

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 EYLÜL 2023
DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU

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

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

2- ORTAKLIK YAPISI

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

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

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Eylül 2023 tarihi itibarı ile hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	30.09.2023	
	Pay (%)	Tutar (TL)
İsmail TARMAN	51,00	134.303.420
Halka Açık Kısım	49,00	129.036.580
Toplam:	100,00	263.340.000

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

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

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

3- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

a- Yönetim Kurulu Üyeleri:

Şirketimizin 27 Mart 2023 tarihinde yapılan 2022 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
Müniire Barçın KAYAMAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Burak SOYLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

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

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. 2021 yılı Genel Kurul Toplantısında da aynı göreve seçilmiştir.

Murat TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir. 29.03.2022 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısında üyeler arasında yapılan görev dağılımında Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne seçilmiştir.

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

Mustafa TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Funda TACİR
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Mehmet ARPACI
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Münire Barçın KAYAMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

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

Burak SOYLU
Yönetim Kurulu Üyesi

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

4- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE YÖNETİCİLERİN YETKİ ve SORUMLULUKLARI

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerinin yetki ve sorumlulukları Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi' nin 17. Maddesinde düzenlenmiş olup, buna göre;

“Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri yerine getirir. Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve şirketi ilzam edecek her türlü sözleşme bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların şirket unvanı altına atılmış ve Şirketi ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gerekir.”

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

Kimlerin şirketi ilzama yetkili olacağı Yönetim Kurulunca tespit edilir. Şirketi ilzama yetkili olanlar, Şirket unvanını ilave etmeye mecburdurlar. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisi haiz olması şarttır.

Yönetim Kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Bu çerçevede Yönetim Kurulu'nun almış olduğu 30.03.2018 tarih 849/1080 sayılı karar ile Yönetim İç Yönergesi hazırlanmış ve 19.04.2018 tarih 19100 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

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

5- EKONOMİDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

OECD Eylül ayında yayımladığı Ara Dönem Ekonomik Değerlendirme Raporu'nda 2023 yılı küresel ekonomik büyüme tahminini Haziran ayında öngördüğü %2,7 seviyesinden %3'e yükseltti. Kuruluş küresel ekonominin yılın ilk yarısında beklenenden daha dirençli kaldığını, ancak büyüme görünümünün zayıf seyrini sürdürdüğünü belirtti. Raporda, sıkı para politikasının belirginleşen etkilerinin yanı sıra Çin'de beklentilerin altında kalan toparlanmanın küresel büyüme üzerinde baskı oluşturacağı vurgulanırken, 2024 yılına ilişkin küresel büyüme tahmini %2,9'dan %2,7'ye indirildi. OECD, Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminini 2023 yılı için %3,6'dan %4,3'e yükseltirken, 2024 yılı için %3,7'den %2,6'ya indirdi.

ABD ekonomisinin 2023 yılının ikinci çeyreğine ilişkin yıllıklandırılmış bazda nihai büyüme verisi %2,1 olarak teyit edildi. Ülkede Ağustos ayında sanayi üretim endeksi ve dayanaklı mal siparişleri piyasa beklentilerinin üzerinde artış kaydederken, perakende satışlar verisi de iç talebin güçlü seyrini koruduğuna işaret etti. Öte yandan, Eylül ayında imalat PMI eşik değerinin altındaki seyrini beşinci aya taşıdı. Hizmetler PMI da eşik değerinin üzerindeki seyrini sürdürmekle birlikte 50,2 ile Ocak ayından bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti. Ülkede TÜFE Ağustos'ta enerji maliyetlerindeki yükselişin etkisiyle aylık bazda %0,6 artarken, yıllık tüketici enflasyonu %3,7'ye yükseldi. Gıda ve enerji fiyatları hariç tutularak hesaplanan ve %4,3 düzeyinde gerçekleşen yıllık çekirdek enflasyon ise aralıksız düşüşünü beşinci aya taşıyarak enflasyonist baskıların azaldığına işaret etti.

Öte yandan, ABD'de 1 Ekim'de başlayan yeni mali yıl öncesinde federal hükümete finansman sağlayacak bütçe tasarısına yönelik belirsizlik Eylül ayının son haftasında endişelere neden oldu. Üzerinde uzlaşılarak son anda yürürlüğe giren geçici bütçeyle federal hükümete 17 Kasım'a kadar finansman sağlanırken, 2024 mali yılı bütçesi üzerinde anlaşmaya varılması için zaman kazanılmış oldu.

Fed 21 Eylül'de sona eren toplantısında politika faizini piyasa beklentileri paralelinde değiştirmeyerek %5,25-%5,50 aralığında tuttu. Toplantı sonrasında yapılan açıklamada ekonomik aktiviteye ve işgücü piyasasına ilişkin verilerin olumlu bir görünüm sergilediği belirtilirken, Fed üyelerinin 2023 yılı için medyan büyüme beklentisi %1'den %2,1'e, yılsonu PCE enflasyon öngörüsü %3,3'e yükseldi. Fed Başkanı Powell konuşmasında %2 düzeyindeki enflasyon hedefini vurgulayarak parasal sıkılaşma sürecinin bir süre daha devam edebileceğinin sinyalini verdi. Projeksiyonlara göre de Fed üyelerinin bu yıl içinde bir faiz artışı daha beklediği görülüyor. Üyelerin 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin politika faizi medyan tahminlerinin %5,1 ve %3,9 düzeylerine yükselmesi de parasal sıkılaştırma sürecinin beklenenden uzun sürebileceğine işaret ediyor.

Euro Alanı'nda iktisadi faaliyetlerdeki zayıf görünüm yükselen borçlanma maliyetlerinin etkisiyle devam ediyor. Bölgede sanayi üretimi Temmuz'da tahminlerin üzerinde daralırken, Eylül ayında imalat PMI 43,4, hizmetler PMI da 48,4 düzeylerinde gerçekleşerek eşik değerinin altındaki seyrini sürdürdü. Söz konusu veriler büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize eden ECB'nin beklentilerini teyit etti. Öte yandan, Eylül ayında bölgede TÜFE enflasyonu aylık bazda %0,5 ve yıllık bazda %4,3 ile tahminlerin altında gerçekleşti. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki yüksek baz etkisine bağlı olarak manşet enflasyonun çekirdek enflasyonun altında seyrettiği gözlemlendi. Nitekim, enerji, alkollü içki, tütün ve işlenmemiş gıda fiyatları hariç tutularak hesaplanan yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Eylül'de %4,5 oldu.

ECB, 14 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında faiz artırımı sürecine ara verebileceği yönündeki beklentilere karşılık referans faiz oranlarında 25'er baz puanlık artışa gitti. Böylece, Euro Alanı'nda politika faizi %4,5 düzeyine yükselirken, parasal sıkılaşma süreci art arda on toplantı boyunca devam etmiş oldu. ECB Başkanı Lagarde toplantı sonrasında yaptığı açıklamada, faizlerin henüz zirveye ulaşmadığını belirterek para politikasındaki sıkı duruşun devam edeceği mesajını verdi. Ayrıca ECB önümüzdeki iki yıl için büyüme tahminlerini düşürürken, enflasyon tahminlerini yükseltti. Buna göre 2024 yılı için ortalama yıllık TÜFE enflasyonu öngörüsü %3,2'ye yükseltildi. İngiltere Merkez Bankası (BoE) ise Eylül ayındaki toplantısında piyasadaki 25 baz puanlık artış beklentilerine karşılık faiz oranını değiştirmeyerek %5,25 seviyesinde tuttu. Söz konusu kararda, enflasyon göstergelerindeki iyileşme eğiliminin yanı sıra iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamanın etkili olduğu değerlendirildi. Böylece, Aralık 2021'den bu yana kesintisiz süren faiz artırımlarına ara verilmiş oldu.

