

ATAKULE
GYO



atakulegyo.com.tr



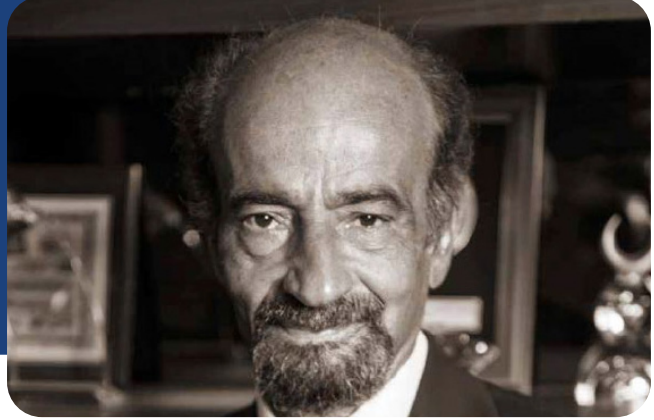
2023 Faaliyet Raporu



İçindekiler

Başkan'ın Mesajı	6
Genel Bilgiler	10
Organizasyon Şeması	12
Sağlanan Mali Haklar	15
Araştırma Geliştirme Çalışmaları	15
Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler	16
Finansal Durum	20
Riskler ve Yönetim Organlarının Değerlendirilmesi	24
Diğer Hususlar	25
Ekonomide ve Sektörde Meydana Gelen Gelişmeler	26
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu	32
Atakule Alışveriş Merkezi ve Kule	52
Obaköy İş Merkezi	54
Haşim İşcan İş Merkezi	56
Kuleli Caddesi No:5 / G.O.P	58
Bina - Farabi Sokak	60
Bina - Arjantin Cad.	62
Bina - Borazan Sok.	64
Dilovası / Kocaeli	66
Arsalar	67
Bağımsız Denetçi Raporu	71

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı



Değerli Yatırımcılar, İş Ortaklarımız ve Çalışanlarımız,

Cumhuriyetimizin 100'nci yılını kutladığımız 2023 yılında yaşadıklarımızı irdeleyerek, Cumhuriyetin yeni yüzyılında da çalışmaya, üretmeye, istihdam sağlamaya, vizyon ve misyonumuz doğrultusunda kendimizi sürekli geliştirmeye devam ediyoruz.

Kahramanmaraş başta olmak üzere Adana, Gaziantep, Hatay, Diyarbakır, Adıyaman ve Şanlıurfa illerinde büyük çapta can ve mal kaybına neden olan 06 Şubat deprem felaketi Türkiye Ekonomisini ilk aşamada olumsuz olarak etkilemiş, ancak deprem felaketinin ardından artan inşaat ve makine teçhizat yatırımları sonucunda yılın son çeyreğinde büyümeyi destekleyici etki göstermiştir.

Türkiye Ekonomisi 2023 yılının son çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla % 4,0 oranında büyümüş olup, 2022 yılındaki %5,5'lik büyümenin ardından 2023 yılında da %4,5 ile beklentilerin üzerinde performans sergilemiştir. Konut satışları yılın son ayında %20,6, toplam konut satışları da Ocak-Kasım döneminde 2022 yılının aynı dönemine göre %14,9 daralmıştır. Öte yandan, TCMB tarafından açıklanan verilere göre, konut fiyat endeksi Ekim'de aylık ve yıllık bazda sırasıyla %3,8 ve %86,5 oranında yükselmiştir. Aynı dönemde konut fiyatlarındaki yıllık reel artış %15,4 olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında

enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme etkisi göstermiştir. Süregelen yüksek enflasyon ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yarattıysa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Enflasyon ve parasal sıkılaştırma baskısı ile yaşanması muhtemel ekonomik yavaşlamaya karşın, iş ahlakımız, güvenilir ve dürüst çalışma ilkelerimiz ile paydaşlarımıza başarılı bir yıl geçireceğimizi belirtmek isterim. Yüklendiğimiz misyon ve vizyonumuz ile başta ülkemiz olmak üzere, hissedarlarımıza, iş ortaklarımıza ve çalışanlarımıza değer katacağımız inancını taşımaktayız.

Tüm yatırımcılarımıza, paydaşlarımıza ve değerli çalışmalarını için mesai arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Saygılarımla,

İsmail TARMAN
Yönetim Kurulu Başkanı

ATAKULE
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tarih : 25.04.2024
Toplantı Yeri : Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Toplantı No : 949
Karar No : 1246
Toplantıya Katılanlar : İsmail TARMAN, Murat TARMAN,
Mustafa TARMAN, Funda TACİR, Mehmet ARPACI,
Münire Barçın KAYAMAN, Burak SOYLU

Gündem : 2023 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu hk.

Karar : Türk Ticaret Kanunu ve Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca hazırlanan ve onaylanan 2023 Mali Yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun Genel Kurul'da ortakların inceleme ve değerlendirmelerine sunulmasına,

Oybirliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı
İsmail TARMAN

Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa TARMAN



Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Murat TARMAN



Yönetim Kurulu Üyesi
Funda TACİR



Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet ARPACI



Yönetim Kurulu Üyesi
Münire Barçın KAYAMAN



Yönetim Kurulu Üyesi
Burak SOYLU



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1) Görüş

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1/1/2023-31/12/2023 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grup'un durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1/1/2023-31/12/2023 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 25 Nisan 2024 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

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



Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak, Eski Büyükdere Cad
No.14 Kat: 10
34396 Sanyer/İstanbul, Türkiye

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 87
www.granthornton.com.tr

- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

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

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

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



Emir Taşar, SMMM
Sorumlu Denetçi

Ankara, 25 Nisan 2024

Genel Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	: ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TÜRÜ	: Anonim Şirket
FİRMA DURUMU	: Aktif
MERSİS NO	: 0095010287500018
KURULUŞ TARİHİ	: 21/08/2000
VERGİ DAİRESİ VE NO	: Ankara Kurumlar Vergi Dairesi
TİCARET SİCİL NUMARASI	: 156707
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 600.000.000.-TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYE	: 263.340.000.-TL
ŞİRKETİN İNTERNET SİTESİ	: www.atakulegyo.com.tr
ŞİRKET MERKEZİ	: Çankaya Caddesi No:İB / 68 Çankaya/ANKARA
MERKEZ TEL-FAKS	: Tel: (312) 447 65 00 Faks: (312) 447 65 75
ŞUBE	: Topkapı Maltepe Cad. No:11 Bayrampaşa/İSTANBUL
ŞUBE TEL-FAKS	: Tel: (212) 567 16 29 Faks: (212) 613 84 31

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. 2023 yılında SPK' dan alınan izinle 300.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırılarak 2023-2027 yılları için 600.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Ödenmiş Sermaye ise sırası ile 2002 yılında iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımını ile 63.000.000 TL' ye, 2008 yılında yine iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımını suretiyle 75.000.000 ve aynı yıl içinde 84.000.000 TL' ye yükseltmiştir. 2017 yılında ise ödenmiş sermaye tamamı bedelli arttırılarak 154.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Ödenmiş sermayesinin 2017 yılı içerisinde tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %83,33 oranında arttırılarak 154.000.000.-TL'na çıkartılması işlemi Aralık 2017 ayında tamamlanmış ve 25.01.2018 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 30.01.2018 tarih 9505 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 21.sayfasında yayımlanmıştır.

Şirketimizin portföyünde yer alan Atakule Alışveriş Merkezi'nin yenilenmesi projesi kapsamında yatırım harcamalarının finansmanında kullanılmak amacıyla; Şirket Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 300.000.000 Türk Lirası kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 154.000.000 Türk Lirası olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %50 oranında arttırılarak 231.000.000 Türk Lirası'na çıkarılmasına karar verilmiştir. 02.11.2018 tarihinde Sermaye Piyasaları Kurulu onayına sunulan izahname 17.01.2019 tarihinde onaylanmıştır.

Ödenmiş sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %50,00 oranında arttırılarak 231.000.000.-TL'na çıkartılması işlemi Mart ayında tamamlanmış ve 19.03.2019 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 22.03.2019 tarih 9793 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 926'ncu sayfasında yayımlanmıştır.

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.

Son üç yıllık dönemde şirket ortakları ve pay tutarları aşağıdaki tabloda verilmiştir.



İsmail TARMAN
134.303.420 TL

**2021-2022
ve 2023 yılı
Toplam
263.340.000TL**

Halka Arz
129.036.580 TL

İsmail TARMAN
117.810.017 TL

**2019 ve 2020 yılı
Toplam
231.000.000TL**

Halka Arz
113.189.983 TL

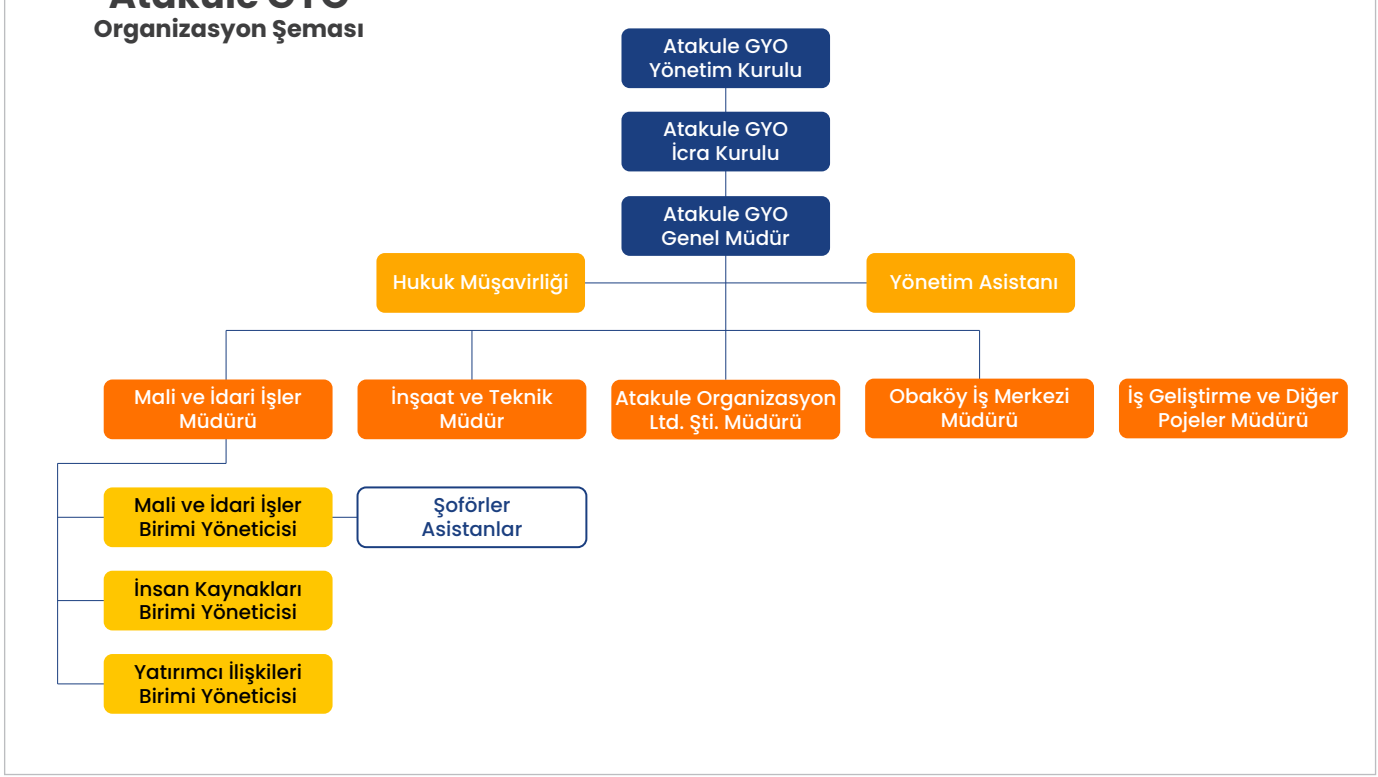
İsmail TARMAN
78.540.000 TL

**2017 ve 2018 yılı
Toplam
154.000.000TL**

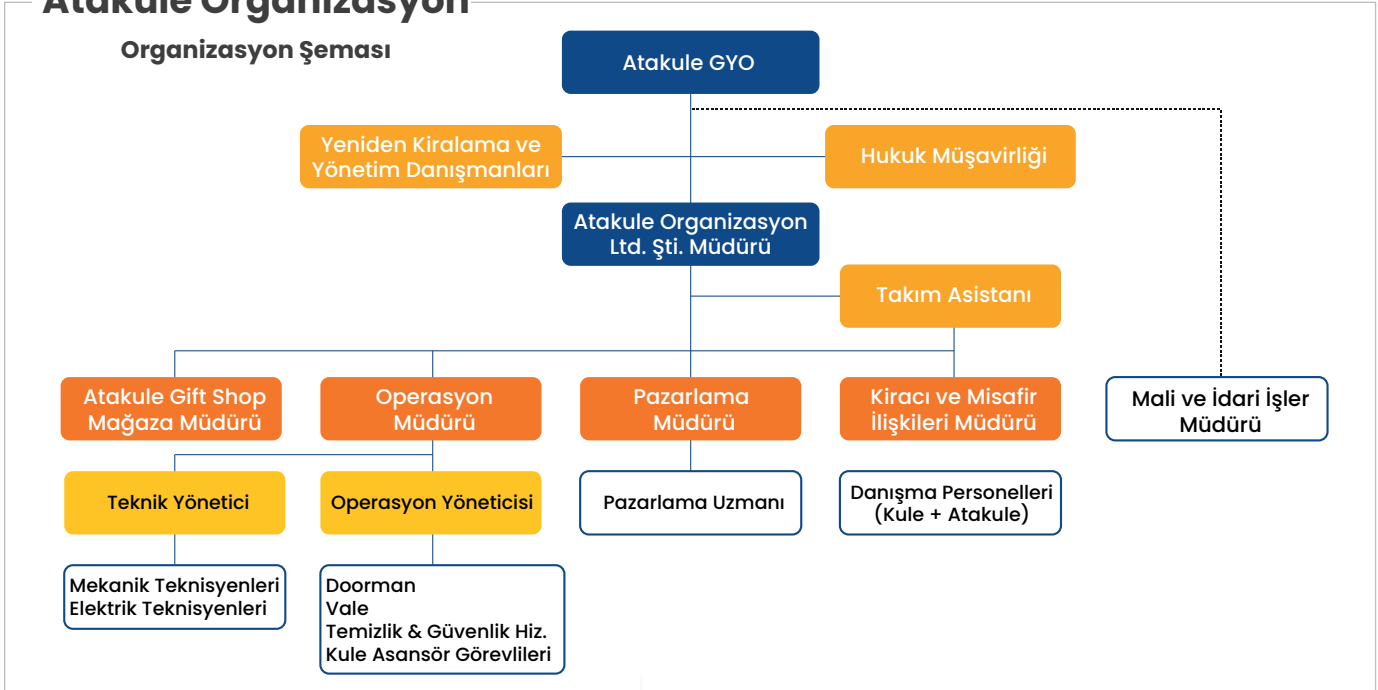
Halka Arz
75.460.000 TL

Organizasyon Şeması

Atakule GYO Organizasyon Şeması



Atakule Organizasyon Organizasyon Şeması



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.

