %0,2, yıllık bazda %2,7 oldu.

Fed, 18 Haziran'da sona eren toplantısında, politika faizini piyasa beklentileri paralelinde değiştirmeyerek %4,25-4,50 aralığında tuttu. Makroekonomik projeksiyonlarını da güncelleyen Fed üyeleri, 2025 ve 2026 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini aşağı yönlü, işsizlik oranı ve enflasyon tahminlerini ise yukarı yönlü revize etti. Fed üyelerinin bu yıla ilişkin iki faiz indirimi öngörülerini ise koruduğu görüldü. Karara ilişkin metinde ekonomik görünümdeki belirsizliğin bir önceki toplantı tarihine kıyasla azalmasına rağmen halen yüksek kaldığı belirtilirken, Fed Başkanı Powell ek gümrük tarifelerinin etkisinin görülmeye başladığını ve gelecek aylarda bu etkinin daha fazla hissedileceğini dile getirdi. Powell ayrıca 26 Haziran'da ABD Senatosu'na yaptığı sunumda stagflasyon riskinin temel senaryolarında olmadığını, bununla birlikte ekonomik verileri yakından izlediklerini ve faiz indirimi konusunda bekle-gör yaklaşımını sürdürdüklerini yineledi. Tarım dışı istihdam verisinin ardından piyasalarda Fed'in bu yıl içinde iki faiz indirimi gerçekleştireceği fiyatlanıyor.

Euro Alanı'nda 2025 yılının ilk çeyreğine ilişkin daha önce çeyreklik bazda %0,3 düzeyinde açıklanan büyüme oranı nihai okumada %0,6'ya, yıllık büyüme oranı da %1,2'den %1,5'e revize edildi. Bölgede Haziran ayına ilişkin PMI verileri de ekonomik aktivitenin ılımlı seyrini sürdürdüğüne işaret etti. Bu dönemde imalat PMI 49,5 ile Ağustos 2022'den bu yana en yüksek değerini alarak sektör faaliyetlerindeki daralmanın üst üste altıncı ayda da ivme kaybettiğini gösterdi. Hizmetler PMI da Mayıs'ta indiği daralma bölgesinden 50,5 düzeyine çıkarak olumlu bir sinyal verdi. Bununla birlikte, bölgede yatırımcı güvenini ölçen Sentix endeksi, Mayıs ayındaki toparlanmanın ardından Haziran'da da yükselişini sürdürdü. Öncü verilere göre bölgede yıllık TÜFE enflasyonu Haziran'da %2 düzeyinde gerçekleşti.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), Haziran ayı toplantısında referans faiz oranlarında piyasa beklentileri paralelinde 25'er baz puan indirime giderek mevduat kolaylığı, refinansman ve marjinal borç verme kolaylığı oranlarını sırasıyla %2, %2,15 ve %2,40 seviyelerine indirdi. ECB Başkanı Christine Lagarde toplantıdan sonra yaptığı açıklamada enflasyonun %2 olan hedef seviyesinde sürdürülebilir bir şekilde istikrar kazanmasını sağlamaya kararlı olduklarını belirterek, özellikle mevcut belirsizlik ortamında uygun para politikası duruşunun belirlenmesinde verilere bağlı ve toplantıdan toplantıya bir yaklaşım izleneceğini vurguladı. Lagarde'nin temkinli söylemlerinin ardından piyasalarda ECB'nin bir sonraki toplantısında faiz oranlarının sabit tutulabileceği yönündeki beklentiler güçlendi. Temmuz ayının ilk günlerinde piyasalarda ECB'nin bu yıl içinde bir faiz indirimi daha yapacağı fiyatlanıyor.

Çin'de TÜFE ve ÜFE Mayıs'ta yıllık bazda sırasıyla %0,1 ve %3,3 oranında gerileyerek ülkede deflasyonist baskıların sürdüğüne işaret etti. Bu dönemde yıllık bazda ivme kaybeden ihracat artışı (%4,8) ile ithalattaki düşüşün derinleşmesi de (%3,4) talep koşullarındaki zayıflığı teyit etti. Öte yandan, ülkede Caixin imalat PMI verisinin Haziran'da 50,4 ile eşik değerin üzerine çıkması ve piyasa beklentilerini aşması sektör faaliyetlerinin bu dönemde bir miktar toparlandığını gösterdi. Ekonomik aktiviteyi desteklemek amacıyla Mayıs toplantısında faiz indirimine giden Çin Merkez Bankası (PBoC), Haziran'da 1 ve 5 yıllık gösterge faiz oranlarını piyasa beklentisi paralelinde değiştirmeyerek sırasıyla %3,0 ve %3,5 seviyelerinde tuttu.

Japonya'da yılın ilk çeyreğine ilişkin büyüme verisi çeyreklik olarak -%0,2'den %0,0'a, yıllıklandırılmış olarak -%0,7'den -%0,2'ye revize edildi. Böylece, ilk çeyreğe ilişkin daralmanın

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

boyutunu hafifleten revize veriler ülkede ekonomik aktiviteye dair bir önceki veriye kıyasla nispeten iyimser bir tablo sundu. Ülkede Haziran ayına ilişkin imalat PMI 50,1 ile genişleme bölgesine geçerken, hizmetler PMI 51,7 seviyesine yükselerek sektör faaliyetlerinde canlanmaya işaret etti. Öte yandan, ülkede Mayıs ayına ilişkin yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu %3,7 ile Ocak 2023'ten bu yana en yüksek seviyesine ulaştı. Ekonomik aktivitenin ılımlı, enflasyonist baskıların yüksek olduğu söz konusu ortamda BoJ, Haziran toplantısında da politika faizini değiştirmeyerek %0,50 düzeyinde tutmaya devam etti.

Haziran ayının ilk yarısında ticaret anlaşması görüşmeleri ve ABD'de beklentilerin altında açıklanan enflasyon verileri piyasaları desteklerken, ikinci yarısında Orta Doğu'daki gelişmeler piyasalara yön veren asıl unsur oldu. İran-İsrail çatışması süresince baskı altında kalan risk iştahı, taraflar arasında sağlanan ateşkese paralel olarak ay sonunda tekrar yükselişe geçti. Böylece, ayın son günlerinde tarihi yüksek seviyelerine ulaşan S&P 500 ve Nasdaq endekslerinin öncülüğünde MSCI dünya borsaları endeksi Haziran'da aylık bazda %4,22 artış kaydederken, gelişmekte olan ülke borsaları endeksi de %5,65 yükseldi. Altının ons fiyatı ise artan risk iştahı ile Orta Doğu'daki gerilimler arasında dengede kalarak ayı 3.304 USD seviyesinde yatay bir seyirle tamamladı. Öte yandan, Mayıs ayında Moody's'in ABD'nin kredi notunu indirme kararıyla beraber dolar endeksinde gözlenen düşüş, Haziran ayında da devam etti. Özellikle Trump'ın Fed'in para politikasına ilişkin eleştirilerinden olumsuz etkilenen DXY endeksi, Haziran kapanışı itibarıyla 96,88 seviyesine kadar geriledi.