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

Çin’de öncü göstergeler ekonomik faaliyette bir miktar toparlanma sinyali veriyor. Ülkede Ağustos’ta sanayi üretimi yıllık bazda %4,5 ile son 4 ayın en hızlı artışını kaydederken, perakende satışlar da %4,6 genişledi. Bu dönemde ihracat yıllık bazda %8,8, ithalat da %7,3 ile beklentilerin altında daraldı. Öte yandan, ülkede zayıf talep koşullarına bağlı olarak deflasyonist baskıların Ağustos ayında da devam ettiği gözlemlendi. Bu dönemde yıllık TÜFE enflasyonu %0,1 olurken, yıllık ÜFE enflasyonu -%3,0 düzeyinde gerçekleşerek negatif bölgedeki seyrini 11. ayına taşıdı. Ağustos ayında kısa vadeli faiz oranlarını indiren Çin Merkez Bankası (PBoC), yuanda yaşanabilecek değer kaybını önlemek adına Eylül ayında faiz oranlarında değişikliğe gitmedi.

Eylül ayında Brent türü ham petrolün varil fiyatı Rusya’nın enerji ihracatına getirdiği kısıtlamayı ve Suudi Arabistan’ın petrol arzında kesinti kararını yılsonuna kadar uzattıklarını açıklamalarının etkisiyle hızlı yükseliş kaydetti. Bu dönemde Brent petrolün varil fiyatı aylık bazda %8,7 artarak 93,3 USD ile Kasım 2022’den bu yana en yüksek düzeyine ulaştı. Öte yandan, küresel ekonomik aktivitenin zayıf seyri paralelinde diğer emtia fiyatları Eylül’de karışık bir görünüm sundu. Bu dönemde Londra Metal Borsası’nda ton başına bakır ve nikel fiyatları aylık bazda sırasıyla %3,9 ve %6,1 oranında gerilerken, alüminyum fiyatları %1,2 artış kaydetti.

Temmuz ayında mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı Haziran’a göre 0,2 puan gerileyerek %9,4 ile Ocak 2014’den bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti. Bu gelişimde işgücüne katılımdaki 280 bin kişilik artışa karşılık istihdamın 318 bin kişi yükselmesi etkili oldu. Böylece Temmuz’da istihdam oranı %48,4 düzeyine yükselirken, en geniş tanımlı işsizlik oranı olan atıl işgücü oranı Haziran’a göre 1,5 puan azalarak %22,7 seviyesine geriledi. Bu dönemde genç nüfusta işsizlik oranı %18 oldu.

Takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretim endeksi Temmuz’da yıllık bazda %7,4 ile son 13 ayın en hızlı artışını kaydetti. Öte yandan, endeks mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre Temmuz’da aylık bazda %0,4 geriledi. Bu dönemde, Mayıs 2022’den bu yana zayıf bir performans sergileyen madencilik ve taşocakçılığı sektörünün üretiminde gözlenen aylık %10,5’lik artış öne çıktı. Temmuz’da üretim elektrik, gaz, buhar sektöründe bir önceki aya kıyasla %3,7 artarken, imalat sanayiinde %1,4 azaldı. İmalat sanayiinin 24 alt sektörünün yarısında üretim gerilerken, diğer ulaşım araçları ile bilgisayarların, elektronik ve optik ürünlerin imalatında gözlenen sırasıyla %17,9’luk ve %10,7’lik daralmalar dikkat çekti. Öte yandan, temel eczacılık ürünlerinin üretimi aylık bazda %14,8 ile hızlı yükseldi.

İSO tarafından yayımlanan Türkiye İmalat PMI, Nisan ayından bu yana ilk kez artış kaydederek Eylül’de 49,6 oldu. Böylece, üçüncü çeyrek boyunca eşik değerinin altında kalan endeks imalat sanayiinde faaliyet koşullarının zayıf bir seyir izlediğine işaret etti. Eylül’de üretim faaliyetlerindeki daralma Ağustos’a kıyasla düşük seviyede gerçekleşerek iyileşme sinyali verirken, istihdam endeksi sınırlı bir yükseliş sergileyerek genişleme eğilimini beşinci ayına taşıdı. Ankete katılan firmaların ortak görüşü girdi maliyetlerindeki ve nihai ürün fiyatlarındaki artışların Ağustos’a göre belirgin şekilde yavaşladığı yönünde oldu. Eylül ayına ilişkin sektörel PMI verileri incelendiğinde, endeksin gıda ürünleri hariç tüm sektörlerde eşik değerinin altında kaldığı, üretim faaliyetlerine ilişkin en olumsuz değerlendirmenin tekstil ürünleri sektöründe kaydedildiği görüldü.

Haziran ayında yatay bir seyir izleyen sabit fiyatlarla perakende satış hacmi Temmuz’da aylık bazda %2,7 artış gösterdi. Öte yandan, TCMB’nin yayımladığı verilere göre Ağustos’ta TÜFE oranına göre düzeltilmiş aylık ortalama banka ve kredi kartı harcamaları Temmuz’a kıyasla %3,1 gerileyerek iç talepte ivme kaybına işaret etti. 4 haftalık ortalamalara göre Ağustos’ta havayolu ulaşımında reel harcama tutarı %24,8 azalırken, market ve AVM’ler ile akaryakıt harcamaları da aşağı yönlü bir seyir izledi. Bu dönemde giyim ve aksesuar ile elektrik-elektronik eşya ve bilgisayar harcamaları ise artış eğilimini sürdürdü.

Temmuz’da düşük baz etkisinin desteğiyle yıllık bazda %16,7 artan konut satışları, Ağustos’ta yıllık bazda %1,1 azaldı. Bununla birlikte bu dönemde 122 bin adet ile yılbaşından bu yana en yüksek satış rakamı kaydedildi. Ağustos’ta ipotekli satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 oranında azalırken, %4,3

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

artan diğer satışlar toplam satışların %86,6'sını oluşturdu. Satış durumuna göre veriler incelendiğinde ise söz konusu dönemde ilk el satışların %9,5 azaldığı, toplam satışların yaklaşık %70'ini oluşturan ikinci el satışların %2,7 ile sınırlı artış kaydettiği görüldü. Ağustos'ta yabancılara yapılan satışlarda gözlenen yıllık %42'lik gerileme dikkat çekti. Böylece Ocak-Ağustos döneminde toplam konut satışları 2022'nin aynı dönemine göre %15,5 azalmış oldu. TCMB'nin açıkladığı verilere göre konut fiyat endeksi Temmuz'da aylık bazda %7,3 ile Aralık 2021'den bu yana ilk kez aylık TÜFE enflasyonunun altında artış kaydetti. Konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış %94,7 ile son 18 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, reel yükseliş de %31,2 oldu.

Eylül'de tüketici güven endeksi Mayıs'tan bu yana ilk kez aylık bazda artış kaydetti. Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre Ağustos'ta 68,1 ile son 15 ayın en düşük seviyesine gerileyen endeks, Eylül ayında %5,1 artarak 71,5 düzeyine çıktı. Alt endeksler bazında incelendiğinde, gelecek 12 aylık döneme ilişkin beklentilerin genellikle iyileştiği görüldü. Bu dönemde mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi de genel gidişat ve gelecek 3 aydaki toplam istihdama ilişkin değerlendirmelerdeki iyileşme paralelinde aylık bazda 0,5 puan yükselerek 105,1 oldu. Diğer taraftan, Eylül'de sektörel güven endeksleri perakende ticaret ve inşaat sektöründe sırasıyla %3 ve %1 artarken, hizmet sektöründe %2 oranında azaldı. Böylece, ekonomik güven endeksi Eylül'de 95,4'e yükselmiş oldu.

TÜİK'in açıkladığı verilere göre Temmuz ayında ihracat geçen yılın aynı ayına kıyasla %8,3 artarak 20,1 milyar USD, ithalat %10,5 yükselerek 32,3 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. Böylece, dış ticaret açığı yıllık bazda %14,2 genişleyerek 12,2 milyar USD oldu. Temmuz'da ihracatın ithalatı karşılama oranı %62,2 ile düşük seviyelerde gerçekleşmeye devam etti.