Yönetim Kurulu Üyeleri

ATAKULE
GYO

Ad Soyad	Başlama Tarihi	Bitiş Tarihi
İsmail TARMAN Başkan	24.11.2009	-
Murat TARMAN Başkan Vekili	24.11.2009	-
Mustafa TARMAN Üye	24.11.2009	-
Funda TACİR Üye	30.03.2018	-
Mehmet ARPACI Üye	30.03.2018	-
Münire Barçın KAYAMAN Üye (Bağımsız)	31.03.2020	-
Burak SOYLU Üye (Bağımsız)	29.03.2022	-

Üst Düzey Yöneticiler

Ad Soyad	Görevi	Başlama Tarihi	Bitiş Tarihi
Mehmet ARPACI	Genel Müdür	31.03.2010	31.12.2021
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür	01.01.2022	-
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür Yard.	22.03.2011	31.12.2021

Yönetim Kurulu Üyeleri esas sözleşmede belirtildiği gibi genel kuruldan izin almak suretiyle dahi kendileri veya başkaları namına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle Şirket konusuna giren bir ticari işlem yapamayacakları gibi, Şirketin konusuna giren bir ticari işlemi kendileri veya başkaları hesabına yapamazlar ve aynı tür ticari işlemlerle meşgul bir şirkete sınırsız sorumlu ortak sıfatıyla giremezler.



Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

a) Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları,

Yönetim Kurulu Üyelerine sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 27.03.2023 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Yönetim Kurulu üyelerine net 10.000 TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar(*)	2022	2023
	10.088.772	12.073.387

(*) Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü için sağlanan diğer faydalar ve maaş ödemelerinden oluşmaktadır.

b) Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarına ilişkin bilgiler

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.

Araştırma & Geliştirme Çalışmaları

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

Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

Atakule Alışveriş Merkezi'nin Kule bölümüne ait seyir terasının faaliyete geçirilmesi doğrultusunda İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı temini amacıyla yapılan başvuruya istinaden T.C. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22/10/2021 tarih ve GSM 2021/02 sayılı İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatı düzenlenmiş olup, bu kapsamda...

“Kule 19.05.2022 tarihinde ziyarete açılmıştır.”

Teşviklerden Yararlanma Durumu,

Dönemde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü

Şirketimizde Denetimden Sorumlu Komite'nin yanı sıra Kurumsal Yönetim Komitesi de oluşturulmuştur. Denetimden Sorumlu Komite, Bağımsız Üye Münire Barçın KAYAMAN (Başkan) ve Burak SOYLU'dan (Üye) oluşmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığını Bağımsız Üye Burak SOYLU, Üyeleri ise Mustafa TARMAN ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Nalan KAYA'dır. Riskin Erken Saptanması Komitesi bağımsız üye başkan Münire Barçın KAYAMAN (Başkan) ve Funda TACİR'den (Üye) oluşmaktadır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nda iki bağımsız üye bulunması nedeniyle, Burak SOYLU ve Münire Barçın KAYAMAN birden fazla komitede görev almaktadır.

Şirketimiz yönetim kurulu, iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri incelenmiş, mevcut yapının gereksinimleri karşılar nitelikte olduğu anlaşılmıştır.

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler,

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

Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler,

Şirketimiz 2023 hesap döneminde kendi paylarını iktisap etmemiş, bu amaçla Genel Kurul'dan alınmış yetki bulunmamaktadır.

Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar,

Hesap dönemi içerisinde yapılan denetim bulunmamaktadır.

Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler,

A) YEREL MAHKEMEDE DEVAM EDEN DAVALAR

DAVACI: NAZMİ ALPASLAN

DAVALI: 1) ELMAK ENERJİ A.Ş. 2) ATAKULE GYO

DOSYA NO: ANKARA 53. İŞ MAHKEMESİ – 2021/479

DAVA TARİHİ: 30/12/2019

DAVA KONUSU: İş kazasından kaynaklanan tazminat

DAVA DEĞERİ: 1.000,00 TL maddi ve 30.000,00 TL manevi tazminat talebi.

SON DURUM: İş kazasına dayalı tazminat talebiyle açılan dava yerel mahkemede devam etmektedir.

DAVACI: ATAKULE GYO

DAVALI: AK DENİM TEKSTİL LTD. ŞTİ.

DOSYA NO: ANKARA 9. SULH HUKUK MAHKEMESİ – 2022/1115

DAVA TARİHİ: 16/06/2022

DAVA KONUSU: İtirazın iptali

DAVA DEĞERİ: 8.930,89 TL

SON DURUM: Kira sözleşmesinden doğan alacakların tahsili için başlatılan icra takibine yapılan itirazın iptali talebiyle açılan dava yerel mahkemede devam etmektedir.

DAVACI: ATAKULE GYO

DAVALI: SAMPEK KUAFÖRLÜK KOZMETİK TİC. LTD. ŞTİ.

DOSYA NO: ANKARA 6. SULH HUKUK MAHKEMESİ – 2022/3450

DAVA TARİHİ: 13/09/2022

DAVA KONUSU: İtirazın iptali

DAVA DEĞERİ: 395.021,54 TL

SON DURUM: Kira sözleşmesinden doğan alacakların tahsili için başlatılan icra takibine yapılan itirazın iptali talebiyle açılan dava yerel mahkemede devam etmektedir.

DAVACI: ATAKULE GYO

DAVALI: SAMPEK KUAFÖRLÜK KOZMETİK TİC. LTD. ŞTİ.

DOSYA NO: ANKARA 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ – 2022/2085

DAVA TARİHİ: 25/10/2022

DAVA KONUSU: İtirazın iptali

DAVA DEĞERİ: 272.813,80 TL

SON DURUM: Kira sözleşmesinden doğan alacakların tahsili için başlatılan icra takibine yapılan itirazın iptali talebiyle açılan dava yerel mahkemede devam etmektedir.

DAVACI: MUHAMMET EYMEN MERDİVENLİOĞLU

DAVALI: ATAKULE GYO

DOSYA NO: ANKARA 14. SULH HUKUK MAHKEMESİ – 2023/494-2019/1394 (Eski Esas)

DAVA TARİHİ: 16/10/2019

DAVA KONUSU: Tazminat

DAVA DEĞERİ: 10.000,00 TL

SON DURUM: Davacının, yeni Atakule AVM'de yer kiralama hakkının kullanılmadığı iddiasına dayalı tazminat talebiyle açılan davanın 22/12/2020 tarihinde reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf başvurusu kabul edilmiş ve dosya yeniden incelenmek üzere yerel mahkemesine iade edilmiştir. Dava yerel mahkemece ilk duruşmada reddedilmiş olup, gerekçeli kararın tebliği beklenmektedir.

Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

DAVACI: TUNCAY NİZAM

DAVALI: ATAKULE GYO

DOSYA NO: ANKARA 34. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ – 2023/224

DAVA TARİHİ: 01/06/2023

DAVA KONUSU: Menfi Tespit

DAVA DEĞERİ: 192.887,86 TL

SON DURUM: Haciz ihbarnameleri ile icra dosya borçlusu haline getirilen üçüncü şahıs tarafından açılan menfi tespit davası yerel mahkemede devam etmektedir.

DAVACI: ATAKULE GYO

DAVALI: T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

DOSYA NO: İSTANBUL 13. İDARE MAHKEMESİ – 2023/1854

DAVA TARİHİ: 04/09/2023

DAVA KONUSU: İmar Planı Revizyonu'nun Yürütmesinin Durdurulması ve İptali

SON DURUM: Müvekkil şirkete ait gayrimenkuller üzerindeki imar hakkının azalması sonucunu doğuran İstanbul İli, Riva Mahallesi, Beylikmandıra Mevkiinin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ile 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talebiyle açılmış olan dava yerel mahkemede devam etmektedir.

B) İSTİNAF/TEMYİZ AŞAMASINDAKİ DAVALAR

DAVACI: ATAKULE GYO

DAVALI: EGEATA RESTORAN İŞLETMECİLİĞİ LTD. ŞTİ.

DOSYA NO: ANKARA 6. SULH HUKUK MAHKEMESİ – 2020/541

DAVA TARİHİ: 03/03/2020

DAVA KONUSU: İtirazın İptali

DAVA DEĞERİ: 117.428,92 TL

SON DURUM: Müvekkil tarafından davalılar aleyhine başlatılmış icra takibine yapılan itirazın iptali talebiyle açılan dava kabul edilmiş, ancak davalı tarafça karar aleyhine istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf incelemesi Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi'nin 2022/1539 E. sayılı dosyasında devam etmektedir.

DAVACI: ATAKULE GYO

DAVALI: CHAKRA MAĞAZACILIK VE TİCARET A.Ş.

DOSYA NO: ANKARA 14. SULH HUKUK MAHKEMESİ – 2021/851

DAVA TARİHİ: 23/06/2021

DAVA KONUSU: İtirazın İptali

DAVA DEĞERİ: 612.653,30 TL

SON DURUM: Kira sözleşmesinin davalı tarafından erken feshi nedeniyle doğan erken fesih tazminatının tahsili için başlatılan icra takibine yapılan itirazın iptali talebiyle açılan dava yerel mahkemede reddedilmiş ve karşı tarafın teminat mektubunun nakde çevrilmesi nedeniyle uğradığı zararların tazmini talebiyle aynı dosyada açmış olduğu karşı dava kabul edilmiş olup, karar aleyhine istinaf yoluna başvurulmuş ve icranın geri bırakılması kararı alınmıştır. İstinaf incelemesi Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi'nin 2024/135 E. sayılı dosyasında devam etmektedir.

DAVACI: ATAKULE GYO

DAVALI: CHAKRA MAĞAZACILIK VE TİCARET A.Ş.

DOSYA NO: ANKARA 13. SULH HUKUK MAHKEMESİ – 2021/963

DAVA TARİHİ: 13/07/2021

DAVA KONUSU: İtirazın İptali

DAVA DEĞERİ: 61.905,78 TL

SON DURUM: Kira sözleşmesinden doğan alacakların tahsili için başlatılan icra takibine yapılan itirazın iptali talebiyle açılan davanın kısmen kabulüne karar verilmiş olup, davalı tarafça istinaf yoluna başvurulmuştur. İstinaf incelemesi Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 37. Hukuk Dairesi'nin 2024/424 E. sayılı dosyasında devam etmektedir.



Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar,

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlar bulunmamaktadır.

Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler,

Şirketimiz Hissedarlarına düşük risk ile en yüksek getiriye kazandırmak adına uygun fırsatlardan fark yaratan projeler geliştirmek, gayrimenkul yatırımının likit ve sağlam yatırım alternatifini, sermaye piyasalarının öncü markası olma hedefi doğrultusunda faaliyetlerini yürütmektedir.

Yıl içerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Yapılmışsa, Toplantının Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin Yapılan İşlemler de Dâhil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler

2023 hesap döneminde ilgili birimlerden hiçbiri olağanüstü genel kurul toplantısı talebinde bulunmamıştır.

Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar,

Şirketin Genel Kurul tarafından kabul edilmiş olan Bağış ve Yardımlar Politikası mevcut olup, SPK mevzuatı ile uyumludur.

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, depremzede 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.

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

Şirketin ilişkili şirketlerle olan hukuki işlemleri,

Şirketimiz ilişkili şirketlerle emsaline uygun olarak gerçekleştirilen ticari işlemler dışında bir faaliyeti olmamıştır.

Finansal Durum

Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleştirme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu,

TTK Madde 378 ve Kurumsal c Yönetim Tebliği (II-17.1) 4.5.12 maddesi gereği Riskin Erken Saptanması Komitesi iki ayda bir; şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yaparak raporlamaktadır. Raporun bir örneği denetçiye de gönderilmektedir.

2023 yılında Dünya ekonomisinde yaşanan genel enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme etkisi göstermiştir. Süregelen yüksek enflasyon ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yarattıysa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Enflasyonist baskı ve hızla değişen fiyatlar kişilerin tüketim ve tasarruf alışkanlıklarında değişiklik yapmalarına neden olmuş, ve fiyatların hızlı değişimi tasarruf yerine kişileri tüketime yönlendirmiştir. Bu çerçevede 2023 yılında Alışveriş Merkezleri daha yoğun ziyaret edilmiş, bu durum ciro artışlarında kendini göstermiştir. Alışveriş alışkanlıklarında yaşanan bu değişim Perakende sektörüne olumlu yansımış ve bunun sonucunda kiracılardan elde edilen sabit ve ciroya dayalı kira gelirlerinde artış kaydedilmiştir.

Gayrimenkul sektörü, Türkiye ekonomisinin öncü sektörü olarak, çimento başta olmak üzere inşaat demiri, seramik, cam, boya ve mermer gibi sektöre girdi sağlayan inşaat malzemelerinin çoğu kalite açısından dünya pazarlarıyla rekabet edebilir düzeydedir. Bu çerçeveden bakıldığında gayrimenkul sektörü girdi sağlayan pek çok paydaş sektörleri de desteklemektedir. Şirketimiz, gayrimenkul portföyündeki çeşitlilik yanında güçlü sermaye yapısı ve yatırımcıların güveni ile sektörün öncü şirketlerinden birisi olmaya devam edecektir.

İş ahlakımız, güvenilir ve dürüst çalışma ilkelerimiz ile paydaşlarımıza başarılı bir yıl geçireceğimizi

belirtmek isterim. Yüklendiğimiz misyon ve vizyonumuz ile başta ülkemiz olmak üzere, hissedarlarımıza, iş ortaklarımıza ve çalışanlarımıza değer katacağımız inancını taşımaktayız.

Hissedarlarına düşük risk ile en yüksek getiriye kazandırmak adına uygun fırsatlardan fark yaratan projeler geliştirmek, gayrimenkul yatırımının likit ve sağlam yatırım alternatifi, sermaye piyasalarının öncü markası olmaktır.

Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler

Yıllar itibariyle ile Net Aktif Değerler



2023 yılı dördüncü çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 13,81 TL, hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 8,47 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2023 4.Çeyrek	2023 3.Çeyrek	2023 2.Çeyrek	2023 1.Çeyrek
Pay Başı Net Aktif Değeri	13,8106	6,9675	6,9180	6,8812
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	8,02	7,53	4,80	4,36

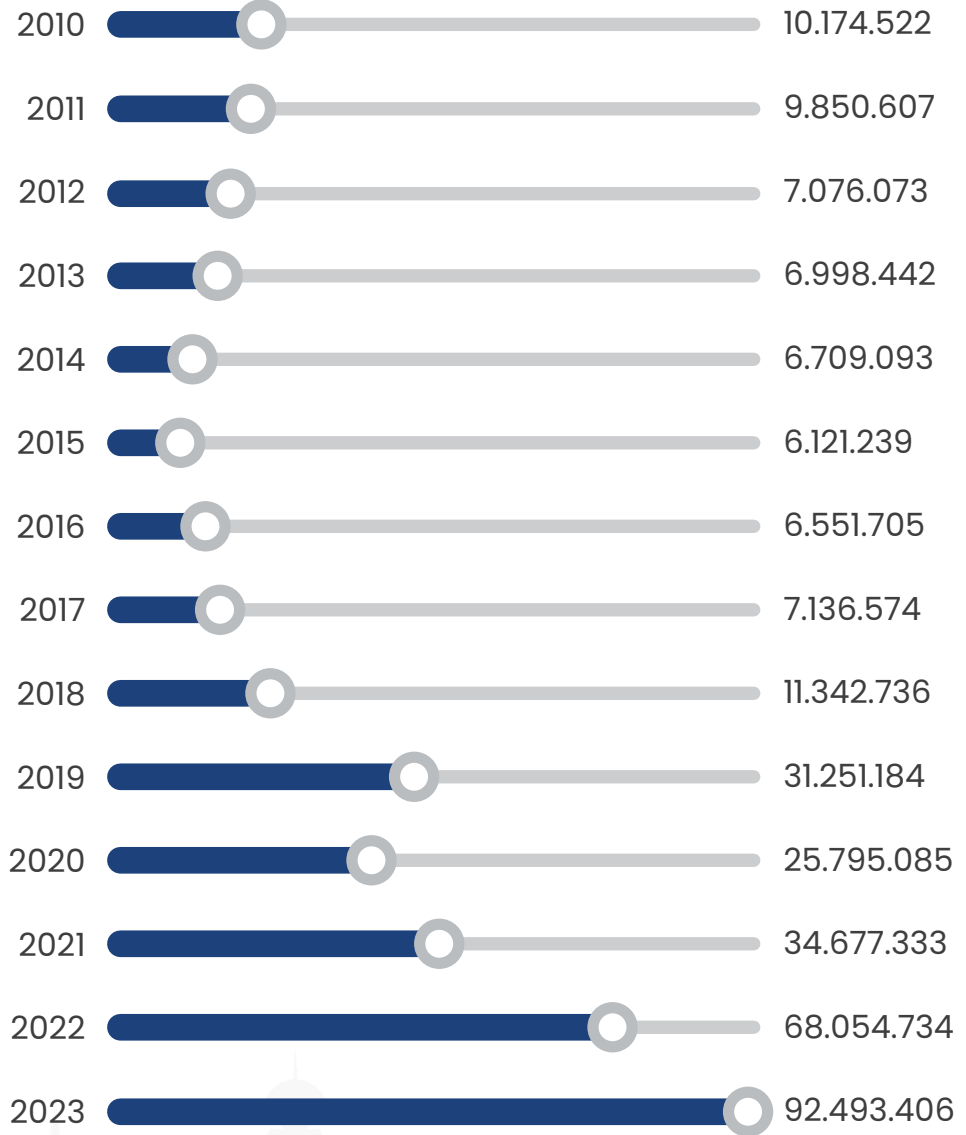
31.12.2023 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı % 99,28, kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı % 0,72'dir.