İran-İsrail krizi ile yükselişe geçen petrol fiyatları ateşksten sonra bir miktar gerilese de ay genelini artıda kapattı. Böylece, Brent türü ham petrolün varil fiyatı aylık bazda %5,8 yükselerek 67,6 USD'ye çıktı. Bu dönemde diğer emtia fiyatlarında da genel olarak artışlar gözlemlendi. Bakır ve alüminyum fiyatları sırasıyla %5,3 ve %6,5 artarken, Londra Metal Borsası emtia endeksi (LMEX) de %4,8 oranında yükseldi.

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre Mayıs ayında işgücü (31 bin kişi) ve istihdam (100 bin kişi) artarken, işsiz sayısı (69 bin kişi) azaldı. Böylece, işsizlik oranı 0,2 puan gerileyerek Mayıs'ta %8,4 düzeyinde kaydedildi. Buna paralel olarak 15-24 yaş arasındaki genç nüfustaki işsizlik oranı da 0,3 puan düşüşle %15,4 düzeyine geriledi. En geniş tanımlı işsizlik oranı olan atıl işgücü oranı Nisan'daki %32,1 seviyesinden Mayıs'ta %31,0 düzeyine indi. Söz konusu değer Ocak 2014'ten başlayan veri setinin ikinci en yüksek seviyesine işaret ediyor.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretim endeksi Nisan'da aylık bazda %3,1 ile son bir yılın en hızlı düşüşünü kaydetti. Söz konusu gerilemede 1 Nisan'da sona eren Ramazan Bayramı'nı takiben oluşan köprü günleri de etkili oldu. Bu dönemde üretim ana endekslerden elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme sektöründe %0,2 ile sınırlı artarken, madencilik ve taş ocaklığı sektörü ile imalat sanayiinde sırasıyla %2,5 ve %3,4 oranlarında daraldı. Haziran'da imalat sanayiini oluşturan 24 alt sektörden 15'inde üretimin gerilediği görüldü. Aydan aya yüksek dalgalanmalar sergileyen diğer ulaşım araçlarının imalatı (%30) ile bilgisayarların, elektronik ve optik ürünlerin imalatı (%19,4) Nisan'da hızlı daralarak imalat sanayii üretimini sırasıyla 1,6 ve 0,5 puan ile en çok aşağı çeken alt kalemler oldu. Öte yandan, takvim etkisinden arındırılmış veriler sanayi üretiminin Nisan'da yıllık bazda %3,3 genişlediğine işaret etti.

Nisan ayında hizmet ve inşaat sektörlerine ilişkin üretim endeksleri de Mart'a kıyasla daha olumsuz, geçtiğimiz yılın Nisan ayına kıyasla daha olumlu bir görünüm sundu. Hizmet üretimi Nisan'da aylık bazda %0,6 daralırken, yıllık bazda %4,5 genişledi. Aynı dönemde aylık bazda %1,6 gerileyen inşaat üretim endeksi de yıllık bazda %9,5 yükseldi.

İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından yayımlanan Türkiye İmalat PMI Haziran ayında 46,7 düzeyine gerileyerek Ekim 2024'ten bu yana en düşük değerini aldı. Böylece sektörün faaliyet koşullarındaki zayıf seyir bu dönemde derinleşerek devam etti. Endeksin alt kalemlerine göre Haziran ayında yeni siparişler ve ihracat siparişleri son üç ayın en belirgin yavaşlamasını kaydederken, üretim hacmi

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

daralma eğilimini 15. ayına taşıdı. Buna paralel olarak istihdam da son 9 ayın en yüksek oranında geriledi. Öte yandan, Haziran'da girdi maliyetleri enflasyonu yükselirken, nihai ürün fiyatlarındaki artış talepteki zayıflık çerçevesinde yavaşladı. Sektörel PMI verileri faaliyet koşullarındaki zayıflığın takip edilen 10 sektörün geneline yayıldığına işaret etti. Bu dönemde en zorlu faaliyet koşullarının gözlemlendiği tekstil sektörü satış fiyatlarının düşürüldüğü tek sektör olarak da dikkat çekti.

Ticaret satış hacim endeksi iki aylık artışın ardından Nisan'da aylık bazda %3,1 oranında geriledi. Söz konusu düşüşte %6,1 düzeyinde gerileyen toptan ticaret hacmi etkili olurken, perakende satışlar bu dönemde %2,8 ile Temmuz 2023'ten bu yana en hızlı artışını kaydetti. Öte yandan, Nisan'da saat ve mücevher hariç olarak hesaplanan perakende satışlar aylık bazda %1,2 ile nispeten ılımlı bir artış sergiledi. Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre, Nisan ayında yıllık bazda sırasıyla %8,0 ve %11,5 oranlarında yükselen toptan ticaret ve perakende satışlar doğrultusunda ticaret satış hacim endeksi %9,6 düzeyinde genişledi. Saat ve mücevher hariç perakende satışlardaki yıllık artış ise %5,8 ile son 9 ayın en yavaş düzeyinde gerçekleşti.

Haziran ayına ilişkin güven endeksleri karışık bir görünüm sundu. Bu dönemde mevsimsellikten arındırılmış tüketici güven endeksi aylık bazda sınırlı bir artışla 85,1 oldu. Tüketici güvenindeki ılımlı iyileşmenin gelecek 12 aylık dönemde hanenin maddi durum beklentisi başta olmak üzere ana endekslere yayıldığı görüldü. Öte yandan, reel kesim güven endeksi Haziran'da 98,4 düzeyine indi. Reel kesim güvenindeki düşüşte genel gidişata, son üç aydaki toplam sipariş miktarına ve gelecek üç aydaki toplam istihdama ilişkin değerlendirmelerdeki bozulma etkili oldu. Haziran'da sektörel güven endeksleri de reel kesim güvenindeki bozulmayı teyit etti. Bu dönemde sektörel güven hizmet sektöründe %0,4 ile sınırlı artarken, perakende ticaret ve inşaat sektörlerinde sırasıyla %2,5 ve %1,7 geriledi. Böylece, ekonomik güven endeksi Haziran'da %0,1 oranında ılımlı bir artışla 96,71 oldu.

Yurt içinde konut satışları Mayıs'ta yıllık bazda %17,6 artarak 130 bin adet ile bu yılın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Böylece, Ocak-Mayıs döneminde konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre %25,4'lük artışla 584 bin adet seviyesine ulaştı. Mayıs ayında konut satışlarındaki canlı seyre paralel olarak konut fiyat endeksi aylık bazda %3,4 ile tüketici enflasyonunun üzerinde yükselirken, son 4 ayın da en hızlı artışını kaydetti. Böylece, yıllık bazda nominal olarak %32,3 oranında artan konut fiyatları, reel olarak %2,3 ile gerilemeye devam etti.