Temmuz'da cari açık geçtiğimiz yılın aynı ayına kıyasla %58,1 oranında artarak 5,5 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. Reuters anketine göre bu dönemde cari açığın 4,5 milyar USD olduğu tahmin ediliyordu. Cari açığındaki hızlı yükselişte yıllık bazda %45,8 artan net altın ithalatı nedeniyle dış ticaret açığındaki genişleme belirleyici olurken, Temmuz'da altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı 717 milyon USD fazla verdi. Diğer taraftan, Haziran ayına paralel biçimde yolcu taşımacılığı ve turizm gelirlerindeki olumlu seyrin cari işlemler açığındaki genişlemeyi sınırladığı gözlemlendi. Temmuz'da söz konusu iki kalemden net 7 milyar USD gelir kaydedildi. Yılın ilk 7 aylık döneminde geçen yılın aynı dönemine kıyasla %31,4 oranında artarak 42,3 milyar USD düzeyinde gerçekleşen cari açık, 12 aylık kümülatif verilere göre 58,5 milyar USD seviyesine yükseldi.

Temmuz'da yurt içine yönelik net doğrudan yatırımlar 392 milyon USD ile son 3 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde yurt dışı yerleşiklerin yurt içine yönelik net sermaye yatırımları Haziran'a göre hızlı artış kaydederek 510 milyon USD olurken, gayrimenkul yatırımları 206 milyon USD ile Mayıs 2021'den bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde yurt içine yönelik net doğrudan yatırımlar yıllık bazda %47,3 azalarak 2,5 milyar USD oldu.

Portföy yatırımlarında Haziran ayında kaydedilen 1,8 milyar USD'lik güçlü sermaye girişinin ardından Temmuz'da da 1,2 milyar USD'lik net sermaye girişi oldu. Bu dönemde yurt dışı yerleşiklerin hisse senedi piyasasındaki net alımları artmaya devam ederek 734 milyon USD olurken, borç senetleri piyasasında da 368 milyon USD ile Şubat'tan bu yana en yüksek sermaye girişi kaydedildi. Böylece, yılın ilk 7 ayında portföy yatırımlarında 49 milyon USD ile net sermaye girişi kaydedilmiş oldu. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde portföy yatırımlarından net 12,2 milyar USD'lik sermaye çıkışı gözlenmişti.

Merkezi yönetim bütçesi Temmuz ayının ardından Ağustos ayında da 51,3 milyar TL fazla verdi. Bu dönemde bütçe gelirleri geçen yılın aynı dönemine kıyasla iki katına çıkarak 614 milyar TL olurken, harcamalar %86,1 yükselişle 562,7 milyar TL düzeyine ulaştı. Böylece, merkezi yönetim bütçe açığı Ocak-Ağustos döneminde 383,4 milyar TL düzeyine geriledi. Bu dönemde faiz dışı denge 16,7 milyar TL fazla verdi.

Ağustos ayında yıllık bazda yaklaşık iki katına yükselerek 543,2 milyar TL düzeyine ulaşan vergi gelirleri, toplam bütçe gelirlerinin yaklaşık %88'ini oluşturdu. Vergi gelirlerindeki artışta vergi oranlarında yapılan

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

artışların yanı sıra yüksek enflasyonun ve döviz kurlarındaki artışların etkisiyle ithalde ve dâhilde alınan katma değer vergisinin yıllık bazda 76,9 milyar TL yükselmesi belirleyici oldu. Ayrıca, otomobil piyasasında artan satışlar paralelinde yıllık bazda %164,5 artan özel tüketim vergisi gelirleri 104,1 milyar TL olurken, gelir vergisi de geçen yılın aynı dönemine göre %101,5 artışla 68,2 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kurumlar vergisi gelirleri de yıllık TÜFE enflasyonuna yakın bir artış sergileyerek 161,1 milyar TL ile vergi gelirlerini destekledi. Ağustos'ta faizler, paylar ve cezalar kalemi geçen yılın aynı dönemine göre %140 artarak bütçe gelirlerinin %9'unu oluşturdu.

Ağustos'ta faiz hariç bütçe giderleri yıllık bazda %70 artış kaydetti. Bu gelişmede, hazine yardımlarındaki hızlı yükselişin etkisiyle cari transferlerde gözlenen yıllık bazda %89,7 artış ile personel giderleri kaleminde kaydedilen %125,5 yükseliş etkili oldu. Ağustos'ta sermaye transferleri yıllık bazda %241,3 artarken, borç verme kalemi Toprak Mahsulleri Ofisi'ne aktarılan 24 milyar TL'lik ödemeye karşılık yüksek bazın etkisiyle yıllık bazda %38 daraldı. Ağustos ayında faiz giderleri de devlet iç borçlanma tahvillerine ödenen faizlerin 58,1 milyar TL düzeyine yükselmesinin etkisiyle yıllık bazda yaklaşık 4 katına ulaştı.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, Eylül'de tüketici fiyatları %4,75 ile %4,88 olan piyasa beklentilerine yakın bir artış kaydetti. Böylece, yıllık TÜFE enflasyonu %61,53 düzeyine yükselirken, yılın ilk dokuz ayındaki artış %49,9 seviyesinde gerçekleşti. Yİ-ÜFE de Eylül ayında %3,4 ile son dört ayın en düşük artışını kaydetti. Bu dönemde Yİ-ÜFE yıllık bazda %47,4, yılbaşından bu yana %36,1 düzeyinde arttı.

Eylül ayında ana harcama gruplarının tümünde fiyatlar aylık bazda yükseliş kaydetti. Bu dönemde en yüksek fiyat artışları okulların açılmasıyla birlikte %30,27 ile eğitim grubunda yaşandı. Söz konusu kalemin aylık TÜFE enflasyonuna katkısı 0,49 puan oldu. Eylül ayında tütün ürünlerine yapılan zamların etkisiyle alkollü içecekler ve tütün ürünlerinin fiyatları da aylık bazda %10,03 yükseldi. Bu dönemde konut grubu fiyatlarındaki aylık artış %5,76 ile manşet enflasyonun üzerinde seyretmeye devam etti. Öte yandan, Eylül'de fiyatların %3,32 ile en ılımlı artış sergilediği gıda ve alkolsüz içecekler grubu endeksteki ağırlığı nedeniyle TÜFE enflasyonunu en fazla yükselten grup oldu. Yolcu taşımacılığı ücretlerinde gerçekleşen yüksek artışların etkisiyle ulaştırma grubu da aylık TÜFE enflasyonunu 0,78 puan arttırdı.

Eylül ayında mevsimlik ürünler hariç TÜFE aylık bazda %5,13 ile manşet enflasyonun üzerinde yükseldi. Bu dönemde, B endeksi (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç) ile C endeksi (enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın kalemlerinin hariç) sırasıyla %5,06 ve %5,28 oranında arttı. Söz konusu endekslerdeki yıllık artışlar da %67,22 ve %68,93 ile manşet enflasyonun üzerinde gerçekleşerek enflasyonist baskıların önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etti. Ayrıca, Eylül'de hizmet fiyatlarının (%7,88) mal fiyatlarındaki artışın (%3,42) iki katından hızlı yükselmesi de hizmet enflasyonundaki katılığın sürdüğünü gösterdi.

Eylül ayında fiyatların %4,92 arttığı gıda ürünleri grubu 0,87 puan ile ÜFE enflasyonunu en fazla artıran kalem oldu. Bu dönemde kok ve rafine petrol ürünleri (%6,01) ile elektrik, gaz üretimi ve dağıtım (%5,47) kalemleri de aylık ÜFE enflasyonunu sırasıyla 0,37 ve 0,35 puan arttırdı. Yıllık bazda incelendiğinde, elektrik, gaz ve buhar sektöründe fiyatların %17,08 gerilemesi dikkat çekti.

Eylül ayında Fed'in politika faizini değiştirmemesine karşılık Fed üyelerinin tahminlerinin yılsonuna dek bir faiz artışına daha işaret etmesi finansal piyasaları baskı altında bıraktı. Petrol fiyatlarının üretim ve ihracat kısıtlamalarının etkisiyle hızlı artış kaydetmesi de enflasyonist baskıların güçleneceğine yönelik endişeleri artırarak küresel risk iştahını düşüren bir diğer faktör oldu. Bu doğrultuda MSCI küresel ve gelişmekte olan borsa endeksleri Eylül'de sırasıyla %4,4 ve %2,8 geriledi. Ayın son haftasında geçici bütçe tasarısıyla ilgili belirsizliklerin hükümetin kapanması endişelerini gündeme getirdiği ABD'de de borsa endeksleri ayı kayıpla tamamladı. ABD'nin 10 yıl vadeli hazine tahvilinin faiz oranı Eylül ayı içinde %4,63 ile son 16 yılın en yüksek seviyesini gördü. ABD dolarının diğer gelişmiş ülke para birimleri karşısında değerini gösteren DXY Eylül sonunda 106,2 düzeyine ulaşırken, EUR/USD paritesi ay içinde 1,05 ile yılbaşından bu yana en düşük seviyesini test etti. Aylık bazda %4,7 düşen ons altın fiyatı da 29 Eylül itibarıyla 1.848 USD ile Mart ayından bu yana en düşük düzeyine geriledi.