“ 31.12.2023 itibariyle net dönem karı 646.625.261 TL gerçekleşmiştir. ”

LİKİDİTE ORANLARI		31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	5,2808	2,4207	6,8568	4,8098
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,0965	0,1305	0,2014	0,3371
MALİ YAPI ORANLARI		31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023
Kaldıraç Oranı	(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı	0,0071	0,0109	0,0098	0,0091
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,9929	0,9891	0,9902	0,9909
Finansman Oranı	Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)	139,0382	90,6677	100,7408	109,2180
VERİMLİLİK ORANLARI		31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.03.2023
Özkaynak Devir Hızı	Net Satışlar / Öz kaynaklar	0,0554	0,0597	0,0361	0,0162
Aktif Devir Hızı	Net Satışlar / Aktif Toplamı	0,0551	0,0590	0,0357	0,0160
KARLILIK ORANLARI		31.12.2023	30.09.2023	30.06.2023	31.02.2023
Aktif Karlılığı	Dönem Net Karı / Aktif Toplamı	0,1778	0,0136	0,0076	0,0028
Özkaynak Karlılığı	Dönem Net Karı / Öz kaynaklar	0,1791	0,0138	0,0076	0,0029

Finansal Durum

“ 2023 yılında kira (satış) gelirimiz, bir önceki yıla göre %44,73 artarak 92.493.406 TL gerçekleşmiştir. ”





2023 hesap döneminde Piyasada yaşanan yüksek enflasyon ve olası kur benzeri riskler bulunmasına karşın, Şirketimizin mevcut finansal yapısı göz önüne alındığında bu risklerden olumsuz etkilenmediği düşünülmektedir.

Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri,

Şirketimizin 2023 hesap dönemi bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları incelendiğinde, TTK 376. Maddesi kapsamında borca batık durum varlığına ilişkin herhangi bir emarenin bulunmadığı, aksine güçlü özkaynak yapısı ile dikkat çektiği görülmektedir.

Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmıyorsa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri.

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum çalışmaları çerçevesinde, halka açık şirketlerin kar dağıtım konusundaki yükümlülüklerini dikkate alarak, izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikasını belirlemiş ve internet sitesinde yayınlamıştır.

Şirket, kar dağıtım politikasının uygulanmasında, yatırımcılarının hisse senedi getirileri yanında kar paylarından da gelir elde etmelerini teminen, Şirketin yatırım faaliyetleri ve mevcut finansman yapısını göz önünde bulundurmaktadır.

Şirketimizin ortaklarına dağıtacağı kar payı miktarı, mali tablolar esas alınarak dağıtılabılır kar üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili hesap dönemi için dağıtılacak kar payı, tabi olunan mevzuat hükümlerine göre belirlenecektir. Kar dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç bir ay içinde yapılması amaçlanmakta olup, Yönetim Kurulu'nun, karın dağıtılıp dağıtılmamasına ve dağıtılacak ise karın miktarı ile dağıtım tarihine ilişkin önerisi, Genel Kurul'da görüşülmekte ve karara bağlanmaktadır. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Şirket'in karına katılım konusunda bir imtiyaz yoktur. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılacaktır. Genel Kurul kararı doğrultusunda dönem karı nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılabilir. Karın dağıtımı, tabi olunan Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Vergi Usul Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddeleri çerçevesinde gerçekleştirilir.

Şirketimizin, 27.03.2023 tarihinde yapılan 2022 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Vergi Usul Kanunu hükümlerine uygun olarak hazırlanan 2022 yılı mali tablolarında 2022 yılında yasal kayıtlarda gerçekleşen dağıtılabılır net dönem karının dağıtılmayarak Olağanüstü Yedekler hesabına aktarılması karar verilmiştir.

Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

Şirketin risk yönetimi politikası

Şirketimiz Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde, Ortaklık portföyünü oluşturmak, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak, ortaklık portföyünü çeşitlendirerek yatırım riskini en aza indirecek şekilde dağıtmak, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı işlemler ve para ve sermaye piyasası araçları hakkındaki gelişmeleri sürekli olarak izleyerek ortaklık portföyünün yönetimine ilişkin gerekli tedbirleri almak, portföyün geliştirilmesine yönelik araştırmalar yaparak riskin minimizasyonu sağlamaktadır.

Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler,

Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Münire Barçın KAYAMAN Komite Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi Funda TACİR ise Komite Üyesi'dir. Riskin Erken Saptanması

Komitesi çalışma esasları çerçevesinde temel olarak şirketimizin karşı karşıya olduğu ya da ileride karşılaşılabilecek muhtemel bütün risklerin erken saptanması bakımından önemli görülen hususlarda, Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmesi ve gerekli önlemlerin alınması ile görevlidir. Komite iki ayda bir toplanarak aldığı kararları Yönetim Kurulu dikkatine sunmaktadır.

Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler.

Şirketimizin satışları kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerimiz tek seferlik olmayıp, her kiralama için sözleşme imzalanmaktadır ve sözleşmeler en az 1 yıllıktır. 1 yılın sonunda taraflar bildirimde bulunmadığı takdirde sözleşmeler otomatik 1 yıl daha uzamaktadır. Sözleşme bitim tarihleri dışında hiçbir şekilde, sözleşme kiracı tarafından fesih edilememektedir. Bu durumda Şirketimizin satış gelirlerini ileriye dönük riskini minimize etmektedir.

Diğer Husular

ATAKULE
GYO

a) Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen önemli olaylar

Faliyet yılının sona ermesinden sonra meydana gelen önemli olay bulunmamaktadır.

ATAKULE
GYO



Ekonomide ve Sektörde Meydana Gelen Gelişmeler

Fed 13 Aralık'taki toplantısında politika faizini piyasa beklentileri paralelinde art arda üçüncü toplantısında da değiştirmeyerek %5,25-%5,50 aralığında tuttu. Toplantıya ilişkin karar metninde öncü göstergelerin ekonomik aktivitede yavaşlamaya işaret ettiği yorumuna yer verilirken, işgücü piyasasının güçlü görünümünü koruduğu ve enflasyonun yüksek seyrine rağmen önceki yıla göre hız kestiği belirtildi. Karar metninde yer alan herhangi bir ilave faiz artışına ilişkin değerlendirmenin veri akışı göz önüne alınarak yapılacağı yönündeki ifade, piyasalar tarafından Fed'in parasal sıkılaştırmada sona geldiği yönünde algılandı. Fed Başkanı Powell'ın toplantının ardından gerçekleştirdiği açıklamada komite üyelerinin faiz indirimlerinin zamanlamasını tartıştığını dile getirmesi de bu algıyı pekiştirdi. Aralık toplantısının ardından Fed yetkililerinin önümüzdeki yıllara ilişkin projeksiyonları da açıklandı. FOMC üyelerinin medyan tahmini 2024 yılında 25 baz puanlık 3 faiz indirimine işaret ederken, aynı döneme ilişkin çekirdek PCE enflasyonu öngörüsü Eylül'deki %2,6 seviyesinden Aralık'ta %2,4'e geriledi.

ABD'de 2023'ün üçüncü çeyreğine ilişkin yıllıklandırılmış GSYH büyüme verisi 0,3 puan aşağı yönlü revizyonla nihai olarak %4,9 düzeyinde açıklandı. Yılın son çeyreğine ilişkin veriler ise ABD ekonomisine ilişkin karışık sinyaller veriyor. Ülkede işsizlik oranı Kasım'da %3,7 ile son 4 ayın en düşük seviyesine gerileyerek işgücü piyasasında güçlü görünümün devam ettiğini gösterirken, Aralık ayı imalat PMI 47,9 değerini alarak sektörde daralma eğiliminin sürdüğüne işaret etti. Aynı dönemde, hizmetler PMI ise 51,3 ile son 5 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşti. Ülkede enflasyonist baskıların da hafiflediği izleniyor. Kasım ayında TÜFE aylık bazda %0,1 ile sınırlı artış kaydederken, yıllık tüketici enflasyonu %3,1'e geriledi. Fed'in para politikası kararlarında belirleyici olan çekirdek kişisel tüketim harcamaları fiyat endeksi de Kasım'da yıllık bazda %3,2 ile Nisan 2021'den bu yana en düşük artışını sergiledi.

ECB Aralık ayı toplantısında referans faiz oranlarını değiştirmeyerek mevduat kolaylığı faizini %4, refinansman faizini %4,5 ve marjinal borçlanma maliyetini %4,75 oranlarında tuttu. ECB Başkanı Lagarde, toplantının ardından gerçekleştirdiği açıklamada yıllık enflasyon oranının son dönemde gerilediğini, ancak kısa vadede enflasyonist baskının devam edebileceğini belirtti. Lagarde'ın ilerleyen dönemde verilere bağlı kalmaya devam ederek sıkılaştırmanın seviyesini ve vadesini belirleyeceklerini dile getirmesinin yanı sıra toplantıda faiz indirimlerinin tartışılmadığını söylemesi Euro Alanı'nda sıkı duruşun ABD'ye kıyasla daha uzun sürebileceği şeklinde yorumlandı. Söz konusu açıklamaların ardından euronun ABD doları karşısında değer kazandığı görüldü. Öte yandan ECB, Aralık ayı projeksiyonunda 2024 yılı için enflasyon ve büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Buna göre ortalama yıllık TÜFE enflasyonu öngörüsü Eylül'deki %3,2 seviyesinden %2,7'ye; büyüme tahmini ise %1,0 düzeyinden %0,8'e revize edildi. Projeksiyonlarda 2025 yılına ilişkin ortalama yıllık TÜFE enflasyonu beklentisi ise %2,1 ile ECB'nin hedef seviyesine yakınsadı.

Kasım ayına ilişkin veriler, Euro Alanı'nda TÜFE enflasyonunun sıkı para politikası ve yavaşlayan büyüme paralelinde gerileme eğilimini sürdürdüğünü gösterdi. Bu dönemde TÜFE endeksinin Ekim'e göre %0,6 gerilemesiyle aylık tüketici enflasyonunda Ocak 2020'den bu yana en düşük gerçekleşme kaydedildi. Kasım'da yıllık tüketici enflasyonu da %2,4 ile ECB'nin enflasyon hedefine yakınsarken, son 28 ayın en düşük seviyesini gördü. Aynı dönemde çekirdek TÜFE enflasyonu piyasa beklentilerine paralel bir görünüm sunarak aylık ve yıllık bazda sırasıyla -%0,6 ve %3,6 oldu. Euro Alanı'nda 2023'ün üçüncü çeyreğine ilişkin nihai veriler bölge ekonomisinin bu dönemde çeyreklik bazda %0,1 daraldığını teyit etti. Bölgede Aralık ayına ilişkin PMI verileri de ekonomik aktivitede zayıf görünümün devam ettiğini gösterdi. Bu dönemde imalat PMI 44,4 ile eşik

değeri altındaki seyrini 18. ayına taşıdı. Piyasa beklentisini karşılayamayan hizmetler PMI da 48,1 ile eşik değerin altındaki seyrini sürdürdü.

Çin'de TÜFE Kasım'da yıllık bazda %0,5 gerileyerek piyasa beklentisinin altında ve son 3 yılın en düşük seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde ülkede üretici fiyatları da %3 gerileyerek deflasyonist görünümü 14. ayına taşıdı. Çin Merkez Bankası Aralık ayı toplantısında gösterge niteliğindeki faiz oranlarında değişikliğe gitmezken, ülkede kamu bankaları iç talepte toparlanmayı desteklemek amacıyla mevduat faizlerinde yılın üçüncü indirimini gerçekleştirdi. Ülkede Aralık ayına ilişkin PMI verileri kamu ve özel sektör faaliyetlerinde ayrışmaya işaret etti. Daha çok büyük ölçekli kamu kuruluşlarına odaklanan NBS imalat sanayi PMI Aralık'ta 49,0 değerini alarak sektörde durgun görünümün sürdüğünün sinyalini verirken, ihracat ağırlıklı özel sektör şirketlerine dair bilgi veren Caixin imalat PMI 50,8 ile eşik değerin üzerindeki seyrini devam ettirdi.

Aralık ayında petrol fiyatları %7 oranında geriledi. Dalgalı bir seyir izleyen Brent ham petrolün varil fiyatı küresel talebe ilişkin endişelerin etkisiyle ay içi kapanışlarda 73,3 USD seviyesine dek gerilese de, Kızıldeniz'de yaşanan gerilimlerin arz yönlü riskleri artırması paralelinde yılı 77,1 USD seviyesinde tamamladı. Çin'de ekonomik toparlanmayı hızlandırmak amacıyla atılan adımların imalat ve emlak sektörlerine ilişkin beklentileri olumlu yönde etkilemesiyle demir cevheri fiyatları Aralık ayında hızlı yükseliş kaydetti. Londra Metal Borsa'sında alüminyumun ton fiyatı Aralık'ta %8,8 artış gösterirken, bakır ve nikel fiyatları yılın son ayında yatay bir seyir izledi.

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre, Ekim ayında işsizlik oranı aylık bazda 0,5 puan azalışla %8,5'e gerileyerek Kasım 2012'den bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranındaki gerilemede istihdam edilen kişi sayısının işgücüne katılanlardan fazla artması

etkili oldu. Bu dönemde istihdam ve işgücüne katılma oranları sırasıyla 0,3 ve 0,1 puan artarak %48,5 ve %53,1 düzeyinde gerçekleşti. 15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı aylık bazda 0,4 puan gerileyerek Ekim'de %16,3 ile Eylül 2013'den bu yana en düşük değerini aldı. En geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücünü oranı da aylık bazda 0,5 azalarak %21,3 oldu. 2024 yılı için net asgari ücret %49 artışla 17.002 TL olarak belirlendi.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretim endeksi Ekim'de aylık bazda %0,4 azalışla gerileme eğilimini aralıksız dördüncü ayına taşıdı. Bu dönemde üretim madencilik ve taş ocakçılığı sektöründe %3,2 artarken, imalat sanayii ile elektrik, gaz ve buhar sektörlerinde sırasıyla %0,3 ve %2,3 geriledi. İmalat sanayiinin 24 alt sektöründen 12'sinde üretim aylık bazda gerilerken, ulaşım araçlarının (%16,3) ve bilgisayar, elektronik ve optik ürünlerin (%11,4) imalatında kaydedilen çift haneli düşüşler öne çıktı. Sanayi üretimi takvim etkisinden arındırılmış verilere göre ise Ekim'de yıllık bazda %1,1 artış kaydetti.