Nisan'da ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığı yıllık bazda %28,5 ile hızlı artarak cari denge görünümündeki bozulmada belirleyici oldu. Bu dönemde 9,9 milyar USD düzeyinde olan dış ticaret açığına karşılık net hizmet gelirleri %4,9 artarak 3,9 milyar USD seviyesinde kaydedildi. Hizmet gelirlerinin kompozisyonuna bakıldığında toplam gelirler içerisinde Nisan itibarıyla %44'lük paya sahip olan turizm gelirlerinin yıllık bazda %6,5 arttığı ve 3,7 milyar USD ile tarihsel olarak Nisan ayları içerisinde en yüksek seviyesinde gerçekleştiği izlendi. Hizmet gelirlerinden %40'a yakın bir pay alan taşımacılık gelirlerindeki yıllık bazda kaydedilen artış da %8,8 ile son sekiz ayın en yüksek düzeyinde gerçekleşti.

Nisan'da net portföy yatırımlarında 10,9 milyar USD sermaye çıkışı kaydedildi. Bu dönemde tahvil piyasasından 8,6 milyar USD'si kamu tahvilleri (6,4 milyar USD DİBS + 2,1 milyar USD eurobond) olmak üzere 9,3 milyar USD ile güçlü net çıkış izlenirken, hisse senedi piyasasından net sermaye çıkışı 147 milyon USD oldu.

Nisan'da diğer yatırımlarda net sermaye çıkışı 6,2 milyar USD ile Eylül 2018'den bu yana en yüksek düzeyde gerçekleşti. Bu dönemde efektif ve mevduatlar kaleminde 3 milyar USD net sermaye girişi yaşanmasına karşılık kredilerde büyük ölçüde bankaların kısa vadeli dış borç geri ödemelerine bağlı olarak 12,1 milyar USD çıkış yaşandı. Öte yandan, bu dönemde bankacılık ve banka dışı sektörlerin uzun vadeli kredi kullanımları sırasıyla 1,3 milyar USD ve 2,1 milyar USD oldu. Nisan ayı itibarıyla 12 aylık kümülatif verilere göre uzun vadeli borç çevirme oranı bankaların %171, diğer sektörlerin %143 seviyesinde bulunuyor.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ticaret Bakanlığı tarafından yayımlanan öncü dış ticaret verilerine göre Mayıs ayında dış ticaret açığı yıllık bazda yatay seyretti. Bu dönemde, ithalatın kompozisyonuna bakıldığında tüketim malı ithalatının diğer ana kalemlerden farklı olarak yıllık bazda hızlı artış eğilimini sürdürdüğü görülüyor.

Haziran ayıyla birlikte jeopolitik risklere bağlı olarak petrol fiyatlarında etkili olan yukarı yönlü hareketin cari denge görünümüne olumsuz yansımaları bekleniyor. Petrol fiyatlarında kaydedilen 10 USD'lik artışın cari açığı yaklaşık 5 milyar USD artırdığını hesaplıyoruz. Küresel ölçekte korumacı ticaret politikalarının etkilerinin de takip edilmeye devam edileceği önümüzdeki dönemde; jeopolitik gelişmeler ve yaz aylarında turizm gelirlerinin izleyeceği seyir önem arz ediyor.

Mayıs ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri yıllık bazda %31,6 oranında artarak 1,3 trilyon TL, bütçe harcamaları %38,3 artarak 1,1 trilyon TL oldu. Böylece, merkezi yönetim bütçesi bu dönemde 235,2 milyar TL fazla verdi. Faiz dışı bütçe fazlası da yıllık bazda sınırlı bir artışla (%4,9) 346,4 milyar TL oldu. Yılın ilk beş aylık döneminde bütçe açığı 650,3 milyar TL, faiz dışı fazla da 185,5 milyar TL düzeyinde gerçekleşti.

Vergi gelirlerindeki yıllık artış hızı Ocak-Nisan dönemindeki % 53,4 seviyesinden Mayıs'ta %33,2'ye geriledi. Bu dönemde gelir vergisi yıllık bazda %88,4 yükselirken, kurumlar vergisi %16,6 oranında genişledi. Söz konusu iki kalem Mayıs'ta toplam vergi gelirlerinin %57,2'sini oluşturdu. Mayıs'ta mal ve hizmet tüketimi üzerinden alınan başlıca vergi kalemlerinde de birbirinden farklılaşan performanslar gözlemlendi. Bu dönemde dâhilde alınan KDV yıllık bazda %67,8 ile tüketici enflasyonunun üzerinde artarken, ithalde alınan katma değer vergisindeki artış döviz kurlarındaki nispeten ılımlı seyrin de etkisiyle %15 düzeyinde gerçekleşti. Ayrıca, Nisan ayındaki canlanmadan sonra Mayıs ayında daha zayıf bir görünüm sergileyen otomotiv pazarının etkisiyle motorlu taşıtlar üzerinden alınan özel tüketim vergisindeki yıllık artış oranı %85 civarından %21'e geriledi. Böylece, özel tüketim vergisi kalemi de Mayıs'ta yıllık bazda %23,4'lük ılımlı bir artış sergiledi. Ocak-Nisan döneminde yıllık bazda %38,1 yükselen vergi dışı gelirlerdeki yıllık artış hızı da Mayıs'ta %18,3 ile sınırlı kaldı.

Yılın ilk 4 ayında geçen yılın aynı dönemine kıyasla yaklaşık 2 katına çıkan faiz giderleri Mayıs'ta yıllık bazda %0,5 ile çok sınırlı bir artış sergiledi. Böylece, faiz giderlerinin toplam giderler içerisindeki payı da Ocak-Nisan dönemindeki %17 seviyesinden Mayıs'ta %10'a geriledi. Öte yandan, Mayıs'ta faiz dışı harcamaların %28'ini oluşturan personel giderleri %34,8 ile yıllık TÜFE enflasyonuna yakın bir artış sergilerken, %46,7'sini oluşturan cari transferler gideri yıllık bazda %47 oranında artarak bütçe giderlerini yükselten başlıca kalem oldu. Söz konusu transferlerin yaklaşık yarısını görev zararları sebebiyle yapılan transferler öncülüğünde Hazine yardımları oluşturdu. Mayıs'ta sermaye giderleri (%61,6) ile mal ve hizmet alım giderleri de (%43) hızlı artışlar sergiledi. Bu dönemde yıllık bazda %161 genişleyen görevlendirme giderlerinden Elektrik Üretim A.Ş.'ye 18,9 milyar TL, Boru Hatları ve Petrol Taşıma A.Ş.'ye de 34,5 milyar TL ödeme gerçekleştirildi.

TÜFE Haziran'da aylık bazda %1,37 ile piyasa beklentisinin (%1,45) altında ve bu yılın en düşük düzeyinde artış kaydetti. Yıllık TÜFE enflasyonu da gerilemeye devam ederek %35,05 düzeyine indi. Yılın ilk yarıdaki toplam TÜFE artışı ise %16,67 seviyesinde kaydedildi.