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

Eylül’de BIST-100 endeksi dalgalı bir seyir izledi. TCMB’nin faiz kararına yönelik beklentilerin artması, kâr satışlarının etkisi ve küresel borsa endekslerindeki olumsuz görünüm paralelinde ay içinde 7.680 seviyesine kadar gerileyen endeks, Ağustos sonuna kıyasla %5,3 artış kaydederek Eylül ayını 8.335 düzeyinde tamamladı. Bu dönemde 5 yıllık CDS primi aylık bazda 19 baz puan artışla 397 baz puan seviyesine yükselirken, USD/TL %2,7 arttı. 2 yıllık gösterge tahvilin getirisi ise ay sonunda %29,74 seviyesine ulaştı.

TCMB 21 Eylül’de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda 500 baz puan artırarak %30 seviyesine yükseltti. Böylece TCMB, son dört toplantıda politika faizini toplam 21,5 puan arttırmış oldu. Toplantıya ilişkin yayımlanan metinde Temmuz ve Ağustos aylarında enflasyonun öngörülerin üzerinde gerçekleştiği belirtilirken, yurt içi talepteki güçlü seyir, hizmet fiyatlarındaki katılık, enflasyon beklentilerinde devam eden bozulma ve petrol fiyatlarındaki artış paralelinde enflasyonist baskıların sürdüğü ifade edildi. Öte yandan, kur ve maliyet kaynaklı baskılar ile vergi düzenlemelerinin enflasyona etkisinin önemli ölçüde tamamlanması nedeniyle aylık enflasyonun ana eğiliminde düşüşün başlayacağı değerlendirildi. Dezenflasyonun tesisi için 2024 yılının işaret edildiği karar metninde, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceği ifadesi yinelenildi. Karar metnine Türk lirası varlıklara yurt içi ve yurt dışı talebin artmaya başlamasının fiyat istikrarına katkı sağlayacağı yönündeki ifadenin eklenmesi dikkat çekti.

Türkiye ekonomisinin temel büyüklüklerine ilişkin hedef ve politikaların yer aldığı 2024-2026 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program yayımlandı. Fiyat istikrarının ve finansal istikrarın sağlanmasına vurgu yapılan programa göre, büyüme tahmini 2023 için %4,4, 2024 için %4,0 olarak belirlendi. 2023 yılsonunda %65,0 düzeyinde gerçekleşmesi beklenen TÜFE enflasyonuna ilişkin tahminler ise 2024-2026 dönemi için sırasıyla %33,0, %15,2 ve %8,5 oldu. Programa göre, cari açığın GSYH’ye oranının 2023’te %4,0 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmüyor. Bütçe açığının GSYH’ye oranının da deprem kaynaklı harcamalar sebebiyle 2023 ve 2024 yıllarında %6,4 seviyesine yükselmesinin ardından düşüşe geçeceği tahmin ediliyor.

Eylül ayında kredi derecelendirme kuruluşlarının Türkiye’ye ilişkin açıklamaları takip edildi. Fitch 8 Eylül’de yaptığı değerlendirmede Türkiye’nin kredi notunu “B” olarak teyit ederken, not görünümünü “negatif”ten “durağan”a çevirdi. Benzer şekilde 29 Eylül’de S&P de “B” seviyesindeki kredi notunu değiştirmeden, “negatif” olan not görünümünü “durağan”a yükseltti. Kuruluşlar Türkiye’nin kredi notu görünümünde iyileşmenin ödemeler dengesi pozisyonunun güçlenmesi ve TCMB’nin döviz rezervlerinde artış sağlanması durumunda mümkün olabileceğini değerlendirdi.

BDDK tarafından yayımlanan haftalık verilere göre, 22 Eylül itibarıyla bankacılık sektöründeki toplam mevduat hacmi yıllık bazda %112,1 artış kaydederek 13,3 trilyon TL düzeyine ulaştı. Toplam mevduat hacminde kur etkisinden arındırılmış yıllık artış oranı ise %44,8 olarak kaydedildi. Söz konusu tarih itibarıyla TP mevduat hacmi 7,8 trilyon TL seviyesine ulaşırken, USD bazında YP mevduat hacmi 203 milyar USD düzeyine geriledi. Böylece TP mevduatın toplam mevduat içindeki payı %58,9 olarak gerçekleşti. Kur korumalı mevduat hacmi 21 Ağustos haftasında başlayan düşüş eğilimini sürdürerek 22 Eylül itibarıyla 3,3 trilyon TL düzeyine geriledi. Böylece, KKM hacmi, 21 Ağustos’tan bu yana toplam 103,5 milyar TL azalmış oldu.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUATTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

09.03.2023 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 7440 sayılı Kanun’un 10 uncu maddesinin yirmi yedinci fıkrası ile 2022 yılına ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinde gösterilmek suretiyle, 5520 sayılı Kanun ile diğer Kanunlarda yer alan düzenlemeler uyarınca kurum kazancından indirim konusu yapılan istisna ve indirim tutarları üzerinden, dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin %10 oranında ek vergi getirilmiştir.

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

6- 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 2023 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 yayımlanarak yürürlüğe giren II.19.1 sayılı Kar Payı Tebliğinin 4.maddesinde Kar Dağıtım politikasında bulunması gereken hususlar açıklanmıştır.

7- 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.

8- 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.

9- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.			X			Genel Kurul gündemine madde eklenmesi konusunda bir talep gelmemiştir.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.				X		Genel kurula katılım için medyadan katılım talebi gelmemiştir.
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir.

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

1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Şirketimiz ile karşılıklı iştirak içinde olunan şirket bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Azlık payları, yönetimde temsil edilmemektedir ve uygulanması ihtiyari olan birikimli oy kullanma yöntemine Şirket Ana Sözleşmesi'nde yer verilmemiştir.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Başlıklar Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmıştır.
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					

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

2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	X					
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X				Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda en önemli araç Genel Kurul olup, menfaat sahipleri Genel Kurul'a katılarak bu haklarını kullanmaktadırlar.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Görev tanımları çalışanlara bildirilmiştir. Bu konuyla ilgili sendikalardan görüş alınmamıştır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					

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

3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			X			Şirketimize toplu iş sözleşmesi ve dernek kurma gibi çalışanlardan bir talep gelmemiştir.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					

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

4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamak ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası			X			Yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenen hedef oran ve hedef zaman ile bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturulmamıştır. Kadın adaylar olduğu takdirde Genel Kurul'un takdiri ile seçime engel bir husus bulunmamaktadır.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	X					
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması ile ilgili sınır bulunmamaktadır.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim kurulu üye sayısı nedeniyle her bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görev almaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.			X			Bedelli danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Performans değerlemesi yapılmamıştır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Toplu olarak paylaşılmış olup, kişi bazında açıklanmamıştır.