İstanbul Sanayi Odası tarafından yayımlanan Türkiye İmalat PMI, Aralık'ta aylık bazda 0,2 puan artışla 47,4 düzeyine yükselmesine rağmen, sektörde faaliyet koşullarının 2023 yılının son ayında da zayıf seyrettiğini gösterdi. Böylece, imalat sektöründe yılın ilk yarısında görülen iyileşme eğiliminin aksine son altı aylık dönemde faaliyet ikliminde bozulma gözlemlendi. Bu gelişmede yurt içindeki ve yurt dışındaki zorlu piyasa koşullarının yeni siparişlerde yavaşlamaya ve üretimde azalmaya yol açması belirleyici oldu. Endeksin alt kalemlerine göre, yılın son ayında iş yüklerindeki azalışa karşılık istihdam hacmi daralma bölgesinden çıkarak yatay bir görünüm sergiledi. Öte yandan, TL'deki değer kayıpları, yükselen ücretler ve artan hammadde fiyatları girdi fiyatlarının Aralık ayında da artmasına neden oldu. Sektörel PMI verileri Aralık'ta 10 sektörün 7'sinde eşik değerin altında kalırken, yıl boyunca üretim,

Ekonomide ve Sektörde Meydana Gelen Gelişmeler

yeni siparişler, ihracat, satın alma faaliyetleri ve stokların tümünün artış kaydettiği tek sektör gıda ürünleri oldu.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre, Ağustos ve Eylül'de aylık bazda gerileyen perakende satış hacmi Ekim ayında %2,0 arttı. Bu dönemde bilgisayar, kitap, iletişim aygıtları %6,5 ile satışların aylık bazda en çok arttığı ürün grubu olurken, otomotiv yakıtı satış hacmi %0,2 daraldı. Takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre perakende satış hacmindeki yıllık artış oranı ise %13,7 ile son 11 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşti. Öte yandan, TCMB'nin yayımladığı TÜFE oranına göre düzeltilmiş hanehalkı aylık ortalama banka ve kredi kartı harcamaları Ağustos, Eylül ve Ekim'de aylık bazda gerilemesinin ardından Kasım'da indirim kampanyalarının da etkisiyle %4,5 oranında artarak talebin canlandığına işaret etti.

Konut satışları Kasım ayında yıllık bazda %20 ,6 daralarak 93.514 adet düzeyine geriledi. Bu dönemde yıllık bazda %68,5 azalan ipotekli konut satışları 2013 yılı itibarıyla başlayan veri setinin tarihi düşük düzeyine geriledi. Söz konusu satışların toplam satışlar içindeki payı da %5,6'ya indi. Toplam konut satışları Ocak-Kasım döneminde de 2022 yılının aynı dönemine göre %14,9 daraldı. Öte yandan, TCMB tarafından açıklanan verilere göre, konut fiyat endeksi Ekim'de aylık ve yıllık bazda sırasıyla %3,8 ve %86,5 oranında yükseldi. Aynı dönemde konut fiyatlarındaki yıllık reel artış %15,4 oldu. Konut fiyatlarının yıllık bazda en hızlı yükseldiği il grubu %127,1 ile Ağrı, Ardahan, Kars ve Iğdır olurken, İstanbul'daki fiyat artışları %74,4 ile Ankara (%101,5) ve İzmir'deki (%80,1) artışların altında seyretmeye devam etti.

TÜİK'in açıkladığı verilere göre Ekim ayında ihracat geçen yılın aynı ayına kıyasla %7,4 artarak 22,9 milyar USD, ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde dış ticaret açığı yıllık bazda %17,5 daralarak 6,5 milyar USD oldu. Ekim'de

ihracatın ithalatı karşılama oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla 4,9 puan artışla %77,8 seviyesinde gerçekleşti.

Cari işlemler hesabı, Ekim'de 186 milyon USD ile piyasa beklentilerinin altında bir fazla verdi. Reuters anketine göre bu dönemde cari fazlanın 750 milyon USD olması bekleniyordu. Cari işlemler hesabının fazla vermesinde dış ticaret açığının nispeten düşük seviyesi ile yolcu taşımacılığı ve seyahat gelirlerinde devam eden olumlu seyir etkili oldu. Ekim'de net altın ithalatı gerilemeye devam ederek 1,2 milyar USD ile son 6 ayın en düşük seviyesinde, altın ve enerji hariç cari işlemler fazlası da 5,1 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda %4,2 genişleyerek 40,7 milyar USD olan cari açık, 12 aylık kümülatif verilere göre 50,7 milyar USD düzeyine indi.

Ekim'de yurt içine yönelik gayrimenkul yatırımları zayıf seyrini sürdürürken, net doğrudan yatırımlar kaleminde sermaye yatırımlarının desteğiyle 638 milyon USD giriş kaydedildi. Böylece, yurt içine yönelik doğrudan yatırımlarda son 6 ayın en yüksek seviyesi kaydedilmiş oldu. Net doğrudan yatırımlar Ocak-Ekim döneminde ise geçen yılın aynı dönemine kıyasla %60 azalarak 2,9 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

Ekim ayında portföy yatırımları kaleminde 689 milyon USD ile Mayıs'tan bu yana ilk kez sermaye çıkışı kaydedildi. Bu dönemde yurt dışı yerleşiklerin hisse senedi portföyü 423 milyon USD azalırken, borç senetleri piyasasında net alımları 336 milyon USD ile devam etti. Böylece portföy yatırımlarında Ocak-Ekim döneminde kaydedilen toplam sermaye girişi 1,3 milyar USD düzeyine geriledi.

Diğer yatırımlar kaleminde net sermaye girişi Ekim'de 2,8 milyar USD ile devam etti. Bu dönemde yurt dışı bankaların yurt içindeki efektif ve mevduatları 1,3 milyar USD artarken, yurt içi bankaların yurt dışındaki efektif ve mevduatları 1,3 milyar USD azaldı. Ekim'de bankalar ve genel hükümet yurt dışından sırasıyla net 509 milyon

USD ve 50 milyon USD kredi kullanırken, diğer sektörler net 301 milyon USD kredi geri ödemesi gerçekleştirdi. 12 aylık kümülatif verilere göre bankacılık sektörünün ve diğer sektörlerin uzun vadeli borç çevirme oranları sırasıyla %97,8 ve %99,4 oldu.

Kasım'da bütçe gelirleri geçen yılın aynı dönemine kıyasla %114,8 artışla 746,8 milyar TL olurken, harcamalar %180,3 yükselişle 671,2 milyar TL düzeyine ulaştı. Böylece, bu dönemde merkezi yönetim bütçesi 75,6 milyar TL fazla vermiş oldu. Ocak-Kasım döneminde ise merkezi yönetim bütçe açığı 532,4 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde faiz dışı fazla 99,8 milyar TL oldu.

Kasım ayında vergi gelirleri yıllık bazda %114,3 oranında artarak 668,5 milyar TL'ye ulaştı. Vergi gelirlerindeki hızlı artışta, geçen yılın aynı dönemine kıyasla %112,4 yükselişle 261,6 milyar TL'ye ulaşan geçici kurumlar vergisi öne çıktı. Ayrıca, bu dönemde petrol ve doğalgaz ürünleri ile motorlu taşıtlardan alınan ÖTV'lerdeki hızlı artışların etkisiyle 102,6 milyar TL düzeyine ulaşan ÖTV gelirleri de vergi gelirlerini destekledi. Dâhilde alınan KDV Kasım'da bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık olarak 2 kat artarken, ithalde alınan KDV %83,9 artışla 101 milyar TL düzeyine yükseldi.

Kasım ayında faiz hariç bütçe giderleri yıllık bazda %168,1 artış kaydetti. Bu gelişmede yıllık bazda 3 katına çıkan cari transferler etkili oldu. Kasım'da sermaye transferleri kalemindeki yıllık bazda yaklaşık 10 kat artış dikkat çekti. Borç verme kalemi altında Devlet Demir Yolları'na 7,2 milyar TL, görevlendirme kalemi altında Sosyal Güvenlik Kurumlarına, BOTAŞ ve EÜAŞ'a sırasıyla 75,8 milyar TL, 12 milyar TL ve 10,1 milyar TL ödeme yapıldı. Kasım ayında faiz giderleri de yıllık bazda yaklaşık 4 katına ulaştı. Böylece, Ocak-Kasım döneminde bütçe harcamaları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %102,2 artışla 5,2 trilyon TL oldu.

Aralık ayında TÜFE bir önceki aya göre %2,93 ile piyasa beklentilerinin bir miktar altında artarken, son 7 ayın da en düşük yükselişini kaydetti. Reuters anketine göre piyasa beklentisi TÜFE'nin bu dönemde aylık bazda %3,13 artacağı yönündeydi. Böylece, yıllık TÜFE enflasyonu %64,77 ile TCMB'nin yılsonu tahminine yakın düzeyde gerçekleşti. Aralık'ta Yİ-ÜFE enflasyonu aylık bazda %1,14 ile Mayıs ayından bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşirken, yıllık bazda %44,22 oldu.

Aralık ayında 12 ana harcama grubunun 10'unda fiyatlar aylık bazda artış kaydetti. Bu dönemde eğlence ve kültür grubunda fiyatlar %5,30 ile hızlı yükseldi. Harcama grupları içinde en yüksek paya sahip olan gıda ve alkolsüz içecekler grubu Aralık'ta aylık TÜFE enflasyonunu 1,26 puan ile en fazla arttıran grup oldu. Aynı dönemde konut grubunda fiyatlar da bir önceki aya kıyasla %4,97 artış kaydederek aylık enflasyonu 0,69 puan yukarı çekti. Aralık'ta fiyatların aylık bazda %1,33 oranında gerilediği giyim ve ayakkabı grubu ile akaryakıt fiyatlarındaki düşüşün de etkisiyle fiyatların azaldığı ulaştırma grubu TÜFE enflasyonunu düşürücü yönde etkileyen iki alt grup oldular. Yıllık enflasyonu en fazla arttıran gruplar ise gıda ve alkolsüz içecekler (18,31 puan) ile ulaştırma (11,63 puan) oldu. Eğitim ile haberleşme grupları yıllık TÜFE enflasyonuna sırasıyla 1,37 ve 1,68 puan ile en düşük katkıda bulundu.

Aralık'ta mevsimlik ürünler hariç bırakılarak hesaplanan aylık artış, %2,80 ile manşet enflasyonun altında gerçekleşerek mevsimlik ürünlerin enflasyonu artırdığına işaret etti. Bu dönemde B endeksi (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE) aylık bazda %2,39, C endeksi de (enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE) %2,31 artış kaydetti. Söz konusu 2 endekste yıllık artışlar sırasıyla %68,02 ve %70,64 oldu. Hizmet fiyatlarındaki artışlar Kasım ayının ardından Aralık'ta da

Ekonomide ve Sektörde Meydana Gelen Gelişmeler

mal fiyatlarındaki artışların altında gerçekleşti. Hizmet fiyatlarındaki yükselişte kira artışları öne çıkmaya devam ederken, mal grubundaki artışta işlenmemiş gıda fiyatlarındaki yükseliş dikkat çekti.

Aralık ayında ilaç fiyatlarında yapılan Euro kuru düzenlemesinin etkisiyle temel eczacılık ürünlerinde fiyatlar aylık bazda %7,35 arttı. Fiyatların aylık bazda %2,58 yükseldiği gıda ürünleri 0,47 puan ile Yi-ÜFE'yi en fazla arttıran kalem oldu. Aynı dönemde fiyatların %11,40 gerilediği elektrik, gaz üretim ve dağıtım kalemi ise yurt içi ÜFE'yi 0,76 puan sınırlandırdı. 2023 yılının geneline bakıldığında, diğer madencilik ve taş ocakçılığı ürünlerinde fiyatlar %84,96 ile en hızlı artışı sergiledi. 2023'te fiyatların %63,75 yükseldiği gıda ürünleri 10,45 puan ile yıllık Yi-ÜFE enflasyonunu en fazla arttıran sektör oldu. Bu dönemde elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektöründe ise fiyatlar %29,69 gerileyerek yıllık Yi-ÜFE enflasyonunu 3,55 puan sınırlandırdı.

Aralık ayında politika faizini değiştirmeyen Fed'in önümüzdeki yıldan itibaren faiz oranlarının düşeceğine dair sinyaller vermesiyle birlikte yılın son ayında küresel hisse senedi piyasalarında genel olarak yukarı yönlü bir seyir izlendi. MSCI Dünya Borsaları endeksi Aralık ayını Kasım sonuna kıyasla %4,8 yükselişle 3.169 düzeyinde tamamladı. Böylece endeks, 2023 yılı genelinde %21,8 artış kaydetti. MSCI gelişmekte olan ülke endeksi de aylık ve yıllık bazda sırasıyla %3,7 ve %7,0 yükseldi. Ekim ayı içerisinde %5 düzeyini test ederek son 16 yılın en yüksek seviyelerinde seyreden ABD'nin 10 yıllık Hazine tahvilinin faizi ise yılı %3,86 düzeyinde tamamladı. Öte yandan, Ekim'de 107 ile sene içerisindeki zirve noktasını gören DXY endeksi, 2023'te bir önceki yıla kıyasla %2,7 gerileyerek doların diğer gelişmiş ülke para birimleri karşısında sınırlı düzeyde değer kaybettiğine işaret etti.

2022 yılını küresel piyasalardan pozitif yönde ayrılarak %196,6 artışla tamamlayan BIST-100 endeksi, yılın ilk yarısında seçim belirsizliğinin,

yılın kalanındaysa mevduat faizlerindeki yükselişin de etkisiyle nispeten zayıf bir performans sergiledi. Aralık ayında %6,2 gerileyen endeks, böylece 2023 yılı genelinde %35,6 ile tüketici enflasyonunun altında bir artış sergiledi. Öte yandan, Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi Haziran ayından bu yana sergilediği gerileme eğilimini Aralık'ta da sürdürerek yılı 279 baz puan düzeyinde tamamladı. 2 yıllık gösterge tahvilin faizi 2022 sonuna kıyasla 29,3 puan artışla yılsonunda %39,3 düzeyine yükselirken, USD/TL ve EUR/TL kurlarındaki yıllık artışlar sırasıyla %57,7 ve %63,3 oldu.

TCMB yılın son toplantısında politika faizini piyasa beklentileri paralelinde 250 baz puan artırarak %42,50 seviyesine yükseltti. Böylece TCMB, Kasım ayı toplantısının karar metninde ifade edildiği üzere parasal sıkılaştırma hızını yavaşlatırken, Haziran ayından bu yana politika faizini toplamda 34,0 puan artırmış oldu. Karar metninde dezenflasyonun tesisi için gerekli parasal sıkılık düzeyine önemli ölçüde yaklaşıldığı ve parasal sıkılaştırma adımlarının en kısa zamanda tamamlanmasının öngörüldüğü ifade edildi. Yurt içi talebin mevcut seviyesinin, hizmet fiyatlarındaki katılığın ve jeopolitik risklerin enflasyon baskılarını canlı tuttuğu ifadesi önceki metinlerde olduğu gibi yinelenildi. Metinde, TCMB'nin faiz kararlarının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleme amacıyla kullandığı sterilizasyon araçlarının çeşitliliğini artırarak miktarsal sıkılaştırmaya devam edeceği de belirtildi.

TCMB'nin yayımladığı 2024 Yılı Para Politikası metninde, mikro ve makroihtiyati politika çerçevesindeki sadeleşme adımlarının 2024 yılında da devam edeceği vurgulandı. Buna ek olarak miktarsal sıkılaştırma adımlarına, kullanılan sterilizasyon araçlarının çeşitliliğinin artırılarak devam edileceği belirtildi. Metinde TCMB'nin 2024'te rezerv biriktirmeye devam edeceği mesajı yinelenildi. TCMB'nin para politikasını enflasyonu orta vadede %5'lik hedefe ulaştıracak şekilde oluşturacağı

vurgulanırken, Enflasyon Raporu'nda açıklanan tahminlerin enflasyon beklentilerine yönelik referans oluşturma işleviyle ara hedef olarak kullanılacağına altı çizildi.