Yurt içi ÜFE Haziran'da %2,46 ile Mayıs ayındaki seviyesine yakın artarken, art arda ikinci ayda TÜFE'nin üzerinde yükseldi. Bu dönemde, Yİ-ÜFE enflasyonu yıllık bazda %24,45, yılın ilk yarısında %15,71 düzeyinde gerçekleşti.

Haziran ayında TÜFE'yi oluşturan 12 ana harcama grubunun 2'sinde fiyatlar geriledi. TÜFE sepetinde en yüksek ağırlığa sahip gıda ve alkolsüz içecekler grubunda fiyatlar %0,27 ile art arda ikinci ayda düşerek TÜFE artışını 0,07 puan sınırlandırdı. Haziran'da 8 ana harcama grubunda fiyatlar manşet

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

TÜFE'den hızlı artarken, eğitim %4,48 ile fiyatların en hızlı yükseldiği grup oldu. Bu dönemde konut (%2,62) ve ulaştırma (%2,38) gruplarındaki fiyat artışları sırasıyla 0,43 ve 0,36 puan ile TÜFE artışına en yüksek katkıyı sağladı.

Temel başlıklar bazında incelendiğinde Haziran'da %3,97 yükselen gerçek kiranın 0,27 puan ile TÜFE'yi en çok artıran kalem olduğu görüldü. Gerçek kirayı bu dönemde kişisel ulaştırma araçlarının yakıt ve yağları (0,14 puan), lokanta, pastane, kafe vb. yerlerde yenilen yemekler (0,10 puan), şebeke suyu (0,10 puan), karayolu ile şehirlerarası yolcu taşımacılığı (0,10 puan) takip etti. Öte yandan, mevsim etkileriyle fiyatların %4,23 oranında gerilediği patates hariç taze sebzeler 0,13 puan ile TÜFE artışını en çok sınırlandıran kalem oldu.

Haziran'da mevsimlik ürünlerin hariç tutulduğu A endeksi % 1,66 ile manşet enflasyonun üzerinde yükseldi. Bu dönemde B (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler, ve tütün ile altın hariç TÜFE) ve C (enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE) endekslerindeki artışların da sırasıyla %1,76 ve %1,93 oranlarıyla manşet enflasyonu aşması, enflasyonun ana eğilimine yönelik risklerin sürdürüğüne işaret etti.

Haziran ayında mal enflasyonu %0,71 ile mal fiyatlarının gerilediği Mayıs 2023'ten bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti. Söz konusu gelişimde enerji fiyatlarındaki ivme kazanan artış (%2,27) ile enerji ve gıda dışı ürün fiyatlarındaki yükselişi (%0,96), gıda ve alkolsüz içecek fiyatlarındaki düşüşün (%0,27) dengelemesi etkili oldu. Öte yandan, Haziran'da hizmet enflasyonu %2,73 düzeyine yükselirken, görünümdeki bozulmanın alt endekslerin geneline yayıldığı izlendi.

Haziran'da üretici fiyatlarının %9,94 yükseldiği elektrik, gaz üretim ve dağıtım (0,77 puan) ile %8,08 arttığı kok ve rafine petrol ürünleri (0,20 puan) manşet Yİ-ÜFE'yi en çok artıran gruplar oldu. Fiyatların %0,76 ile sınırlı arttığı gıda ürünleri (0,16 puan) grubu da sepetteki yüksek ağırlığı nedeniyle Yİ-ÜFE'yi arttıran kalemler arasında üçüncü sırayı aldı. Bu dönemde, ham petrol ve doğal gaz grubu %3,22 ile üretici fiyatlarının gerilediği tek grup olurken, söz konusu grup sepetteki düşük ağırlığı nedeniyle Yİ-ÜFE'yi sadece 0,02 puan sınırlandıracıydı.

Mayıs sonu itibarıyla yılsonuna kıyasla %8,2 oranında ekside bulunan BIST-100 endeksi, Haziran'da aylık bazda %10,3 yükselerek ayı 9.949 seviyesinde tamamladı. Ayın ilk üç haftasında nispeten yatay bir görünüm sunan endeksin yükselişinde ayın son haftasında faiz indirimi beklentilerini güçlendirmesi etkili oldu. Orta Doğu'daki jeopolitik gerilimin hafiflemesi de bu dönemde risk iştahını olumlu etkiledi. Faiz indirimi beklentileriyle bankacılık endeksinin aylık bazda %27,3 artış kaydederek BIST-100'deki yükselişe öncülük ettiği izlendi. BIST-100 endeksinde USD bazında kaydedilen aylık yükseliş %8,8 olurken, aynı dönemde MSCI Gelişmekte Olan Ülkeler Endeksi de %5,7 artış kaydetti. Temmuz'un ilk günleri itibarıyla da endeksin yükseliş eğilimini sürdürdüğü ve Mart'tan bu yana ilk kez 10.000 kritik eşiğinin üzerinde seviyelerin kaydedildiği izleniyor.

USD/TL'nin aylık bazda %1,5 yükseldiği Haziran ayında EUR/TL, EUR/USD paritesindeki güçlü görünümün etkisiyle aylık bazda %5,3 arttı. Enflasyon beklentilerindeki iyileşmenin sürmesi, ağırlıklı ortalama fonlama faizindeki düşüş ve faiz indirimi beklentileri paralelinde Türk lirası cinsi Hazine tahvili faizlerinde Haziran ayında hızlı gerileme kaydedildi. Mart'ta %50,85 seviyesine kadar yükselen 2 yıllık gösterge tahvilin faizi aylık bazda 525 baz puan düşüşle %40,13'e geriledi. 10 yıllık gösterge tahvilin faizi de aylık bazda 259 baz puan düşüş kaydederek %30,93 seviyesine indi. Türkiye'nin 5 yıllık CDS risk primi Haziran'da aylık bazda 35 baz puan gerileyerek 284 baz puan seviyesine düştü.

TCMB, Haziran'da gerçekleştirdiği Para Politikası Kurulu toplantısında 1 hafta vadeli repo ihale faizi olan politika faizini %46'da, gecelik vadede borç verme ve borçlanma faizlerini de sırasıyla %49 ve %44,5'te tuttu. Karar metninde yılın ikinci çeyreğine ilişkin verilerin yurt içi talebin yavaşladığını gösterdiği belirtilirken, küresel ticarete artan korumacılığın dezenflasyon sürecine olası etkilerinin takip edildiği dile getirildi. Metinde ayrıca kredi ve mevduat piyasalarında öngörülenin dışında

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

gelişmeler yaşanması halinde parasal aktarım mekanizmasının ilave makro ihtiyati adımlarla destekleneceği ifade edildi.