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

1-PAY SAHİPLERİ

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

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	27 Adet
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1119574
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Hayır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yıl içerisinde böyle bir işlem olmamıştır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1132449
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler / Bağış ve Yardımlar
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1128132
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur.
Genel Kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Olağan Genel Kurul toplantısına pay sahipleri dışında katılım olmamıştır. Menfaat sahiplerinin Genel Kurul'a katılımını kısıtlayacak bir durum bulunmamaktadır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır (No)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	-
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 51
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
1.6. Kar Payı Hakkı	

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkiler / Kar Dağıtım Politikası
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Yönetim Kurulu'nun 2022 Yılı Kar Dağıtım Önerisi hakkındaki 03/03/2023 tarih 932/1219 sayılı kararı okundu, müzakere edildi, söz alan olmadı. Yönetim Kurulu'nun Kar Dağıtım Önerisi doğrultusunda kar dağıtım yapılmamasına katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1128132

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
27/03 /2023	0	% 81,69	%0,00	% 81,69	Yatırımcı Köşesi/Olağan Genel Kurul	Yatırımcı Köşesi/Olağan Genel Kurul	-	11	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1128132

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar b) Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarına ilişkin bilgiler
---	--

3. MENFAAT SAHİPLERİ

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

4. YÖNETİM KURULU-I

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Yönetim kurulu başkanının adı	İsmail TARMAN
İcra başkanı / genel müdürün adı	İcra Kurulu Başkanı: Murat TARMAN, Genel Müdür: Saldıray SÖKMEN
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Aynı kişi değil.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin yönetici sorumluluk sigortası mevcut olup sermayenin %25'ini aşmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Yönetim kurulunda kadın üye oranı için belirlenen hedef oran ve hedef zaman ile bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturulmamıştır. Son gerçekleşen Genel Kurul'da Yönetim Kurulu'na seçilen kadın sayısı 2'dir.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	2, %29,

Yönetim Kurulunun Yapısı

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	13 toplantı, 20 karar
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	3-5 Gün
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler bulunmakta olup, kurumsal internet sitesinde yer almamaktadır.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	-
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	-

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

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

4. YÖNETİM KURULU-III

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitelerde Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi		% 100	% 100	2	2
Kurumsal Yönetim Komitesi		% 33	% 33	1	1
Riskin Erken Saptanması Komitesi		% 50	% 50	3	3

10- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM POLİTİKASI

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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirketlerden ekspertiz raporu hazırlanmaktadır. Mevzuat çerçevesinde uygun görülen projeler yönetime sunulmakta ve yönetimin onayı ile yatırım yapılmaktadır.

Hesap döneminde portföyümüze dahil ettiğimiz gayrimenkul bulunmamaktadır.

12- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. Maddesinin, Yönetim Kurulumuzun 29/12/2022 tarih ve 926/1207 sayılı kararının eki olan tadil taslağı çerçevesinde ve bu hususta T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan 20/01/2023 tarih ve 12233903-340.08-32082 sayılı, T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden alınan 25/01/2023 tarih ve 50035491-431.02-E-00082266708 sayılı izinlere istinaden aşağıdaki şekilde değiştirilmesine katılanların oybirliği ile karar verildi.

ESKİ METİN

Sermaye ve Paylar

Madde 7:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL (ÜçyüzmilyonTürkLirası) olup, her biri 1-(bir) Kr itibari değerinde 30.000.000.000 (Otuzmilyar) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2018-2022 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2022 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur

Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 263.340.000 TL (İkiyüzaltmışüçmilyonüçyüzkırkbin TürkLirası) olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 26.334.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermayenin 191.652.413,80 TL'si ortaklar tarafından nakden ödenmiş, 32.687.586,20 TL'si aynı olarak, 18.000.000,00 TL'si Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu'ndan, 10.710.000,00 TL'si Geçmiş Yıl Karları'ndan ve 10.290.000,00 TL'si Olağanüstü Yedek Akçe'lerden karşılanmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1 Kuruş değerinde olmak üzere; A grubu nama 10.533.600.000 adet pay karşılığı 105.336.000 TL'nden; B grubu nama 1.822.773.645 adet pay karşılığı 18.227.736,45 TL'nden ve B grubu hamiline 13.977.626.355 adet pay karşılığı 139.776.263,55 TL'nden oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar nama ve hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Yönetim Kurulu, 2018-2022 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir. Sermaye artırımlarında; A grubu payların karşılığında A grubu, B grubu payların karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

YENİ METİN

Sermaye ve Paylar

Madde 7:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 600.000.000 TL (AltyüzmiilyonTürkLirası) olup, her biri 1-(bir) Kr itibari değerinde 60.000.000.000 (Altmışmilyar) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur.

Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 263.340.000 TL (İkiyüzaltmışüçmilyonüçyüzkırkbin Türk Lirası) olup, her biri 1 Kr itibari değerinde 26.334.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermayenin 191.652.413,80 TL'si ortaklar tarafından nakden ödenmiş, 32.687.586,20 TL'si aynı olarak, 18.000.000,00 TL'si Yeniden Değerleme Değer Artış Fonu'ndan, 10.710.000,00 TL'si Geçmiş Yıl Karları'ndan ve 10.290.000,00 TL'si Olağanüstü Yedek Akçe'lerden karşılanmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları her biri 1 Kuruş değerinde olmak üzere; A grubu nama 10.533.600.000 adet pay karşılığı 105.336.000 TL'nden; B grubu nama 1.822.773.645 adet pay karşılığı 18.227.736,45 TL'nden ve B grubu hamiline 13.977.626.355 adet pay karşılığı 139.776.263,55 TL'nden oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar nama ve hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Yönetim Kurulu, 2023-2027 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

A Grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin beş adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer yönetim kurulu üyeleri genel kurul tarafından belirlenir. Sermaye artırımlarında; A grubu payların karşılığında A grubu, B grubu payların karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

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 Eylül 2023 sonu itibariyle piyasa değeri 1.982.950.200 TL, net aktif değeri 1.834.828.552 TL' dir.

15- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

01.01.2023- 30.09.2023 döneminde yararlanılan veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

16- DOLULUK ORANLARI VE DÖNEMSEL GELİRLERİNİN GEÇMİŞ DÖNEMLERLE KARŞILAŞTIRILMASI

Şirketimiz, portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerini kiraya vermekte ve bunlardan kira geliri elde etmektedir.

30 Eylül 2023 dönem sonu itibarı ile portföyde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin doluluk oranları aşağıdadır.

Gayrimenkulün Cinsi	30.09.2023			31.12.2022		
	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Boş Kiralanabilir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	Boş Kiralanabilir Alan (m ²)	Doluluk Oranı (%)
Atakule Alışveriş Merkezi	14.256	983	93,10	14.256	1.140	92
-Kule	1.258	0	100	1.258	0	100
Obaköy İş Merkezi	25.225	0	100	25.225	0	100
Haşim İşcan İş Merkezi	6.496	0	100	6.496	834	87
Kuleli Caddesi No:3 /Ankara	907	0	100	907	0	100
Farabi Sok No:27 Ankara	907	907	0	907	907	0
Arjantin Caddesi No:28	359	0	100	359	0	100
Borazan Sokak No:7	999	978	2,1	999	978	2,1
Toplam	50.407	2.868	94,31	50.407	3.859	92,34