Bankacılık sektörünün toplam kredi hacmi 22 Aralık itibarıyla yıllık bazda %53,4 ile son 7 ayın en yavaş büyümesini kaydederken, kredi hacmindeki kur etkisinden arındırılmış artış %35,2 seviyesinde gerçekleşti. Söz konusu tarih itibarıyla bankacılık sektöründe toplam kredi hacmi 11,5 trilyon TL seviyesine ulaştı. Yıllık artış hızı Mart ayından bu yana aralıksız ivme kaybeden TP krediler 22 Aralık itibarıyla 7,7 trilyon TL'ye ulaşırken, USD bazında YP krediler 129,1 milyar USD seviyesinde gerçekleşti. Böylece, TP kredilerin toplam kredi hacmine oranı %67,3 oldu.

22 Aralık haftası itibarıyla konut kredileri Kasım sonuna göre 2,4 milyar TL azalarak 438,3 milyar TL düzeyine geriledi. Böylece, konut kredilerindeki yıllık artış oranı %22,2 ile son 10 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşti. Aylık bazda sınırlı düzeyde artmaya devam eden taşıt kredilerinin yıllık artış hızı da %99,8 ile Ağustos 2022'den beri en düşük düzeyine geriledi. Bu dönemde ihtiyaç kredilerinin yıllık artış hızı ivme kaybederek %46,1 olurken, bireysel kredi kartı harcamalarındaki yıllık büyüme ivme kaybetse de %160,4 ile yüksek seyrini sürdürdü.

Bankacılık sektöründe takipteki alacaklar oranı 22 Aralık itibarıyla %1,5 seviyesine gerileyerek tarihi düşük seyrini sürdürdü. Bu dönemde takipteki alacaklar oranı bireysel kredilerde %1,7 ile Mart 2023'ten bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşirken, ticari kredilerde %1,44'e indi.

Yılın son ayında küresel piyasalarda önde gelen merkez bankalarının kararları ve değerlendirmeleri yakından takip edildi. Enflasyonist baskıların hafiflediğine işaret eden veri akışı paralelinde faiz artırımlarında sona gelindiğine yönelik algı güçlenirken, başlıca merkez bankaları Aralık ayında beklentilere

uygun olarak politika faizlerinde değişikliğe gitmedi. Fed Başkanı Powell'ın açıklamalarının yanı sıra 2024 yılında faiz indirimleri olabileceğine yönelik değerlendirmelerin Fed projeksiyonlarına yansımaları küresel risk iştahını olumlu yönde etkiledi. Buna karşılık ABD'de güçlü görünümünü koruyan işgücü piyasası, ülkede iç talebin faiz indirimlerine kapı aralayacak derecede baskılanmamış olabileceğine işaret ediyor. Öte yandan, Euro Alanı'nda son açıklanan veriler ekonomideki zayıf görünümün devam ettiğini gösteriyor. Gerçekleştirilen faiz indirimlerine ve verilen desteklere karşılık Çin'de de iç talebin belirgin şekilde toparlanamadığı görülüyor. Ekonomik aktivitenin bölgeler bazında ayrıışan bir görünüm sergilediği söz konusu ortamda, 2024 yılı için en önemli risk unsurları arasında enerji fiyatları üzerindeki yansımaları nedeniyle jeopolitik gelişmeler öne çıkıyor. Orta Doğu ve Kızıldeniz'de devam eden gerilimin enerji fiyatları kanalıyla enflasyon görünümünü kötüleştirilmesi durumunda küresel ekonomideki gidişatın yaygın projeksiyonlardan farklı şekillenmesi mümkün gözüküyor.

Türkiye'de sanayi üretiminin yıllık büyümesi Ekim'de ivme kaybederken, imalat PMI verisi sektörde faaliyet koşullarının yılın son ayında da zayıf seyrettiğini gösterdi. İç talep görünümüne ilişkin yakından takip edilen göstergeler, iç talepteki ivme kaybının Kasım ayında indirim kampanyalarıyla, Aralık'ta da yılbaşı alışverişleriyle sektöre uğramış olabileceğine işaret ediyor. Yılın son toplantısında daha önce sinyalinin vermiş olduğu üzere parasal sıkılaştırma hızını yavaşlatan TCMB de fiyat indirimlerinin ve kampanyaların talepteki düşüşü sınırlandırdığını belirtiyor. 2023 yılını %64,77 düzeyinde tamamlayan yıllık tüketici enflasyonunun, asgari ücret başta olmak üzere işgücü ödemelerinde gerçekleştirilen artışların yanı sıra yönetilen ve yönlendirilen fiyatlardaki güncellemelerin etkisiyle yeni yılın ilk aylarında da yükselmeye devam etmesi bekleniyor.

Kurumsal Yönetim İlkelerine 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.

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.

Uyum Durumu					Açıklama
Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
X					

1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI

1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.

Uyum Durumu					Açıklama
Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
X					

1.3. GENEL KURUL

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	x					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.			x			Genel Kurul gündemine madde eklenmesi konusunda bir talep gelmemiştir.
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

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
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.
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.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

1.5. AZLIK HAKLARI

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
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

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
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

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	x					

2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
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

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					

3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
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

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
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.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
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 sendikalar-dan görüş alınmamıştır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	x					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	x					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.			x			Şirketimize toplu iş sözleşmesi ve dernek kurma gibi çalışanlardan bir talep gelmemiştir.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	x					

3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
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

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
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 İŞLEVI

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
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

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-iç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X			Yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
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

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	X					
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması ile ilgili sınır bulunmamaktadır.

4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
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 sunulmuştur.	X					

4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
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 İlkelerine Uyum Raporu

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

1-PAY SAHIPLERİ

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/1007218
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Hayır
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yıl içerisinde böyle bir işlem olmamıştır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
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

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 hakkında ki 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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	27/03/2023
Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	0
Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	% 81,69
Doğrudan temsil edilen payların oranı	% 0,00
Vekaleten temsil edilen payların oranı	% 81,69
Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı Köşesi/ Olağan Genel Kurul
Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı Köşesi/ Olağan Genel Kurul
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)	11
KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı	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,
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.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

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
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Kariyer/ İnsan Kaynakları Politikası =Atakule GYO, yatırımcılarının güvenini boşa çıkarmamak adına şirket faaliyetlerini en verimli şekilde sürdürecektir. Özellikleri taşıyan insan gücünün önemini farkındadır. Yönetim kadrosu ve proje ekiplerinin en önemli hedefleri 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. Uzman ekibimiz mühendislik, mimarlık ve şehir planlama başta olmak üzere, finans, hukuk ve proje yönetimi gibi ilgili mesleki birikim ve disiplinlere sahip profesyonellerden oluşmaktadır. 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, Performans objektif kriterlerle ölçümleyerek değerlendirmek, Yüksek performans 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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	-
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	-
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	4
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü
Yönetim kurulu başkanının adı	İsmail TARMAN
İcra 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 Değil	Bağımsız üye değil	24/11/2009		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
MURAT TARMAN	İcrada Görevli	Bağımsız üye değil	24/11/2009		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
MUSTAFA TARMAN	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye değil	24/11/2009		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
FUNDA TACİR	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye değil	30/03/2018		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
MEHMET ARPACI	İcrada Görevli	Bağımsız üye değil	30/03/2018		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu



4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	17 toplantı, 28 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	-

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	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)		NALAN KAYA	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil
Riskin Erken Saptanması Komitesi		MÜNİRE BARÇIN KAYAMAN	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi		FUNDA TACİR	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Denetim Komitesi (Audit Committee)		MÜNİRE BARÇIN KAYAMAN	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Denetim Komitesi (Audit Committee)		BURAK SOYLU	Hayır	Yönetim kurulu üyesi

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

4. YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler, iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü, Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ilişkin bilgiler,
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)kullanılıp kullanılmadığı	-
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 değerlendirilmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleştirme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı Köşesi/ Ücretlendirme Politikası

4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	-
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Yatırımcı Köşesi/ Ücretlendirme Politikası
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleş-tirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kurulu Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi		% 100	% 100	2	-
Kurumsal Yönetim Komitesi		% 67	% 33	1	-
Riskin Erken Saptanması Komitesi		% 50	% 50	6	-

Atakule Alışveriş Merkezi ve Kule



Pafta No
71530 A

Ada No
13583

Parsel No
2

Arsa Alanı
6730m²

Arsa Payı
Tamamı

Gayrimenkul ile İlgili Bilgiler

Ankara ili Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada 2 parselde konumlu ve tapu kayıtlarına göre "36 Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası" vasıflı Kule ve AVM'dir. Taşınmazın açık adresi; Çankaya Mahallesi, Çankaya Caddesi, Atakule AVM No:1/A-B Çankaya/ANKARA'dır.

Atakule Alışveriş Merkezi toplam 52.378,19 m² inşaat alanına sahip AVM yapısıdır. Söz konusu alışveriş merkezinin brüt kiralanabilir alanı 15.514,45 m² 'dir. (kule dahil, kioks, vale noktası ve depolar hariç). Kiralanabilir alanları ticaret kullanımları oluşturmaktadır. Tadilat yapı kullanma izin belgesi baz alındığında, 13583 ada 2 parsel üzerinde yer alan binanın inşaatı 2018 yılında tamamlanmış ve faaliyetine başlamıştır.

13583 ada 2 parsel; 7 bodrum, -3,00 kotu zemin, 2 normal kat, yönetim katı, 2. kat asma, çatı kat ve kule olarak proje ve inşa edilmiş olup 7. bodrum katta oto yıkama, depo, su deposu, teknik alanlar; asansör; 6. bodrum katında sığınak, otopark, teknik alanlar, kule su deposu, asansör, depolar; 5. bodrum katında teknik hacim boşluğu, otopark, soyunma odaları; 4. bodrum katında otopark, dükkanlar, depo, teknik alanlar, personel yemekhane, temizlik odaları,

asansör; 3. bodrum katında otopark, dükkanlar, bay-bayan mescit, jeneratör, revir, güvenlik, ofis, otomasyon; 2.bodrum katında dükkanlar, teknik alanlar, çöp odası, dolaşım alanı, bebek bakım odası, personel odası, asansörler; 1. bodrum katında dükkanlar, bebek bakım odası, bay-bayan WC, servis koridoru, teknik alanlar, kule giriş, asansörler; -3.00 kotunda servis giriş, depo, teknik alanlar, asansör; zemin katında dükkanlar, restaurant, avm ana giriş, bay-bayan wc, asansör, teknik alanlar, depolar, teras, galeri boşlukları, dolaşım alanı; 1. katında dükkanlar, restaurant, dolaşım alanı, teras, asansör, merdiven, bay-bayan WC, bebek bakım odası; 2. katında dükkanlar, sinema, teknik alanlar, teras, depo, teknik alanlar, bay-bayan wc, asansör; yönetim katında (+15,00 kotu) yönetim ofisi, teknik alanlar, asansör; 2.kat asma katında teknik alanlar bulunmaktadır.

Kule yapısı (müktesep) bilgileri;

24. kat (+83,24 kotu) cafe bar,
25. kat (+87,15 kotu) seyir terası,
27. kat (+94,85 kotu) döner restaurant,
28. kat (+99,10 kotu) balo salonu hacimlerinden oluşmaktadır.

Katı	Kiralanabilir Alan	Toplam İnşaat Brüt Alanı
7. Bodrum	0,00 m ²	3.368,31 m ²
6. Bodrum	0,00 m ²	4.748,81 m ²
5. Bodrum	0,00 m ²	4.051,86 m ²
4. Bodrum	0,00 m ²	4.702,45 m ²
3. Bodrum	154,04 m ²	5.009,66 m ²
2. Bodrum	2.912,96 m ²	4.649,74 m ²
1. Bodrum	2.461,81 m ²	4.920,61 m ²
- 3 Kotu		289,86 m ²
Zemin	2.975,47 m ²	4.539,60 m ²
1. Kat	3.106,69 m ²	4.602,40 m ²
2. Kat	2.645,48 m ²	4.934,34 m ²
Yönetim ve Mescid Katı		511,74 m ²
2. Asma Kat		2.297,79 m ²
Çatı Katı		51,00 m ²
Proje Toplam	14.256,45 m²	48.681,00 m²
Müktesep Alan (Kule)	1.258,00 m ²	3.697,19 m ²
Toplam	15.514,45 m²	52.378,19 m²

Ayrıca ülkemizde ilk defa gerçekleştirilen döner platformlu lokanta ve seyir teraslı kule, teknolojik özelliği ile tesise anıtsal ve simgesel nitelik kazandırmaktadır.

Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Kule kısmı hariç toplam 14.256 m² kiralanabilir alana sahiptir. Dönemde doluluk oranı % 93 olarak gerçekleşmiş.

Aralık döneminde düzenlenen sabit ve ciro kirası toplam tutarı KDV hariç 12.885.179 TL'dir.

2023 Yılı Sonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

1.846.185.000.- TL

(Birmilyarsekizyüzkırkaltı milyonyüz seksenbeşbin-TL)

2023 Yılı Sonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Taşınmazın Kiralanabilir Alanı

15.514,45 m²

Ortalama Kira Birim M² Değeri

775,00 TL/m²

Potansiyel Aylık Kira Değeri (2022 yılı için)

9.245.000 TL

Potansiyel Yıllık Kira Değeri (2023 yılı için)

110.925.000 TL



Obaköy İş Merkezi



Pafta No 487	Ada No 2937	Parsel No 45-46	Arsa Alanı 17.104 m ² (149,85 + 16.945,159)	Arsa Payı Tamamı
------------------------	-----------------------	---------------------------	---	----------------------------

Konumu

Obaköy İş Merkezi 1995 yılında 17.104 m² büyüklüğünde bir arazi üstüne inşa edilmiş olup, Türkiye'nin en kalabalık nüfusuna sahip İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Topkapı ile Bayrampaşa semtlerini birbirine bağlayan Maltepe Caddesi üzerinde yer almakta ve Bayrampaşa İlçesine 350 m, Topkapı ve D100 (E5) karayoluna 1 km. İstanbul havalimanına 42,70 km uzaklıkta, metro ve diğer toplu taşıma vasıtaları genel güzergahları üzerinde bulunmaktadır.

Çevresinde fabrikalar, İş Merkezleri, Bürolar, ticari yönetim, sergi ve satış binaları, basın-yayın gibi fonksiyonları içeren ticari nitelikli yapılar bulunmaktadır.

46 nolu parsel İş Merkezi'ne ait blokları, 45 nolu parsel ise tesislere girişi sağlayan yolu oluşturmaktadır.

İş Merkezinde yangın algılama ikaz ve yönlendirme tesisatı ile otopark bölümünün otomatik yağmurlama (Sprinkler) sistemi bulunmaktadır.

Betonarme karkas tarzında inşa edilmiş, 6 (A,B,L,C,D bitişik, 217 ayrıık) bloktan oluşan İş Merkezi'nde kapalı alan büyüklükleri sırasıyla 41.933m² ve 28.540m²'dir. A,B,C ve D Bloklar 5 katlı (2 bodrum+ zemin+2 normal), L Blok 3 katlı (bodrum+zemin+1), 217 Blok ise 6 katlı müstakil yapı niteliğindedir.

Tesislerde, 1 adet 1250 kVA (A,B ve L blok için) 1 adet 1250 kVA (C,D ve 217 bloklar için) trafo,1 adet 200kVA A blok içerisinde Akxa marka jeneratör, 2 adet 180 tonluk betonarme su deposu, depo ve garaj egzoz havalandırma sistemi mevcuttur.

Blokların bodrum katında 350 araçlık kapalı otopark ile A blok içerisinde 2 adet (800.000Kcal/h ve 550.000Kcal/h) ve C blok içerisinde 2adet (400.000Kcal/h ve 300.000Kcal/h) olmak üzere 4 adet doğalgaz yakıtlı ısıtma kazanı mevcuttur. 217 nolu blok ısıtması müstakildir. 7 adet 1.600 Kg kapasiteli, 1 adet 630 kg kapasiteli ve 3 kişi kapasiteli 1 adet Schindler Türkeli marka olmak üzere toplam 9 adet asansör mevcuttur.