TCMB'nin Haziran ayı içerisinde fonlama kompozisyonunda yaptığı değişiklikle ayın ilk günlerinde faiz koridorunun üst bandına yakın seyreden ağırlıklı ortalama fonlama faizi, Haziran ayının ortalarında kademeli olarak düşerek %46'ya geriledi. TCMB'nin 24 Temmuz'daki toplantısında faiz indirimlerine yeniden başlaması bekleniyor. Son faiz artırımı kararlarının öncesinde TCMB 7 Mart'ta yaptığı indirimle politika faizini %42,5 seviyesine indirmişti.

TCMB'nin yayımladığı Sektörel Enflasyon Beklentileri 'ne göre Haziran'da 12 ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi piyasa katılımcıları için 0,5 puan düşüşle %24,6'ya, reel sektör için 1,2 puan azalarak %39,8'e geriledi. Bu dönemde hane halkının 12 ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi 6,9 puan düşüşle %53'e inerek Kasım 2021'den bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti.

Yurt dışı yerleşiklerin hisse senedi portföyünde fiyat ve kur hareketlerinden arındırılmış olarak 27 Haziran itibarıyla Mayıs sonuna kıyasla net 665 milyon USD artış yaşanırken, DİBS portföyünde son üç haftadaki artışa rağmen net 67 milyon USD düşüş izlendi. Yılın ilk yarısı itibarıyla yurt dışı yerleşikler hisse senedi piyasasında 834 milyon USD'lik net alım yaparken, DİBS piyasasında 3,2 milyar USD net satış gerçekleştirdi. Fiyat ve kur hareketlerini de içeren stok veriler incelendiğinde ise yurt dışı yerleşiklerin hisse senedi portföyünün 27 Haziran itibarıyla 28,6 milyar USD, DİBS portföyünün ise 17,2 milyar USD düzeyinde bulunduğu görülüyor. Söz konusu rakamlar yılsonuna kıyasla sırasıyla %15,4 ve %35,7 oranında düşüşe işaret ediyor.

TCMB'nin brüt rezervleri Mayıs sonundan itibaren 1,2 milyar USD artarak 27 Haziran ile biten hafta itibarıyla 154,4 milyar USD oldu. Aynı dönemde net uluslararası rezervler ise 3 milyar USD düşüşle 46,4 milyar USD düzeyine geriledi. Yılsonuna kıyasla bakıldığında brüt rezervlerde 646 milyon USD'lik, net rezervlerde de 17,2 milyar USD'lik düşüş izleniyor.

BDDK'nın yayımladığı verilere göre, 27 Haziran haftası itibarıyla bankacılık sektöründe toplam mevduat hacmi yılsonuna kıyasla %21,8 genişleyerek 23,1 trilyon TL düzeyine ulaştı. TP mevduat hacmi yılsonuna kıyasla %15,4 oranında artarak 14,3 trilyon TL oldu. Aynı tarih itibarıyla 543,8 milyar TL düzeyine gerileyen KKM hacminin toplam TP mevduata oranı da 2024 sonundaki %9 düzeyinden %3,8'e kadar indi. Ağustos 2023'te 127,6 milyar USD'ye kadar çıkan KKM hacminin döviz karşılığı da 27 Haziran itibarıyla 13,7 milyar USD düzeyinde bulunuyor.

27 Haziran itibarıyla USD bazında YP mevduat hacmi yılsonuna kıyasla 33,4 milyar USD arttı. Bu dönemde YP mevduatta Mayıs sonuna kıyasla 2,8 milyar USD artış kaydedildi. Parite etkisinden arındırılmış verilere göre Haziran ayında yurt içi yerleşik gerçek kişilerin YP mevduatının 189 milyon USD azaldığı, tüzel kişilerin YP mevduatının ise nispeten 731 milyon USD arttığı görülüyor. İkinci çeyrek genelinde ise yurt içi yerleşik gerçek kişilerin YP mevduatı parite etkisinden arındırılmış olarak 878 milyon USD azalırken, tüzel kişilerin mevduatı 2,0 milyar USD artış kaydetti. 27 Haziran itibarıyla YP mevduatın toplam mevduata oranı %38 seviyesinde bulunuyor (KKM dahil: %40,4).

Haziran ayında bireysel kredi kartı ve ihtiyaç kredilerindeki artışlara bağlı olarak bireysel kredilerdeki yıllık büyüme %43,6 oldu. Bu dönemde bireysel kredilerin %48'ini oluşturan bireysel kredi kartlarındaki artış %51,1 olurken, bireysel kredilerden %38 pay alan ihtiyaç kredilerindeki yıllık artış %45,3 düzeyinde gerçekleşti. Konut kredilerindeki yıllık artış 27 Haziran itibarıyla %30 civarında olurken, taşıt kredilerindeki daralma eğilimi sürdü. 27 Haziran itibarıyla yılsonuna kıyasla bireysel kredilerde kaydedilen büyüme de %20,5 oldu. Bu dönemde bireysel kredi kartları, ihtiyaç ve konut kredileri sırasıyla %23,6, %21,2 ve %14,1 genişledi.

Finansal koşullardaki sıkılığa paralel olarak bankacılık sektörünün takipteki alacaklar oranındaki yükseliş eğilimi sürüyor. 27 Haziran itibarıyla sektörde takipteki alacaklar oranı %2,14 ile Aralık

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2022'den bu yana en yüksek düzeyine yakın seviyelerde gerçekleşti. Söz konusu oran bireysel kredilerde %3,84 ile sekiz yılın en yüksek seviyelerinde seyrederken, ticari kredilerde %1,62 düzeyinde kaydedildi. KOBİ kredilerinde de takipteki alacaklar oranı %2,53 ile Şubat 2023'ten bu yana en yüksek seviyesinde bulunuyor.

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 itibariyle 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.

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

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

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 artırılabilecek bedelli 32.340.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahname hazırlanmış olup, 23.03.2021 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına sunulmuş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.05.2021 tarih 27/808 sayılı toplantısında onaylanmıştır. SPK onayından sonra gerekli tüm başvurular yapılmış olup, 16.07.2021 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 19.07.2021 tarih 10372 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 993.sayfasında yayımlanmıştır.

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren Şirketimizin 30 Haziran 2025 sonu itibarıyla piyasa değeri 1.761.744,600 TL, net aktif değeri 5.842.962.972 TL' dir.

15- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

01.01.2025 - 30.06.2025 döneminde yararlanılan veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

16- DOLULUK ORANLARI VE DÖNEMSEL GELİRLERİNİN GEÇMİŞ DÖNEMLERLE KARŞILAŞTIRILMASI

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

	30.06.2025			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	677	95,26	14.256	675	95,26
-Kule	1.258	0	100	1.258	0	100
Obaköy İş Merkezi	25.225	987	96,09	25.225	583	97,68
Haşim İşcan İş Merkezi	6.496	0	100	6.496	0	100
Kuleli Caddesi No:3Ankara	907	0	100	907	0	100
Farabi Sok No:27 Ankara	907	0	100	907	0	100
Arjantin Caddesi No:28	359	0	100	359	0	100
Borazan Sokak No:7	999	978	2,1	999	978	2,1
Toplam	50.407	2.642	94,75	50.407	2.236	95,56

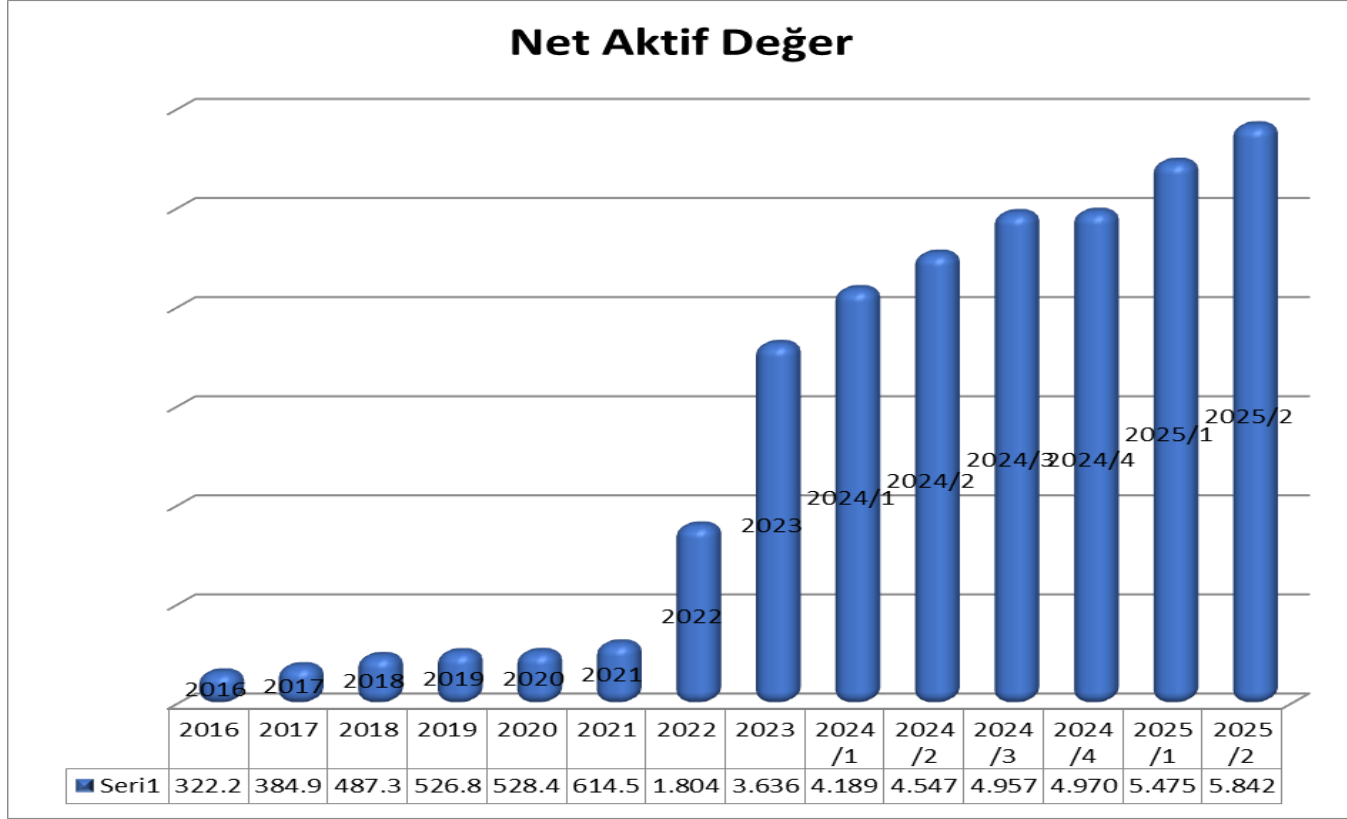
17- FİNANSAL DURUM, KARLILIK VE BORÇ ÖDEME DURUMLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR

Başlıca finansal göstergeler:

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yıllar İtibarı ile Net Aktif Değerler:



2025 yılı ikinci çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 22,1879 TL hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 6,69 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2025 2.Çeyrek	2025 1.Çeyrek	2024 4.Çeyrek	2024 3.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	22,1879	20,7909	18,8757	18,82
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	6,69	6,12	7,60	7,20

30.06.2025 tarihli mali tablo verilerine göre öz kaynakların aktif toplamına oranı % 89,18, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı % 10,82'dir.

30.06.2025 itibarıyla net dönem zararı 159.629.234 TL gerçekleşmiştir.

LİKİDİTE ORANLARI		30.06.2025	31.03.2025	31.12.2024	30.09.2024
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	5,6114	4,7227	3,7637	2,4391
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,1765	0,3422	0,1098	0,1077

MALİ YAPI ORANLARI		30.06.2025	31.03.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,1082	0,0953	0,0739	0,0112
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,8918	0,9047	0,9261	0,9888

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

Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	8,2455	9,4956	12,5264	88,5083
-----------------	-------------------------------------	--------	--------	---------	---------

VERİMLİLİK ORANLARI		30.06.2025	31.03.2025	31.12.2024	30.09.2024
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0379	0,0186	0,0714	0,0455
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0338	0,0169	0,0661	0,0450

KARLILIK ORANLARI		30.06.2025	31.03.2025	31.12.2024	30.09.2024
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı/Zararı / Aktif Toplamı	-0,0273	-0,0207	-0,0854	0,0052
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı/Zararı / Öz kaynaklar	-0,0306	-0,0229	-0,0922	0,0053

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

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

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Grup'un personel sayısı 44'tür (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 (yılda 2 defa), (4).Bireysel Emeklilik Sigortası Aylık , (5). Sağlık Sigortası Yıllık (Net) Standart poliçe.

S.P.K. mevzuatına göre ayrılan kıdem tazminatları karşılığı 4.810.519 TL 'dir. Haksız fiilden dolayı yıl içinde herhangi bir tazminat ödenmemiştir.

20- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

01.01.2025 – 30.06.2025 döneminde herhangi bir bağış yapılmamıştır.

21- MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİNİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

22- FİNANSAL TABLOLAR

A-KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL RAPORLAR

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Bireysel Finansal Durum Tablosu

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

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		152.444.979	123.451.652
Nakit ve nakit benzerleri	3	25.633.997	29.907.850
Finansal yatırımlar	4	86.490.996	42.550.839
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	30.953.534	38.311.436
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	2.273.618	1.968.927
Peşin ödenmiş giderler	11	6.833.008	10.458.734
Diğer dönen varlıklar	10	259.826	253.866
Duran varlıklar		5.691.876.171	5.680.651.033
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	663.019	573.857
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	1	15.040.827	15.040.827
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	5.624.364.732	5.610.325.859
Maddi duran varlıklar	8	44.954.058	47.991.109
Maddi olmayan duran varlıklar	8	389.188	365.138
Kullanım hakkı varlıkları	9	753.841	1.884.601
Peşin ödenmiş giderler	11	5.710.506	4.469.642
TOPLAM VARLIKLAR		5.844.321.150	5.804.102.685

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla
Bireysel Finansal Durum Tablosu

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		21.820.236	34.600.192
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	155	105.189
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	816.935	1.881.859
Ticari borçlar:			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6,20	489.163	2.619.590
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	9.965.467	17.197.645
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		184	214
Ertelenmiş gelirler	10	393.883	2.914.285
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	3.563.330	2.351.604
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	6.591.119	7.529.806
Uzun vadeli yükümlülükler		601.952.469	392.124.845
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	21	585.730.694	375.819.227
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	3.564.307	3.931.627
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	12.657.468	12.373.991
ÖZKAYNAKLAR		5.220.548.445	5.377.377.648
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	14	2.739.501.751	2.739.501.751
Hisse senetleri ihraç primleri		1.373.641	1.373.641
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(2.517.630)	(2.584.385)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	1.389.105.711	1.389.105.711
Geçmiş yıllar karları		986.640.930	1.481.399.758
Net dönem zararı		(156.895.958)	(494.758.828)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		5.220.548.445	5.377.377.648
Toplam özkaynaklar		5.220.548.445	5.377.377.648
TOPLAM KAYNAKLAR		5.844.321.150	5.804.102.685

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Bireysel Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Hasılat	15	181.657.605	89.062.104	164.015.720	77.710.488
Satışların maliyeti (-)	15	(91.640.041)	(45.928.448)	(87.316.775)	(44.422.188)
Brüt kar		90.017.564	43.133.656	76.698.945	33.288.300
Genel yönetim giderleri (-)	16	(30.059.107)	(11.119.912)	(40.298.105)	(23.065.904)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(5.163.461)	(2.936.123)	(8.712.784)	(4.358.948)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	4.078.503	1.139.342	6.344.336	943.781
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(3.293.484)	(989.510)	(2.843.238)	(1.036.797)
Esas faaliyet karı		55.580.015	29.227.453	31.189.154	5.770.432
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		8.081.693	9.467.589	8.843.306	8.683.727
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	-	(3.092.325)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		63.661.708	38.695.042	36.940.135	14.454.159
Finansal gelirler	18	5.418.202	2.941.560	4.252.698	1.689.789
Finansal giderler (-)	18	(723.698)	(16.941)	(486.309)	(44.987)
Parasal (kayıp)/ kazanç	22	(15.369.312)	(5.379.635)	(11.804.079)	2.668.792
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		52.986.900	36.240.026	28.902.445	18.767.753
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri	21	(209.882.858)	(77.974.122)	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı) karı		(156.895.958)	(41.734.096)	28.902.445	18.767.753
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar					
Ana ortaklık payları	19	(156.895.958)	(41.734.096)	28.902.445	18.767.753
Pay başına kazanç:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/ (zarar)	19	(0,00596)	(0,00158)	0,00110	0,00071
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		66.755	(98.117)	138.746	(767.421)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		95.364	(140.167)	138.746	(767.421)
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		(28.609)	42.050	-	-
Toplam kapsamlı (gider) gelir		(156.829.203)	(41.832.213)	29.041.191	18.000.332
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(156.829.203)	(41.832.213)	29.041.191	18.000.332

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

B-KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		164.048.197	132.071.287
Nakit ve nakit benzerleri	3	32.573.315	34.006.239
Finansal yatırımlar	4	86.490.996	42.550.839
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	34.866.532	42.090.159
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	2.557.604	2.326.542
Stoklar		188.075	236.061
Peşin ödenmiş giderler	11	7.111.849	10.607.581
Diğer dönen varlıklar	10	259.826	253.866
Duran varlıklar		5.678.914.775	5.667.472.046
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	663.019	573.857
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	5.624.364.732	5.610.325.859
Maddi duran varlıklar	8	46.935.231	49.724.640
Maddi olmayan duran varlıklar:	8	487.446	493.447
Kullanım hakkı varlıkları	9	753.841	1.884.601
Peşin ödenmiş giderler	11	5.710.506	4.469.642
TOPLAM VARLIKLAR		5.842.962.972	5.799.543.333

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Durum Tablosu

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		29.234.773	35.090.566
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	155	105.189
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	816.935	1.881.859
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	11.356.466	18.337.173
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		266.156	211
Ertelenmiş gelirler	10	3.703.883	3.404.315
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	4.793.692	2.351.604
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	8.297.486	9.010.215
Uzun vadeli yükümlülükler		602.741.579	393.667.231
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	21	585.273.592	376.169.228
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	4.810.519	5.124.012
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	12.657.468	12.373.991
ÖZKAYNAKLAR		5.210.986.620	5.370.785.536
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	14	2.739.501.751	2.739.501.751
Hisse senetleri ihraç primleri		1.373.641	1.373.641
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(4.657.049)	(4.487.367)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	1.389.105.711	1.389.105.711
Geçmiş yıllar karları		981.951.800	1.477.045.568
Net dönem zararı		(159.629.234)	(495.093.768)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		5.210.986.620	5.370.785.536
Toplam özkaynaklar		5.210.986.620	5.370.785.536
TOPLAM KAYNAKLAR		5.842.962.972	5.799.543.333

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Konsolide Kar veya Zarar Tablosu Ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Hasılat	15	197.562.454	99.671.021	176.800.852	86.302.474
Satışların maliyeti (-)	15	(95.254.822)	(48.000.574)	(95.168.153)	(48.781.574)
Brüt kar		102.307.632	51.670.447	81.632.699	37.520.900
Genel yönetim giderleri (-)	16	(43.053.398)	(18.244.199)	(48.772.195)	(28.189.542)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(6.377.031)	(3.443.735)	(10.238.888)	(5.594.937)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	5.109.969	1.151.160	6.455.349	1.004.281
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(6.150.708)	(989.511)	(2.843.238)	(1.036.799)
Esas faaliyet karı		51.836.464	30.144.162	26.233.727	3.703.903
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		8.081.693	9.467.590	8.843.306	8.683.727
Yatırım faaliyetlerinden giderler		-	-	(3.092.325)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		59.918.157	39.611.752	31.984.708	12.387.630
Finansal gelirler	18	6.654.601	3.899.117	4.395.993	1.758.761
Finansal giderler (-)	18	(912.432)	(21.540)	(583.782)	(36.795)
Parasal (kayıp)/ kazanç	22	(16.134.993)	(5.041.476)	(9.575.494)	4.817.321
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		49.525.333	38.447.853	26.221.425	18.926.917
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri), geliri	21	(209.154.567)	(77.862.924)	(56.022)	2.269
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/ karı		(159.629.234)	(39.415.071)	26.165.403	18.929.186
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları	19	(159.629.234)	(39.415.071)	26.165.403	18.929.186
Pay başına kazanç:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (zarar)/ kar	19	(0,00606)	(0,00150)	0,00099	0,00072
Diğer kapsamlı gider		(169.682)	(569.067)	(51.992)	(1.027.054)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(219.885)	(768.100)	(51.992)	(1.027.054)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları vergi etkisi		50.203	199.033	-	-
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir		(159.798.916)	(39.984.138)	26.113.411	17.902.132
Toplam kapsamlı (giderin)/ gelirin dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(159.798.916)	(39.984.138)	26.113.411	17.902.132