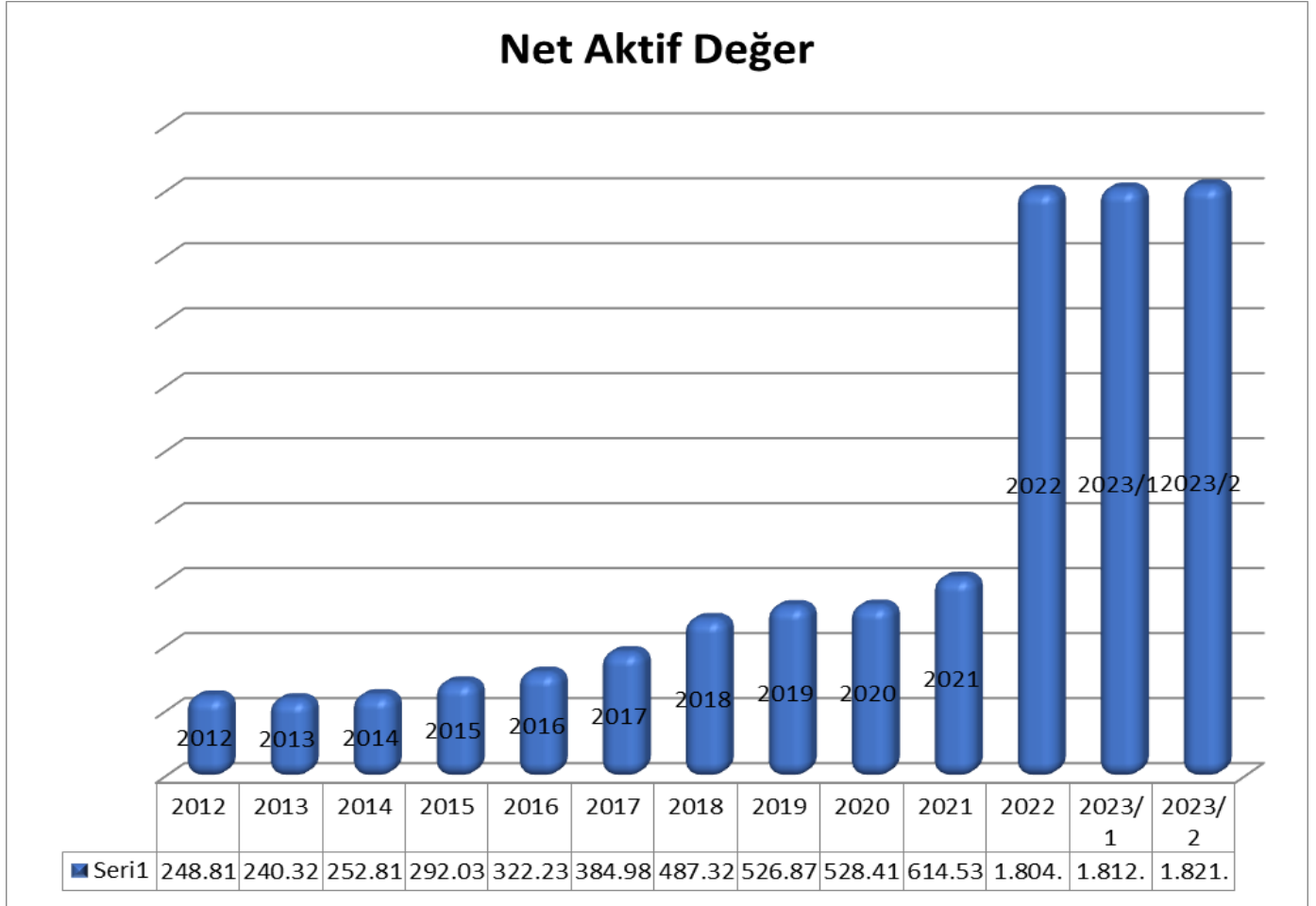
ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Başlıca finansal göstergeler:

Yıllar İtibarı ile Net Aktif Değerler:



2023 yılı üçüncü çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 6,9675 TL, hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 7,53 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2023 3.Çeyrek	2023 2.Çeyrek	2023 1.Çeyrek	2022 4.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	6,9675	6,9180	6,8812	6,8531
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	7,53	4,80	4,36	5,46

30.09.2023 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı % 98,90, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı % 1,10'dır.

30.09.2023 itibarıyla net dönem karı 24.973.519 TL gerçekleşmiştir.

LİKİDİTE ORANLARI		30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023	31.12.2022
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	2,4207	6,8568	4,8098	5,6224

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,1305	0,2014	0,3371	0,1246
---------------------------	---------------------------------------	--------	--------	--------	--------

MALİ YAPI ORANLARI		30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023	31.12.2022
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,0109	0,0098	0,0091	0,0079
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,9891	0,9902	0,9909	0,9921
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	90,6677	100,7408	109,2180	124,9591

VERİMLİLİK ORANLARI		30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023	31.12.2022
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0597	0,0361	0,0162	0,0434
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0590	0,0357	0,0160	0,0431

KARLILIK ORANLARI		30.09.2023	30.06.2023	31.02.2023	31.12.2022
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı / Aktif Toplamı	0,0136	0,0076	0,0028	0,6571
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Öz kaynaklar	0,0138	0,0076	0,0029	0,6624

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

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

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 37'dir. (31 Aralık 2022: 33).

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu – İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:

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

S.P.K. mevzuatına göre ayrılan kıdem tazminatları karşılığı 2.301.810 TL'dir. Haksız fiilden dolayı yıl içinde herhangi bir tazminat ödenmemiştir.

20- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

06/02/2023 tarihinde meydana gelen ve Kahramanmaraş başta olmak üzere Adana, Gaziantep, Hatay, Diyarbakır, Adıyaman ve Şanlıurfa illerinde büyük çapta can ve mal kaybına neden olan deprem felaketi nedeniyle, depremlerde vatandaşlarımıza bağışlanmak üzere Şirketimiz tarafından ÇGS Çetinkaya Giyim Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den KDV dahil 130.127 TL bedelle mont, bot, eldiven ve çorap gibi giyim malzemeleri alım yapılmış ve giyim malzemelerinin deprem bölgesine gönderilmesi için Çankaya Belediye Başkanlığı'na teslim edilmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ayrıca deprem felaketi nedeniyle, Kahramanmaraş ilinde görevlendirilen Ankara ili Çankaya İlçesi Kavaklıdere Polis Merkezi memurlarının barınma ihtiyacının giderilmesi amacıyla başlanmak üzere Şirketimiz tarafından Aşıcı Grup Prefabrik İnşaat Limited Şirketi'nden KDV dahil 70.700,00 TL bedelle konteyner alımı yapılmış ve teslim edilmiştir.

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 yayımlanmıştır.

22- FİNANSAL TABLOLAR

A-KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL RAPORLAR

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		67.746.100	35.122.515
Nakit ve nakit benzerleri	3	22.684.477	13.040.930
Finansal yatırımlar	4	12.678.800	-
Ticari alacaklar:			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	20	3.522.990	551.780
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	12.987.560	8.724.313
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	541.452	417.003
Peşin ödenmiş giderler	11	5.283.107	7.715.229
Diğer dönen varlıklar	10	10.047.714	4.673.260
Duran varlıklar		1.768.290.564	1.768.598.048
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	225.896	154.668
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	2	100.000	100.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	1.742.177.564	1.735.803.360
Maddi duran varlıklar	8	9.969.823	6.169.114
Kullanım hakkı varlıkları	9	303.067	678.826
Peşin ödenmiş giderler	11	4.712.432	2.765.931
Diğer duran varlıklar	10	10.801.782	22.926.149
TOPLAM VARLIKLAR		1.836.036.664	1.803.720.563

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KAYNAKLAR	Notlar	Sınırlı	Bağımsız
		denetimden geçmemiş	denetimden geçmiş
		30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		8.486.174	5.910.250
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	17.477	92.769
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	315.857	695.116
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	5.599.345	3.229.714
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		181	244
Ertelenmiş gelirler	10	214.984	400.776
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	1.026.244	794.231
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	1.312.086	697.400
Uzun vadeli yükümlülükler		9.683.203	7.352.107
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	1.576.197	1.554.195
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	8.107.006	5.797.912
ÖZKAYNAKLAR		1.817.867.287	1.790.458.206
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Hisse senetleri ihraç primleri		195.249	195.249
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.395.624)	(1.079.467)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	7.621.650	7.427.280
Geçmiş yıllar karları		1.485.608.855	300.226.861
Net dönem karı		27.725.238	1.185.576.364
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.817.867.287	1.790.458.206
Toplam özkaynaklar		1.817.867.287	1.790.458.206
TOPLAM KAYNAKLAR		1.836.036.664	1.803.720.563

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR
VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Hasılat	15	103.319.083	40.542.812	48.045.724	19.206.056
Satışların maliyeti (-)	15	(55.810.125)	(21.430.918)	(27.628.145)	(9.817.785)
Brüt kar		47.508.958	19.111.894	20.417.579	9.388.271
Genel yönetim giderleri (-)	16	(18.220.705)	(6.835.918)	(9.974.216)	(4.246.975)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(7.283.779)	(3.468.275)	(3.691.940)	(1.020.754)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	2.138.453	246.898	1.107.931	535.870
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(3.861.338)	(647.432)	(2.701.660)	(915.645)
Esas faaliyet karı		20.281.589	8.407.167	5.157.694	3.740.767
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3.026.794	2.364.080	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		23.308.383	10.771.247	5.157.694	3.740.767
Finansal gelirler	18	5.106.050	1.624.096	1.577.704	559.959
Finansal giderler (-)	18	(689.195)	(378.036)	(443.673)	(83.721)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		27.725.238	12.017.307	6.291.725	4.217.005
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		27.725.238	12.017.307	6.291.725	4.217.005
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları	19	27.725.238	12.017.307	6.291.725	4.217.005
Pay başına kazanç:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar	19	0,00105	0,00046	0,00024	0,00016
Diğer kapsamlı gider		(316.157)	(234.337)	(230.833)	(15.513)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(316.157)	(234.337)	(230.833)	(15.513)
Toplam kapsamlı gelir		27.409.081	11.782.970	6.060.892	4.201.492
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		27.409.081	11.782.970	6.060.892	4.201.492