İş merkezinde binaya bitişik olarak inşa edilmiş 7 adet daire kesitli betonarme duvarlı yangın merdiveni şaftı bulunmaktadır. Tüm bloklarda yangın alarm tesisatı mevcut olup, koridorlarda ihbar butonları ve sirenleri bulunmaktadır.

2023 Yılı Sonu İtibari ile

Piyasa Değeri

(Kdv Hariç)

533.995.000 TL

(Beşyüzotuzüçmilyondokuzyüzdoksanbeşbin.-TL)

2023 Yılı Sonu İtibari ile

Aylık Kira Değeri

(Kdv Hariç)

2.157.000 TL

(İkimilyonyüzelliyedibin.-TL)

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 %99,71 olarak gerçekleşmiştir.

Aralık dönemi düzenlenen kira faturası tutarı KDV hariç 1.298.401 TL'dir.



Haşim İşcan İş Merkezi



Pafta No
8989

Parsel No
16

Arsa Alanı
2.012 m²

Arsa Payı
Tamamı

Konum

Antalya İli, Haşimişcan Mahallesi'nde, kentsel rantın yüksek olduğu, yoğun yaya ve araç trafiğine sahip Antalya şehir merkezinde Recep Peker Caddesi üzerinde, 10 kapı nolu yerde konumlu, bünyesinde yer alan 13 adet ticari üniteden oluşmaktadır.

Taşınmaz üzerinde bulunduğu parselin yapılaşmaya uygun olduğu ve düz bir topografyaya sahip olduğu tespit edilmiştir. 8989 ada 16 parsel üzerinde yer alan Haşim İşcan İş Merkezi, B.A.K. yapı tarzında, batıdan bitişik nizam, onaylı yapı ruhsatına göre 11.640 m² kapalı alana sahip olup, 3.bodrum kat, 2. bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, galeri kat ve 7 normal kat olmak üzere toplam 13 kat olarak proje ve inşa edilmiştir.

Halen 1 nolu bağımsız bölüm Migros tarafından, 2-4-5-6-7-8-9-10-11- 12 nolu bağımsız bölümler Final Dergisi Dershane tarafından, 3 nolu bağımsız bölüm T.Ziraat Bankası Üçkapılar şubesi tarafından kullanılmakta olup, 13 numaralı bağımsız bölüm iş merkezinin trafosu olarak kullanılmaktadır. Bağımsız bölümler onaylı mimari projesine ve yapı kullanma izin belgesine göre 6.496 m² kapalı alana sahiptir. Barındırdığı yüksek turizm potansiyeli ve zengin tarihi sayesinde son yıllarda Antalya nüfusunda gözle görülür bir artış yaşanmaktadır.

Turizm ve turizmle ilgili sektörler için bölgede ciddi tutarlı yatırımlar yapılmış ve bu sayede Antalya, kendini geliştirerek ekonomik durumunu, belirgin bir şekilde güçlendirmiştir. Bu olumlu gelişmeler Antalya'daki iş merkezi, alışveriş merkezi ve

alt yapı yatırımlarını bir ihtiyaç olarak ortaya çıkarmıştır.

İnşaat Özellikleri Haşim İşcan İş Merkezi'nin binası Bitişik (tek yandan; bodrum, zemin ve asma katlar) nizamda betonarme karkas olup, dış cephe granit, driva sıva e reflekte cam giydirmelidir. İş Merkezi, 3 bodrum, 1 zemin, 1 galeri/asma ve 9 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı olarak inşa edilmiştir. Tesisin toplam kapalı alanı 11.640 m²'dir. Binanın projelendirmesi, 3 adet bodrum katının genel kullanımı kapalı otopark olmakla birlikte, 1. Bodrum katta sığınak, havalandırma merkezi, trafo ve jeneratör odaları, enerji dağıtım odaları ve depo yerleri yer almaktadır. Zemin ve asma katta, depolu ve asma katlı 3 adet işyeri, 9 adet normal kat ise ofis katları olarak planlanmıştır. Her ofis katında müstakil WC ve çay ofisi mahalleri bulunmaktadır. Ayrıca, Haşim İşcan İş Merkezi'nde 84 araç kapasiteli kapalı otopark bulunmaktadır.

İş Merkezi elektriği şehir şebekesinden almakta olup, elektrik kesintilerinde kullanılmak üzere 1 adet Teksan marka 740kVA'lık jeneratör mevcuttur. İş Merkezi'nin Schindler marka, 3 adet insan asansörü (2 adeti 10'ar kişilik, 1 nolu bağımsız bölümdeki 1 adedi ise 8 kişilik) , ile 1 adet servis asansörü (8 kişi taşıma kapasiteli) mevcuttur. 1 adet betonarme ve 1 adet saç su deposu, her katta seygar yangın söndürme tüpleri, yangın dolapları ve yangın ihbar sistemi ile çelikten mamul yangın merdiveni vardır. Otopark girişleri elektronik uzaktan kumanda ve demir kepenk ile kontrol altına alınmıştır.

Taşınmazın Değeri

Üstün bir mimari ve malzeme kalitesi ile inşa edilen Haşimişcan İş Merkezi'nin merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, bölgenin yerli ve yabancı turizmden talep görmesi sebebi ile artan ticari potansiyele cevap verecek kalite ve standartta inşa özelliği, İş Merkezi'nin rantını yükseltmektedir. Binanın yeterli miktarda kapalı otopark alanına sahip olması da tercih sebebi olmaktadır. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2023 tarihli

Değerlendirme Raporu'nda gayrimenkulün değeri KDV hariç 190.550.000 TL olarak takdir edilmiştir.

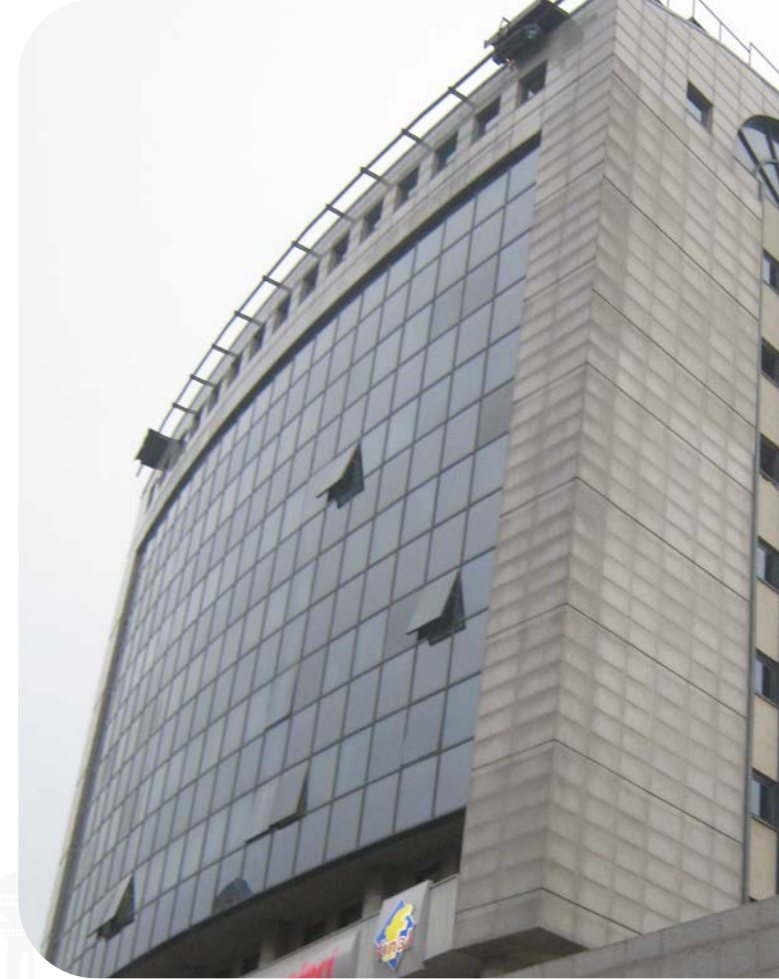
Aylık kira değeri olarak

874.000 TL+KDV

kıymet takdir edilmiştir.

Doluluk Oranları ve Kira Gelirleri

Haşim İşcan İş Merkezinde toplam 6.496 m² kullanım alanına sahiptir. Aralık 2023 ayında doluluk oranı % 100, kira gelirimiz 309.241 TL olarak gerçekleşmiştir.



Kuleli Caddesi No:5 G.O.P



Pafta No
5441

Parsel No
12

Arsa Alanı
391 m²

Arsa Payı
Tamamı

Konum

Ali Fuat Başgil Mahallesi, Kuleli Caddesi No:5/3-4 Çankaya/ANKARA Mahallesinde, TBMM, Bakanlıklar, Büyükelçilikler ve önemli iş merkezlerinin de bulunduğu Çankaya İlçesi'nde yer almaktadır. Çankaya İlçesi, Ankara'nın önde gelen özel şirketlerinin merkez binalarının ve yeme-içme eğlence ağırlıklı seçkin işletmelerin yer aldığı prestijli bir bölgedir.

İnşaat Özellikleri Ankara ili, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi imarın 5441 ada 12 nolu parseli üzerine ikili blok nizam B.A.K tarzda 4 bodrum + zemin + 3 kat + çatı aralı olarak inşa edilmiş 3 kapı numaralı binadır. Brüt 1423m² kullanım alanlı olarak inşa edilmiş bir yapıdır. Kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

4.Bodrum Kat: Garaj ve kalorifer dairesi mahalleri bulunmaktadır. Zemin döşemeleri dökme beton duvar ve tavan kaplamaları plastik boyalı kapı doğramaları ahşaptır.

1 Bağımsız Bölüm Nolu 2 Katlı Dükkan: 3.ve 2.bodrum katta yer almakta olup 254m² (yapı kullanım izin belgesine göre) kapalı alan sahiptir. Dükkan girişi İzci sokak 3. bodrum kattandır. Katlar tek hacimlidir. Zemin döşemeleri epoksi beton, duvar kaplamaları saten boyalı, tavan kaplamaları spot aydınlatmalı plastik boya, kapı doğramaları ahşap, pencere doğramaları alüminyumdur.

2 Bağımsız Bölüm Nolu Konut: 1. bodrum katta yer almakta olup 142 m² (yapı kullanım izin belgesine göre) kapalı alan sahiptir. Salon-amerikan mutfak + yatak odası + banyo-WC mahallerinden oluşmaktadır. Zemin döşemeleri laminat parke duvar kaplamaları saten boyalı, tavan kaplamaları spot aydınlatmalı plastik boya, kapı doğramaları ahşap, pencere doğramaları alüminyumdur.

Islak zeminlerde zemin döşemeleri seramik, duvar kaplamaları fayans, tavan kaplamaları plastik boyalı kapı doğramaları ahşaptır.

3 Bağımsız Bölüm Nolu Konut : Zemin katta yer almakta olup 142m² (yapı kullanım izin belgesine göre) kapalı alana sahiptir. Salon-amerikan mutfak + yatak odası + banyo-wc olarak projelendirilmiş olup iş yeri ve ofis kullanımına amacına göre çeşitli tadilatlar (ara duvar ekleme, kaldırma v.b) yapılmıştır.

4 Bağımsız Bölüm Nolu Dupleks Çatı Aralı Konut: 1.kat ve 2.katta yer almaktadır. 468m² (yapı kullanım izin belgesine göre) kapalı alana sahiptir. 1. ve 2.katlar salon-amerikan mutfak+yatak odası+banyo-WC olarak projelendirilmiş olup iş yeri ve ofis kullanımına yönelik çeşitli tadilatlar (ara duvar ekleme, kaldırma v.b) yapılmıştır. Ayrıca 1.kat ile 2.katı, 2.kat ile çatı katını bağlayan merdivenler kapatılmıştır.

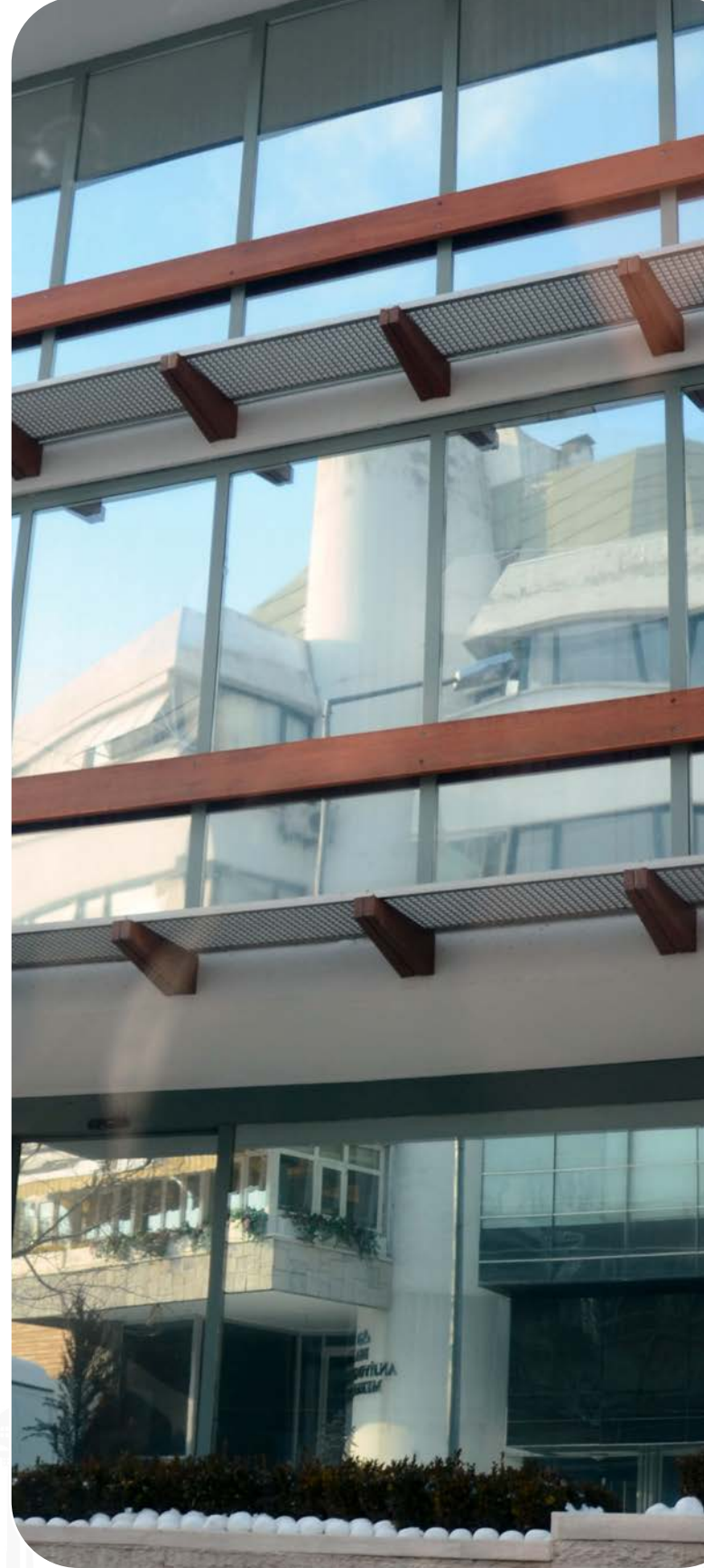
1. ve 2. kattaki ofislerde zemin döşemeleri laminat parke ve halı kaplama koridorlarda beyaz epoksi kaplama, duvar kaplamaları saten boyalı ve ithal kağıt kaplama, tavan kaplamaları asma tavan, pencere doğramaları alüminyumdur.

Taşınmazın Değeri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2023 tarihli Değerlendirme Raporu'nda gayrimenkulün değeri 29.550.000 TL+KDV, aylık toplam kira değeri içinse 128.250 TL +KDV olarak takdir edilmiştir.