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

24- GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

1. ATAKULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE KULE



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

1.1. Değerleme Raporu Tarih ve Numarası:

Rapor Tarihi : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REVB607

1.2. Rapor Türü

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

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 27.11.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

1.5. Dayanak Sözleşmesi

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

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

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

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

1.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

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

KDV hariç 2.546.844.600.-TL (İkimilyarbeşyüzkırkıtmilyonsekizyüzkırkdörtbinaltıyüz-TL) (30.06.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 2.985.133.315 TL)

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

Taşınmazın Kiralananabilir 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 kiralananabilir alana sahiptir. Dönemde doluluk oranı % 95,26 olarak gerçekleşmiştir.

Haziran döneminde düzenlenen sabit ve ciro kirası toplam tutarı KDV hariç 20.536.605 TL’dir.

2. OBAKÖY İŞ MERKEZİ



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

2.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

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

2024 yılı Piyasa Değeri KDV hariç 757.725.000.-TL (YediyüzelliyedimilyonyediyüzyirmibeşbinTL) (30.06.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 884.147.752 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.

Haziran dönemi düzenlenen kira faturası tutarı KDV hariç 3.360.641 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 sınırlandıran bir faktör yoktur.

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

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

3.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

2024 yıl sonu piyasa değeri KDV hariç 274.085.000 TL (İkiyüzyetmişdörtmilyonseksenbeşbinTL)
(30.06.2025 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 319.972.610 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
(BirmilyonüçyüzonbiretdörtüyüzdoksanbeşTL)

3.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Haşim İşcan İş Merkezinde toplam 6.496 m2 kullanım alanına sahiptir. Haziran 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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

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

	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) (30.06.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 47.941.318 TL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

4.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

1 dükkan ve 3 konut için brüt 906,97 m2 kiralanabilir alana sahiptir. 30.06.2025 tarihli doluluk oranı % 100 ve Haziran 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) (30.06.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 61.092.637 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 Haziran 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 sınırlandıran bir faktör yoktur.

6.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

6.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

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

2024 yıl sonu tespit edilen piyasa değeri 84.670.000.-TL (Seksendörtmilyonaltıyüzyetmişbin TL) (30.06.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 98.787.817 TL)

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

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

6.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

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

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

7. GOP ARJANTİN CADDESİ NO 28



Tapu Bilgileri

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

7.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REVB606

7.2. Rapor Türü

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

7.3. Raporu Hazırlayanlar

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

7.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 19.12.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

7.5. Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

7.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

7.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

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

7.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

7.10. 2024 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2024 yılı tespit edilen piyasa değeri; 44.600.000.-TL (KırkdörtmilyonaltıyüzbinTL) (30.06.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 52.036.573 TL)

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

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

7.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

30.06.2025 tarihli doluluk oranı % 100 ve kira geliri 274.210 TL'dir

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

8. Tarla,DİLOVASI /KOCAELİ



Tapu Bilgileri

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

8.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 31.12.2024
Rapor Numarası: 2024REV1055

8.2. Rapor Türü

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

8.3. Raporu Hazırlayanlar

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

8.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 22.11.2024
Değerleme Bitiş Tarihi : 31.12.2024

8.5. Dayanak Sözleşmesi

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

8.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

8.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

8.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

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

Tespit edilen 2024 yıl sonu piyasa değeri; 79.268.150 TL (Yetmişdokuzmilyonikiyüzaltmışsekizbinyüzelli TL) (30.06.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 92.485.266 TL)

9. ARSALAR

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihinde 2024REV1058 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporunda 1978 ve 1979 numaralı parsellerin ekspertiz değeri 142.522.000 TL olarak belirlenmiştir. (30.06.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 166.286.019 TL)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihinde 2024REV1060 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 1672 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 271.630.000 TL olarak belirlenmiştir. (30.06.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 316.921.397 TL)



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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihinde 2024REV1059 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 2037 ve 2038 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 47.365.750 TL belirlenmiştir. (30.06.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 55.263.482 TL)



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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihinde 2024REV1057 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 14 pafta ve 13 paftada yer alan 25 adet parsellerin ekspertiz değeri 399.602.500 TL olarak belirlenmiştir. (30.06.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 466.231.943 TL)

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



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



sunulmuştur.

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

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

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

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



TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihinde 2024REVB608 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda parsellerin ekspertiz değeri 66.908.351 TL olarak belirlenmiştir. (30.06.2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 78.064.603 TL)

25-DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

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

BAĞIMSIZ DIŞ DENETİM ŞİRKETİ

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ŞİRKETİ (KURUMLAR VERGİSİ BEYANNAMESİ TASDİK HİZMETİ)

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

FAALİYET RAPORU DENETİMİ

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ

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

PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ

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

MERKEZİ KAYDI SİSTEM SÖZLEŞMESİ

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

27- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

28- BAĞLI ORTAKLIKLAR, FİNANSAL DURAN VARLIKLAR İLE FİNANSAL YATIRIMLAR

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

15.10.2024 tarihinde şirketin % 100 oranında Bağlı Ortaklığı olan Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi' nin sermayesi, 100.000 TL'den 11.900.000 TL artırılarak yeni sermayesi 12.000.000 TL olmuştur. (Enflasyon düzeltmesiyle birlikte Sermaye 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, 30 Haziran 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	30/06/2025	31/12/2024	
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	112.124.993	72.458.689	
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	5.624.364.732	5.610.325.859	
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	15.040.827	15.040.827	
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	
	Diğer Varlıklar		92.790.598	106.277.310	
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.844.321.150	5.804.102.685	
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	155	105.189	
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-	
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	816.935	1.881.859	
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.220.548.445	5.377.377.648	
	Diğer Kaynaklar		622.955.615	424.737.989	
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.844.321.150	5.804.102.685	
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler			Cari Dönem (TL) 30/06/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024	
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-	
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	20.014.153	26.056.970	
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)	1.175.252.710	1.175.252.710	
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ,Md.28/1(a)	15.040.827	15.040.827	
J	Gayrinakdi Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.201.312	1.800.941	
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)	92.103.354	46.396.384	
Portföy Sınırlamaları			Cari Dönem (TL) 30/06/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤%10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1) /D (*)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a), (b)	%96	%97	≤%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1) /D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%2	%1	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1) /D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	%20	%20	≤%20
6	İşletmeci 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)	%2	%1	≤%10

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