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****B-KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR****30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		66.123.898	35.922.574
Nakit ve nakit benzerleri	3	23.256.763	13.129.496
Finansal yatırımlar	4	12.678.800	-
Ticari alacaklar:			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	14.133.585	9.686.865
Diğer alacaklar:			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	10	612.036	554.858
Peşin ödenmiş giderler	11	5.395.000	7.746.160
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		-	91.307
Diğer dönen varlıklar	10	10.047.714	4.713.888
Duran varlıklar		1.768.704.654	1.768.764.320
Diğer alacaklar:			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	10	225.896	154.668
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	1.742.177.564	1.735.803.360
Maddi duran varlıklar	8	10.240.745	6.244.434
Maddi olmayan duran varlıklar:			
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>		98.045	73.702
Kullanım hakkı varlıkları	9	303.067	678.826
Peşin ödenmiş giderler	11	4.712.432	2.765.931
Ertelenmiş vergi varlığı		145.123	117.250
Diğer duran varlıklar	10	10.801.782	22.926.149
TOPLAM VARLIKLAR		1.834.828.552	1.804.686.894

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KAYNAKLAR	Notlar	Sınırlı	Bağımsız
		denetimden geçmemiş	denetimden geçmiş
		30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		9.607.259	6.389.200
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	17.477	92.769
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	315.857	695.116
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	6.183.483	3.458.868
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		181	244
Ertelenmiş gelirler	10	214.984	400.776
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	1.026.244	794.231
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	1.849.033	947.196
Uzun vadeli yükümlülükler		10.408.816	7.938.357
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	2.301.810	2.140.445
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	8.107.006	5.797.912
ÖZKAYNAKLAR		1.814.812.477	1.790.359.337
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.771.919	34.771.919
Hisse senetleri ihraç primleri		195.249	195.249
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.991.660)	(1.471.281)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	7.621.650	7.427.280
Geçmiş yıllar karları		1.485.901.800	300.151.728
Net dönem karı		24.973.519	1.185.944.442
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.814.812.477	1.790.359.337
Toplam özkaynaklar		1.814.812.477	1.790.359.337
TOPLAM KAYNAKLAR		1.834.828.552	1.804.686.894

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR
VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Hasılat	15	108.285.141	43.191.424	51.445.853	21.062.621
Satışların maliyeti (-)	15	(58.796.679)	(22.907.326)	(27.513.340)	(10.212.483)
Brüt kar		49.488.462	20.284.098	23.932.513	10.850.138
Genel yönetim giderleri (-)	16	(22.958.823)	(8.824.888)	(12.859.330)	(5.330.016)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(7.288.305)	(3.468.335)	(3.691.940)	(1.020.754)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	2.149.839	254.202	1.123.381	535.047
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(3.861.428)	(647.432)	(2.703.208)	(915.685)
Esas faaliyet karı		17.529.745	7.597.645	5.801.416	4.118.730
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3.026.794	2.364.080	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		20.556.539	9.961.725	5.801.416	4.118.730
Finansal gelirler	18	5.175.367	1.668.660	1.595.722	570.179
Finansal giderler (-)	18	(786.260)	(410.789)	(466.191)	(91.227)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		24.945.646	11.219.596	6.930.947	4.597.682
- Dönem vergi gideri		-	-	(187.206)	(100.752)
- Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)		27.873	(1.872)	37.580	(16.476)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		24.973.519	11.217.724	6.781.321	4.480.454
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları	19	24.973.519	11.217.724	6.781.321	4.480.454
Pay başına kazanç:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar	19	0,00095	0,00043	0,00026	0,00017
Diğer kapsamlı gider		(520.379)	(287.589)	(230.833)	(15.513)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(520.379)	(287.589)	(230.833)	(15.513)
Toplam kapsamlı gelir		24.453.140	10.930.135	6.550.488	4.464.941
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		24.453.140	10.930.135	6.550.488	4.464.941

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 m ²
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Çankaya Caddesi No:1 Çankaya Ankara

1.1. Değerleme Raporu Tarih ve Numarası:

Rapor Tarihi : 30.12.2022
Rapor Numarası: 2022REVB294

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 2022 yıl sonu piyasa değerinin Türk lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme 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 : 07.12.2022
Değerleme Bitiş Tarihi : 30.12.2022

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2022 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.

1.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

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

	2019	2020	2021
Firma	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	301.012.000 TL	282.869.000 TL	316.102.000 TL

1.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde 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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1.10. 2022 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

KDV hariç 899.880.000.-TL (Sekizyüzdoksan dokuz milyon sekizyüzseksenbin-TL)

1.11. 2022 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Taşınmazın Kiralanabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri (2022 yılı için)	Potansiyel Yıllık Kira Değeri (2022 yılı için)
15.514,45 m ²	301,65 TL/m ²	4.680.000 TL	56.160.000 TL

1.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Kule kısmı hariç toplam 14.256 m² kiralanabilir alana sahiptir. Dönemde doluluk oranı % 92 olarak gerçekleşmiştir

Aralık döneminde düzenlenen sabit ve ciro kirası toplam tutarı KDV hariç 7.538.506TL'dir.

2. OBAKÖY İŞ MERKEZİ



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

2.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2022

Rapor Numarası: 2022REV766

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 2022 yılı sonu piyasa değerinin ve aylık kira bedelinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.3. Raporu Hazırlayanlar

Ece KADIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403562

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

2.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 05.12.2022
Değerleme Bitiş Tarihi : 30.12.2022

2.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2022 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

	2019	2020	2021
Firma	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	47.190.500TL	51.962.000TL	62.354.000 TL

2.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde 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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2.10. 2022 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2022 yılı Piyasa Değeri KDV hariç 254.670.000.-TL İkiyüzellidörtmilyonaltıyüzyetmişbin.-TL

2.11. 2022 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2022 yılı için takdir edilen aylık kira geliri; KDV hariç 1.097.000 TL

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 %100 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık dönemi düzenlenen kira faturası tutarı KDV hariç 708.508,16 TL’dir.

3. HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ



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

3.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2022
Rapor Numarası: 2022REVC305

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 2022 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 02.12.2022
Değerleme Bitiş Tarihi : 30.12.2022

3.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2022 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 değerlendirme raporu olup, değerlendirme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerlendirme raporunda belirtilmiştir.

3.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

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

	2019	2020	2021
Firma	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	20.080.000TL	22.200.000TL	29.329.000 TL

3.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

3.10. 2022 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2022 yıl sonu piyasa değeri KDV hariç 101.645.000 TL (YüzbirmilyonaltıyüzkırkbeşbinTL)

3.11. 2022 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2022 yılı için takdir edilen aylık kira geliri; 437.005 TL (DörtYüzOtuzYediBinBeşKuruş)

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

3.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Haşim İşcan İş Merkezinde toplam 6.496 m2 kullanım alanına sahiptir. Aralık 2022 ayında doluluk oranı % 87, kira gelirimiz 142.256 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 : 30.12.2022
Rapor Numarası: 2022REVB291

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 2022 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerlendirme raporudur.