Doluluk Oranları ve Kira Gelirleri

1 dükkan ve 3 konut için brüt 907 m² kiralanabilir alana sahiptir. 2023 yılında doluluk oranı %100 olup, Aralık 2023 ayı kira geliri KDV hariç 101.341 TL'dir



Bina – Farabi Sokak

Pafta No
5201

Parsel No
10

Arsa Alanı
514 m²

Arsa Payı
Tamamı

Konum

Gayrimenkulün açık adresi: Güven Mahallesi, Farabi Sokak, No: 27, Çankaya / ANKARA'dır. Bölgede bilinirliği yüksek olan, Çankaya Caddesi ile Atatürk Bulvarı kesişiminden, Atatürk Bulvarı istikametinde, kuzey yönünde yaklaşık 600 m. ilerlendikten sonra Cinnah Caddesi üzerinden sola Farabi Sokak'a dönülür. Söz konusu taşınmaz bu güzergahın yaklaşık 400 m. batısında yolun sol kolu üzerinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır.

Söz konusu 5201 ada 10 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmaz bölgenin önemli ulaşım arterlerinden olan Atatürk Bulvarı'na ve bölgenin önemli akslarından olan Cinnah Caddesi'ne yakın konumda yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde CK Farabi Otel, Niza Park Otel, Seğmenler Parkı, Kuşulu Park, Karum AVM, Atatürk Bulvarı, Cinnah Caddesi, konut ve ofis kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkul Atatürk Bulvarı'na ~410 m., Cinnah Caddesi'ne ~50 m., Seğmenler Parkı'na ~450 m., Çankaya Belediyesi'ne ~3,50 km. ve Ankara Şehir Merkezi'ne ~2,70 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Taşınmaza özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşmak mümkündür.

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı bir ilçe olan Çankaya; doğusunda Mamak; kuzeyinde Altındağ; batısında Yenimahalle; güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir.

Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir ilçedir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır.

İnşaat Özellikleri

Bina ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş olup, Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır. Ana taşınmaz bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır.

Ana girişi Farabi Sokak üzerinden zemin kattan otomatik-alüminyum kapı aracılığıyla sağlanmaktayken, ana taşınmazın ön kısmında yer alan mağaza alanına girişde zemin katta

bulunan otomatik alüminyum kapı aracılığıyla sağlanmaktadır. Söz konusu ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre bodrum katında 11 otuluk otopark alanı, kazan dairesi, su deposu; zemin katında 1 no'lu mağaza, bina girişi, asansör alanı, merdiven alanı; 1., 2., 3. ve 4. normal katlarında 2 yatak odası, salon, balkon, mutfak ve banyo alanları hacimlerinden oluşan 2, 3, 4 ve 5 no'lu konutlar, asansör ve merdiven hacimleri; çatı katta makine dairesi ve teras alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazların dosyasında yer alan ve toplam 7 kat için düzenlenmiş onaylı mimari projeye göre ana taşınmazın zemin katında yer alan 1 no'lu mağaza 143,00 m²; 1., 2., 3. ve 4. normal katta yer alan 2, 3, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümlerin her biri 191,00'er m² kapalı alana sahiptir. Bunlara ek olarak ana taşınmazın 371,00 m² alana sahip kapalı garaj alanı (11 oto'luk) ve 44,88 m² kapalı alana sahip çatı katı yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz onaylı mimari projesine göre 1.459,00 m² brüt kapalı alana sahiptir. Söz konusu taşınmazların bulunduğu binanın kat mülkiyetine geçmesinden dolayı, Ana taşınmazda onaylı mimari projesine göre 1 adet mağaza ve 4 adet mesken bulunmaktadır.

Dış cephesi cam giydirme kompakt laminat panel ve granittir. Binanın giriş zemini mermer, bina ana giriş kapısı alüminyum olup, otomatiktir. Bina içerisinde bulunan katlar arası geçişi sağlayan merdiven hacimleri mermer olup, merdiven korkulukları paslanmaz çeliktir. Binanın garaj katında zeminler epoksi kaplama beton olup, duvarlar alçıpandır. Mağaza alanının zemini mermer, duvarları alçıpan, dış doğramalar alüminyum, iç kapısı ahşaptır. Mağaza alanında yer alacak olan armatürler takılmıştır. 1., 2., 3. ve 4. normal katından yer alan konutların zemini kısmen mermer ve laminat parke; duvarları alçıpan ve mermer; dış doğramaları alüminyum; iç kapıları ahşaptır. Bu alanlarda yer alan konutların oda hacimleri arasında yer alan duvarlar henüz inşaa edilmemiş olup, alan bir bütündür. Ayrıca mevcutta konut alanlarının oda hacimlerindeki zemin döşemeleri kısmen mermer ve laminat parke, tavanları asma tavan. Armatürler takılmıştır. Binanın çatı katında zemin hacimleri mermer, tavanları alçıpan asma tavan, doğramaları alüminyumdur. Ayrıca binanın teras alanı seramik kaplamadır. Ana yapıda iklimlendirme sistemi mevcut olup, VRV ile ısıtma, soğutma ve havalandırma yapılabilmektedir. Konu taşınmazların işçiliğinde kaliteli malzemeler kullanılmıştır. Ayrıca binanın bodrum katı otopark alanı olarak tasarlanmış olup, katın tavan alanında mantolama uygulaması

yapılmıştır. Konu taşınmazın ön cephesine göre sağ kolda yer alan, binanın bodrum katına inışı sağlayan araç iniş rampası bulunmakta olup, rampa zemini granit küp taş kaplı durumdadır. Söz konusu taşınmaz içerisinde kullanılan malzemeler kaliteli olup, binanın bodrum kat ile çatı katı arası geçişi sağlayan asansör bulunmaktadır.

Söz konusu parsel içerisinde çevre düzenlemesi işlemleri bitmiştir. Mevcutta bina haricinde kalan alanlar mermer ve andezit ile kaplı durumdadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde CK Farabi Otel, Niza Park Otel, Seğmenler Parkı, Kuğulu Park, Karum AVM, Atatürk Bulvarı, Cinnah Caddesi, konut ve ofis kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Konu parsel Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır.

KAT ALANLARI	İNŞAAT ALANI
BODRUM KAT	371,00 m ²
ZEMİN KAT	185,28 m ²
1. NORMAL KAT	214,46 m ²
2. NORMAL KAT	214,46 m ²
3. NORMAL KAT	214,46 m ²
4. NORMAL KAT	214,46 m ²
ÇATI KATI	44,88 m ²
TOPLAM	1.459,00 m²

Taşınmazların Katlara Göre Kullanım Alanları;

Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	Yasal Duruma Göre (m ²)
1 No'lu Mağaza	Zemin Kat	143,00
2 No'lu Mesken	1. Normal Kat	191,00
3 No'lu Mesken	2. Normal Kat	191,00
4 No'lu Mesken	3. Normal Kat	191,00
5 No'lu Mesken	4. Normal Kat	191,00
Bağımsız Bölümler T. Kapalı Alanı	-	907,00

Taşınmazın Değeri

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu,

yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2023 tarihli Değerlendirme Raporu'nda gayrimenkulün toplam satış değeri için 36.745.000 TL+KDV, aylık toplam kira değeri içinse 175.750 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Doluluk Oranları ve Kira Gelirleri

01.08.2023 tarihinde kiralana binadan elde edilen aylık kira geliri 456.667 TL'dir.



Bina – Arjantin Caddesi



Pafta No
4431

Parsel No
38

Arsa Alanı
184 m²

Arsa Payı
Tamamı

Konum

Gaziosmanpaşa Mahallesi 4431 ada 38 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde Arjantin Caddesi No: 28 / 1, 2, 3 ve 4 Çankaya / Ankara adresinde yer almaktadır.

Parsel Arjantin Caddesi'ne cephelidir. Bölgenin en popüler caddeleri Tunalı Hilmi Caddesi, Nenehatun Caddesi, Filistin Sokak ve konu taşınmazların yer aldığı Arjantin Caddesi'dir. Ticaret ve Hizmet Sektörlerine ait firmalar ve işletmeler Kızılay istikametinden gelen Atatürk Bulvarı, Tunalı Hilmi Caddesi, İran Caddesi, Arjantin Caddesi ve Filistin Caddesi üzerinde yer seçimi yapmakta olup bölge günümüzde bu önemini devam ettirmektedir. Bölgede elçilik binaları, oteller, işyeri ve holding binaları, konut alanları, mağaza ve restoranlar yer almaktadır.

Genel Özellikleri

4431 ada, 38 parsel üzerinde 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı bina bulunmaktadır.

Konu Bağımsız Bölümlere Ait Alansal Dağılım Özet Tablosu

KATI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)
1. Normal Kat	1 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	100,01
2. Normal Kat	2 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	94,45
3. Normal Kat	3 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	100,01
Zemin Kat	4 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	64,80

TOPLAM

359,27

Ruhsat ve izinler

Ada Parsel	
4431 ada, 38 parsel	
MİMARİ PROJE	
Tarih	Alan (m²)
22.04.2015	740,15
YAPI RUHSATI	
Tarih	Alan (m²)
15.12.2015	740,15
01.02.2016	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	
Tarih	Alan (m²)
03.07.2017	740,15

Taşınmazın Değeri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2023 tarihli Değerlendirme Raporu'nda parselin toplam peşin satış değeri için 31.420.000.-TL+KDV, aylık kira bedeli 146.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir.

Doluluk Oranları ve Kira Gelirleri

31.12.2023 tarihli doluluk oranı % 100 'dür. Aralık ayında elde edilen kira geliri 149.281 TL'dir



Bina – Borazan Sokak



Ada No
4431

Parsel No
31

Arsa Alanı
584 m²

Arsa Payı
Tamamı

Konum

31 no'lu parsel ise 38 nolu parselin tam arkasında, Arjantin Caddesi'nin batısındaki ilk paralel sokak olan Borazan Sokak'a girildiğinde sağ kolda yer almaktadır.

Parselin yan tarafında otel bulunmaktadır. Bu parselin cepheli olduğu Borazan Sokak ağırlıklı olarak konut yerleşim birimlerinden oluşmaktadır.

Genel Özellikleri

4431 ada, 31 parsel üzerinde 4 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı bina bulunmaktadır. Tapu Müdürlüğü ve Çankaya Belediyesi'nde incelenen numarataj ve mimari projesine göre söz konusu binada 4., 3., ve 2. bodrum katlarda otopark ve ortak kullanım alanları yer almaktadır. 1. bodrum katta 4 no.lu bağımsız bölüm; zemin katta 5 no.lu bağımsız bölüm; 1. normal katta 1 no.lu bağımsız bölüm; 2. normal katta 2 no.lu bağımsız bölüm ve 3. normal 3 no.lu bağımsız bölüm yer almaktadır.

Mevcut ve yasal durumda 4431 ada, 31 parsel üzerinde yer alan binanın 4. bodrum katı otopark alanları ve rampa, merdiven alanları, su deposu alanları ve 4431 ada, 38 parseli geçiş alanı yer almaktadır. 3. Bodrum katta otopark alanları ve rampa, merdiven alanları, su deposu alanları, kazan dairesi ve 4431 ada, 38 parseli geçiş alanı yer almaktadır. 2. bodrum katta otopark alanları ve rampa, merdiven alanları, su deposu alanları yer almaktadır. 1. bodrum katta 4 no.lu bağımsız bölüm, elektrik sayaç odası, merdiven alanları ve binaya ait ortak depo alanları yer almaktadır. Zemin katta 5 no.lu bağımsız bölüm, bina giriş kapısı ve holü, merdiven alanları yer almaktadır. 1. normal katta 1 no.lu bağımsız bölüm ve merdiven alanları yer almaktadır. 2. normal katta 2 no.lu ve merdiven alanları bağımsız bölüm yer almaktadır. 3. normal katta 3 no.lu bağımsız bölüm ve merdiven alanları yer almaktadır.

4 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre 85,61 m² brüt alana sahip olup ebeveyn odası, yatak odası, giyinme odası, banyo ve içerisinde mutfak nişi bulunan yaşam alanı yer almaktadır. Söz konusu bağımsız bölüme ait

iç duvarlar; ortak alanlar ile bağımsız bölümü ayıran duvarlar mevcutta örülmemiş olup shell&core teslim edileceği belirtilmiştir. 5 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine 180,15 m² brüt alana sahip olup dükkan alanı ve WC alanlarından oluşmaktadır. 1 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre yaklaşık 243,24 m² brüt alana sahip olup mutfak, çamaşır odası, 3 adet banyo, ebeveyn odası, yatak odası, 2 adet giyinme odası ve yaşam alanından oluşmaktadır. 2 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre yaklaşık 242,77 m² brüt alana sahip olup mutfak, çamaşır odası, 3 adet banyo, ebeveyn odası, yatak odası, 2 adet giyinme odası ve yaşam alanından oluşmaktadır. 3 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre yaklaşık 246,79 m² brüt alana sahip olup mutfak, çamaşır odası, 3 adet banyo, ebeveyn odası, yatak odası, 2 adet giyinme odası ve yaşam alanından oluşmaktadır.

Konu Bağımsız Bölümlere Ait Alansal Dağılım Özet Tablosu

KATI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)
1. Normal Kat	1 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	243,24
2. Normal Kat	2 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	242,77
3. Normal Kat	3 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	246,79
1. Bodrum Kat	4 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	85,61
Zemin Kat	5 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	180,15
TOPLAM			998,56

Taşınmazın Değeri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2023 tarihli Değerleme Raporu'nda parselin toplam peşin satış değeri için 59.560.000.-TL+KDV, aylık toplam kira değeri içinse 278.500 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Doluluk Oranları ve Kira Gelirleri

Gayrimenkul 31.12.2023 tarihi itibarıyla boş olup kiralama çalışmaları devam etmektedir.



Kocaeli – Dilovası



Ada No
224

Parsel No
16

Arsa Alanı
15.853,63 m²

Arsa Payı
Tarla Nitelikli Arsa

Konum

Demirciler ve Köseler Köylerine geçtikten sonra, 1. Cadde (eski İstanbul yolu caddesi) üzerinden Denizli Köyüne giderken yolun sol cephesinde yaklaşık 600 m içeride konumlanmıştır. Taşınmazın çevresi boş durumda olup, yakınında Köseler, Denizli ve Tavşanlı Köyleri, Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi, Dilovası İmes Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

Ayrıca Köseler köy merkezine yakın konumda TOKİ'nin yaptığı 915 adet konutluk projesi bulunmaktadır. Taşınmazın üzerinden Türkiye Elektrik Kurumu'na (TEK) ait enerji nakil hattı geçmektedir. Bu sebeple parselin içerisinde yaklaşık 6.348m²'lik alan için TEAŞ ve TEK'in daimi irtifak hakkı bulunmaktadır.

Taşınmaz eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.

Taşınmazın geometrik şekli dikdörtgene yakın yamuk şeklindedir.

Mevcutta taşınmazın sınırları belirlenmemiş olup, boş tarla vasfındadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli plan kapsamında yer almakta olup fiili olarak arsa vasfını kazanmış durumdadır. Ancak henüz uygulaması (kesintileri-terkleri) yapılmadığından tapu vasfında "tarla" olarak tanımlıdır. Kesintileri yapıldıktan sonra arsa olarak tescili yapılacaktır.

Taşınmazın Değeri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29.12.2023 tarihli Değerleme Raporu'nda gayrimenkulün toplam peşin satış değeri 21.400.000.-TL+KDV'dir.



TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2023 tarihinde 2023REV916 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 1978 ve 1979 numaralı parsellerin ekspertiz değeri 119.233.200 TL olarak belirlenmiştir.



Arsalar



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

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2023 tarihinde 2023REV914 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporunda 1672 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 226.750.000 TL olarak belirlenmiştir.