4.3. Raporu Hazırlayanlar

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

4.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 01.12.2022
Değerleme Bitiş Tarihi : 30.12.2022

4.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

4.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

4.8. 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 yayımlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

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

	2019	2020	2021
Firma	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	3.928.000TL	4.520.000TL	5.589.000 TL

4.10. 2022 Yılı İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2022 yıl sonu için takdir edilen piyasa değeri 14.555.000 TL (Ondörtmilyonbeşyüzellibeşbin.-TL)

4.11. 2022 Yılı İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2022 yılı sonu için takdir edilen aylık kira geliri; 63.000 TL (AltmışüçbinTL)

4.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

1 dükkan ve 3 konut için brüt 906,97 m2 kiralanabilir alana sahiptir. 31.12.2021 tarihli doluluk oranı % 100 ve Aralık 2022 ayı kira geliri KDV hariç 61.418 TL'dir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 : 30.12.2022
Rapor Numarası: 2022REVB290

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 2022 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 : 01.12.2022
Değerleme Bitiş Tarihi : 30.12.2022

5.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2022 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.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

5.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

5.8. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

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

	2019	2020	2021
Firma	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	4.975.000 TL	5.680.000 TL	7.000.000 TL

5.10. 2022 Yılı İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2022 yılı sonu için tespit edilen piyasa değeri 18.255.000 TL (Onsekizmilyonikiyüzellibeşbin.-TL)

5.11. 2022 Yılı İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2022 yılı için takdir edilen kira geliri ; 87.000.-TL (Seksenyedibin.-TL)

5.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

01.04.2015 tarihinde aylık 18.000 USD ile kiraya verilen bina 31.08.2020 itibarıyla kira süresi sonunda boşaltılarak şirketimize teslim edilmiştir. Binanın kiralama işlemleri devam etmektedir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 : 30.12.2022
Rapor Numarası: 2022REVB292

6.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, 4431 Ada, 31 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 584,00 m² yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 2022 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 : 06.12.2022
Değerleme Bitiş Tarihi : 19.12.2022

6.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

6.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

6.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

	2019	2020	2021
Firma	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	8.785.000 TL	9.823.000 TL	12.167.000 TL

6.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

6.10. 2022 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2022 yıl sonu tespit edilen piyasa değeri 29.410.000.-TL (Yirmidokuzmilyondörtüyonbin.-TL)

6.11 2022 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

2022 yılı için takdir edilen aylık kira değeri; 138.000 TL (YüzotuzsekizbinTL)

6.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

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

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

7. GOP ARJANTİN CADDESİ NO 28



Tapu Bilgileri

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

7.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2022
Rapor Numarası: 2022REVB293

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 30.12.2022 tarihli Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme 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 : 01.12.2022
Değerleme Bitiş Tarihi : 30.12.2022

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 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

7.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

7.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

	2019	2020	2021
Firma	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	3.893.000TL	4.431.000TL	5.455.000 TL

7.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

7.10. 2022 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2022 yılı tesbit edilen piyasa değeri; 15.500.000 TL (OnbeşmilyonbeşyüzbinTL)

7.11 2022 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2022 yıl sonu için takdir edilen kira geliri; 73.000. (YetmişüçbinTL)

7.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

31.12.2022 tarihli doluluk oranı % 100 ve kira geliri 88.395 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 : 30.12.2022
Rapor Numarası: 2022REV767

8.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köşeler köyü, 224 Ada, 16 parsel “Tarla nitelikli Arsa” vasıflı, 15.850,63 m2 yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 2022 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 : 23.11.2022
Değerleme Bitiş Tarihi : 30.12.2022

8.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

8.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemi 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 değerlendirilmiştir.

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

	2019	2020	2021
Firma	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	2.380.000 TL	2.580.000 TL	3.530.000 TL

8.9. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

8.10. 2022 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

Tespit edilen 2022 yıl sonu piyasa değeri; 13.870.000 TL (Onüçmilyonsekizyüzyetmişbin-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'dir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30.12.2022 tarihinde 2022REV935 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporunda 1978 ve 1979 numaralı parsellerin ekspertiz değeri 55.390.000 TL olarak belirlenmiştir.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30.12.2022 tarihinde 2022REV937 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 1672 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 141.720.000 TL olarak belirlenmiştir.

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



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

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 2038 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 1.313 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 06.12.2012 tarihinde 300.000,00 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 30.12.2022 tarihinde 2022REV936 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 2037 ve 2038 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 20.370.000 TL belirlenmiştir.



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30.12.2022 tarihinde 2022REV768 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporunda 14 pafta ve 13 paftada yer alan 25 adet parsellerin ekspertiz değeri 148.225.000 TL olarak belirlenmiştir.



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



sunulmuştur.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 711 parsel no'lu, "Bahçe" vasıflı, 3.333,33 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 12.05.2015 tarihinde 1.666.500 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerlendirme raporunda Bahçe için belirlenen tutar 1.667.000 TL'dir.

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

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

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



TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30.12.2022 tarihinde 2022REV295 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporunda parsellerin ekspertiz değeri 22.313.360 TL olarak belirlenmiştir.

24-DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

BAĞIMSIZ DIŞ DENETİM ŞİRKETİ

Şirketimizin 01.01.2023 - 31.12.2023 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.

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ŞİRKETİ (KURUMLAR VERGİSİ BEYANNAMESİ TASDİK HİZMETİ)

Şirketimizin 2023 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 2023 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, 2023 yılında portföyümüzde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak şirket olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, portföye 2023 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak şirketler olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin belirlenmesine karar verilmiştir.

PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ

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

MERKEZİ KAYDI SİSTEM SÖZLEŞMESİ

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

26- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

27- BAĞLI ORTAKLIKLAR, FİNANSAL DURAN VARLIKLAR İLE FİNANSAL YATIRIMLAR

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı(%)	Şirketle Olan İlişkinin Niteliği
ATAKULE ORGANİZASYON VE İŞLETME TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	ORGANİZASYON VE İŞLETME	100.000	100.000	TRY	100	Bağlı ortaklık

28- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2023	Önceki Dönem (TL) 31/12/2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	35.363.277	13.040.930
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birincifikrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a) III-48.1. Md. 24 / (b)	1.742.177.564 100.000	1.735.803.360 100.000
C	İştirakler İlişkili Tarafardan Alacaklar (Ticari Olmayan) Diğer Varlıklar	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.836.036.664	1.803.720.563
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	17.477	92.769
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	315.857	695.116
I	Özkaynaklar Diğer Kaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.817.867.287 17.836.043	1.790.458.206 12.474.472
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.836.036.664	1.803.720.563

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2023	Önceki Dönem (TL) 31/12/2022
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)	17.809.408	11.054.607
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)	402.018.280	401.888.360
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	100.000	100.000
J	Gayrinakdi Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	758.000	758.000
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)	17.548.262	1.871.077

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2023	Önceki Dönem (TL) 31/12/2022	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 birincifikrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1)/D (*)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%95	%96	≥%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)	%22	%22	≤%20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%0	%0	≤%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	%1	%1	≤%10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%1	%0	≤%10

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/06/2023	Önceki Dönem (TL) 31/12/2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	25.981.651	13.040.930
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) III-48.1. Md. 24 / (b)	1.742.871.073 100.000	1.735.803.360 100.000
C	İştirakler İlişkili Tarafardan Alacaklar (Ticari Olmayan) Diğer Varlıklar	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.822.263.019	1.803.720.563
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	15.657	92.769

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	618.169	695.116
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.806.084.317	1.790.458.206
	Diğer Kaynaklar		15.544.876	12.474.472
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.822.263.019	1.803.720.563

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/06/2023	Önceki Dönem (TL) 31/12/2022
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	13.172.061	11.054.607
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)	402.018.280	401.888.360
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	100.000	100.000
J	Gayrinakdi Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	758.000	758.000
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)	12.798.982	1.871.077

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/06/2023	Önceki Dönem (TL) 31/12/2022	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 birincifıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1)/D (*)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%96	%96	≤%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%1	%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)	%22	%22	≤%20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%0	%0	≤%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	%1	%1	≤%10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%1	%0	≤%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.

(**) Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan "alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz" hükmünde belirtilen yüzdenin 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolardaki toplam değerinin aktif toplamına oranı %22'ye ulaşmıştır. Söz konusu arsalarla ilgili mevzuata uygun çalışmaların tamamlanabilmesi adına ek süre talebinde bulunulmuş ve SPK'nın 28 Nisan 2023 tarihli yazısında belirtildiği üzere, Şirket'e 31 Aralık 2023 tarihine kadar ek süre verilmiştir.