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

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

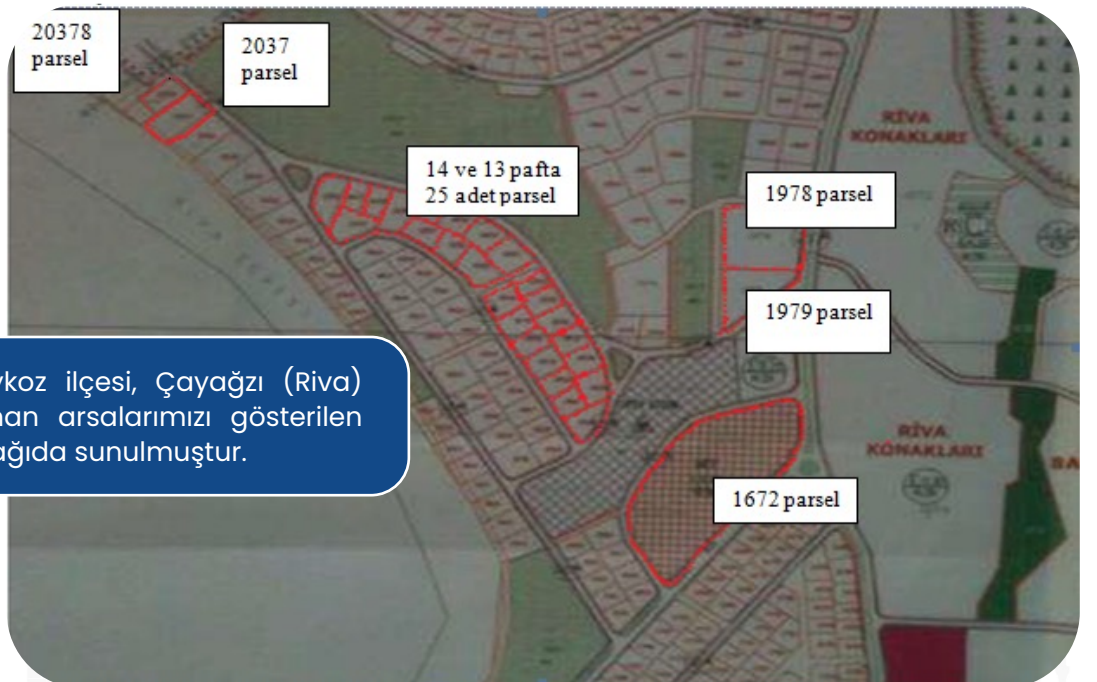
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29.12.2022 tarihinde 2023REV915 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporunda 2037 ve 2038 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 39.839.750 TL belirlenmiştir.

Arsalar



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 29.12.2023 tarihinde 2023REV917 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporunda 14 pafta ve 13 paftada yer alan 25 adet parsellerin ekspertiz değeri 337.717.400 TL olarak belirlenmiştir.



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

Arsalar



Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 809 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 2.470 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 03.04.2015 tarihinde 1.235.000,00 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerlendirme raporunda Tarla için belirlenen tutar 1.250.000,00 TL'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 808 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 700 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 21.04.2015 tarihinde 350.000,00 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerlendirme raporunda Tarla için belirlenen tutar 350.000,00 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 1.666.500,00 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerlendirme raporunda Bahçe için belirlenen tutar 1.667.000,00 TL'dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 519 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 11.200 m² yüzölçümündeki gayrimenkul 22.05.2015 tarihinde 5.768.000,00 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerlendirme raporunda Tarla için belirlenen tutar 5.880.000,00 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 29.12.2023 tarihinde 2023REVB441 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporunda parsellerin ekspertiz değeri 50.015.106 TL olarak belirlenmiştir.

ATAKULE
GYO

**Atakule Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı**

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Konsolide Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu



Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak, Eski Büyükdere Cad
No.14 Kat: 10
34396 Sarıyer/İstanbul, Türkiye

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.granthornton.com.tr

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ile bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi</p> <p>Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda 3.522.960.456 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 7'de açıklanmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi; • Değerleme uzmanları ve Grup yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi; <ul style="list-style-type: none"> ➢ Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu, ➢ Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu, ➢ Grup yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu. • Yukarıda bahsi geçen varsayımların duyarlılık analizleri ile tespit edilen değer kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi; • Değerlemede baz olarak kullanılan verilerin gerçekleştirmeler ile karşılaştırılması, mağazaların fiziki olarak gözlemlenmesi, ve kullanılan kira bedellerinin sözleşmeler ile kontrol edilmesi; • Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi. <p>Ek olarak Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.</p>



Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak, Eski Büyükdere Cad
No.14 Kat: 10
34396 Sarıyer/İstanbul, Türkiye

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>Enflasyon muhasebesinin uygulanması</p> <p>2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Grup'un fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Grup, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, konsolide finansal tablolar ve önceki dönemlere ait konsolide finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Grup, enflasyona duyarlı konsolide finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır.</p> <p>TMS 29'nun Grup'un raporlanan sonuçları ve konsolide finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır, • Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, • TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, • Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.



Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak, Eski Büyükdere Cad
No.14 Kat: 10
34396 Sarıyer/İstanbul, Türkiye

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.



Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak, Eski Büyükdere Cad
No.14 Kat: 10
34396 Sarıyer/İstanbul, Türkiye

T + 90 212 373 00 00
F + 90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

C) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 25 Nisan 2024 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

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

Emir Taşar, SMMM
Sorumlu Denetçi

Ankara, 25 Nisan 2024

İÇİNDEKİLER

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla
konsolide finansal durum tablosu**

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

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		75.310.215	62.461.617
Nakit ve nakit benzerleri	3	7.204.891	21.633.854
Finansal yatırımlar	4	25.984.541	-
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	19.322.792	15.961.330
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	1.348.659	905.244
Peşin ödenmiş giderler	12	8.641.896	16.043.529
Diğer dönen varlıklar	11	12.807.436	7.917.660
Duran varlıklar		3.561.577.891	2.926.117.958
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	191.822	254.852
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	3.522.960.456	2.860.133.858
Maddi duran varlıklar	8	26.378.916	17.736.824
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	9	438.060	476.037
Kullanım hakkı varlıkları	10	1.015.699	1.193.987
Ertelenmiş vergi varlığı	22	256.743	171.372
Peşin ödenmiş giderler	12	7.022.838	8.374.939
Diğer duran varlıklar	11	3.313.357	37.776.089
TOPLAM VARLIKLAR		3.636.888.106	2.988.579.575

İlişikteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla

konsolide finansal durum tablosu

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

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		14.261.239	10.704.596
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	102.388	152.858
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	1.153.020	1.145.363
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	8.817.345	5.699.281
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		16.732	402
Ertelenmiş gelirler	11	1.184.220	837.285
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	963.205	1.308.678
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	2.024.329	1.560.729
Uzun vadeli yükümlülükler		11.709.447	13.080.263
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	2.588.001	3.526.874
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	9.121.446	9.553.389
ÖZKAYNAKLAR		3.610.917.420	2.964.794.716
Ödenmiş sermaye	15	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	15	1.519.265.636	1.519.265.636
Hisse senetleri ihraç primleri		815.448	815.448
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(2.308.231)	(1.805.674)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	823.516.682	817.824.082
Geçmiş yıllar karları/ (zararları)		359.662.624	(946.155.849)
Net dönem karı		646.625.261	1.311.511.073
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		3.610.917.420	2.964.794.716
Toplam özkaynaklar		3.610.917.420	2.964.794.716
TOPLAM KAYNAKLAR		3.636.888.106	2.988.579.575

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Hasılat	16	200.217.643	144.131.725
Satışların maliyeti (-)	16	(107.724.237)	(76.076.991)
Brüt kar		92.493.406	68.054.734
Genel yönetim giderleri (-)	17.1	(43.056.712)	(33.734.530)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	17.2	(13.831.637)	(11.224.837)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	657.743.450	1.342.493.568
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(15.022.582)	(7.959.145)
Esas faaliyet karı		678.325.925	1.357.629.790
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		1.154.184	53.281
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(4.918.245)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		674.561.864	1.357.683.071
Finansal gelirler	19	7.942.838	4.330.404
Finansal giderler (-)	19	(773.633)	(388.792)
Parasal kayıp		(35.191.179)	(50.082.844)
Vergi öncesi kâr		646.539.890	1.311.541.839
- Dönem vergi gideri	22	-	(158.053)
- Ertelenmiş vergi geliri	22	85.371	127.287
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		646.625.261	1.311.511.073
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar			
Ana ortaklık payları		646.625.261	1.311.511.073
Pay başına kazanç:			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar		0,02456	0,04980
Diğer kapsamlı gider		(502.557)	(1.805.674)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(502.557)	(1.805.674)
Toplam kapsamlı gelir		646.122.704	1.309.705.399
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		646.122.704	1.309.705.399

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide öz kaynaklar değişim tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler							
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Hisse senetleri ihraç primleri	Geçmiş yıllar karları	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	1.519.265.636	817.824.082	815.448	(946.155.849)	-	-	1.655.089.317
Net dönem karı	-	-	-	-	-	1.311.511.073	1.311.511.073	1.311.511.073
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)	-	-	-	-	-	(1.805.674)	-	(1.805.674)
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	1.519.265.636	817.824.082	815.448	(946.155.849)	(1.805.674)	1.311.511.073	2.964.794.716
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	1.519.265.636	817.824.082	815.448	(946.155.849)	(1.805.674)	1.311.511.073	2.964.794.716
Transferler	-	-	5.692.600	-	1.305.818.473	-	(1.311.511.073)	-
Net dönem karı	-	-	-	-	-	-	646.625.261	646.625.261
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)	-	-	-	-	-	(502.557)	-	(502.557)
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	1.519.265.636	823.516.682	815.448	359.662.624	(2.308.231)	646.625.261	3.610.917.420

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	17.747.054	20.369.722
Dönem karı	646.625.261	1.311.511.073
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	(697.561.210)	(1.290.078.267)
Alacaklardaki değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6 27.668	2.265.481
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17 7.622.163	6.367.961
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	7, 18 (646.578.895)	(1.339.619.172)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19 (2.919.804)	(4.093.424)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19 344.766	351.556
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		320.841
Vergi gideri/ (geliri) ile ilgili düzeltmeler	22 (85.371)	727.711
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	4 4.099.018	30.766
Parasal kayıp/ (kazanç)	(60.391.596)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:	69.892.915	(876.851)
Finansal yatırımlardaki değişim	30.083.559	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim	(1.649.932)	(5.771.508)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim	(380.386)	3.858.992
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim	8.753.733	(2.629.297)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim	3.118.064	1.706.971
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim	29.620.942	1.957.991
Ertelenmiş gelirdeki değişim	346.935	-
Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları	18.956.966	20.555.955
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	14 (1.209.912)	(75.613)
Vergi ödemeleri	-	(290.127)
Diğer nakit girişleri	-	179.507
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(31.614.553)	(23.502.839)
Maddi duran ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8,9 (15.366.850)	(8.794.980)
Yatırım amaçlı gayrimenkul harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları	7 (16.247.703)	(14.707.859)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	(561.464)	731.921
Kredi geri ödemelerinden nakit çıkışları	(1.334.691)	(1.398.859)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(2.003.823)	(1.279.845)
Alınan faiz	19 2.887.009	3.491.777
Ödenen faiz	(109.959)	(81.152)
Nakit ve nakit benzerlerindeki azalış	(14.428.963)	(2.401.196)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	21.633.854
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	21.633.854

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 21 Ağustos 2000 tarihinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştiğal üzere kurulmuştur.

Şirket'in yönetime, yatırımlara ve portföy yönetimine ilişkin esasları Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata tabidir. Şirket; 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 no'lu Resmî Gazete'de yayınlanan 5520 no'lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının d bendi uyarınca Kurumlar Vergisinden istisnadır.

Şirket'in adresi, ticaret sicil kaydı ile vergi dairesi, vergi no'su ve iletişim araçları aşağıda açıklanmıştır.

Merkez Adresi : Çankaya Caddesi, No: 1B/ 68, Çankaya, Ankara
Kuruluş Yılı : 21 Ağustos 2000
Ticaret Sicil Numarası : 156707
Vergi Dairesi : Ankara Kurumlar V.D.
Vergi Numarası : 095 010 2875
Telefon - Faks : 0 312 447 6500 - 0 312 447 6575

Şirket'in hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman (*)	51,00	134.303.420	51,00	134.303.420
Halka açık kısım	49,00	129.036.580	49,00	129.036.580
Toplam	100	263.340.000	100	263.340.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		1.519.265.636		1.519.265.636
Toplam		1.782.605.636		1.782.605.636

(*) Şirket'in 27 Mart 2023 tarihinde yapılan 2022 yılı Genel Kurulu'na ilişkin hazırun cetveline göre İsmail Tarman'ın Şirket sermayesi içindeki payı %81,69'dur

Şirket'in 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.

Şirket'in hisselerinin 49%'u 7-8 Şubat 2002 tarihlerinde halka arz edilmiştir ve hisseler 14 Şubat 2002 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Şirket'in tam konsolide edilen bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

Kuruluş yeri ve Faaliyet Konusu	Geçerli Para Birimi	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı		
		31 Aralık 2023 %	31 Aralık 2022 %	
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi	Ankara, Alışveriş Merkezi İşletmeciliği	TL	100	100

6 Şubat 2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin işletme ve yönetim faaliyetini yapmak amacıyla kurulacak olan Atakule İşletme ve Yönetim Ltd. Şti. ünvanlı şirkete 415.022 TL sermaye payı ile tek kurucu ortak olarak katılmış ve bağlı ortaklığın esas sözleşmesi 10 Şubat 2020 tescil edilip, 12 Şubat 2020 tarihinde ilan edilmiştir.

Bundan sonra, Şirket ve bağlı ortaklıkları hep birlikte "Grup" olarak belirtilecektir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un personel sayısı 38'dir (31 Aralık 2022: 33).

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II. 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış olan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem finansal tablolarını hazırlamak ve kamuya açıklamakla yükümlü olup, ilgili tebliğ 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal raporlarından itibaren yürürlüğe girmektedir.

Ayrıca konsolide finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 31 Aralık 2023 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Grup'un detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un konsolide finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)**Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine ("TÜFE") göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	16,33041
2005	122,65	7,72	15,16005
2006	134,49	9,65	13,82541
2007	145,77	8,39	12,75557
2008	160,44	10,06	11,58925
2009	170,91	6,53	10,87929
2010	181,85	6,40	10,22480
2011	200,85	10,45	9,25756
2012	213,23	6,16	8,72007
2013	229,01	7,40	8,11921
2014	247,72	8,17	7,50597
2015	269,54	8,81	6,89835
2016	292,54	8,53	6,35599
2017	327,41	11,92	5,67906
2018	393,88	20,30	4,72068
2019	440,50	11,84	4,22107
2020	504,81	14,60	3,68333
2021	686,95	36,08	2,70672
2022	1128,45	64,27	1,64773
2023	1859,38	64,77	1,00000

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değerleriyle ölçülenler ve maliyet değerleriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2023 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2023 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2023 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteği değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkleğinden elde edilmiştir.

Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarını yabancı para biriminden sunması durumunda, finansal tablolar çevrim işlemi yapılmadan önce TMS 29'a göre enflasyona göre düzeltilir. İşletmenin cari döneme ait finansal durum tablosu ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun çevriminde, tüm varlık, yükümlülük, özkaynak, gelir ve gider kalemleri için cari raporlama dönemi sonundaki döviz kuru kullanılır.

Karşılaştırmalı finansal tabloların çevriminde, çevrimin yapıldığı para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olup olmadığı önem taşır. Çevrimin yapıldığı para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi değilse, karşılaştırmalı tutarlar önceki yılın finansal tablolarında cari yıl tutarları olarak sunulan tutarlar olur. Aksi halde, karşılaştırmalı tüm tutarlar da cari raporlama dönemi sonundaki döviz kuru kullanılarak çevrilir.

Karşılaştırmalı rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama döneminin sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulur.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolide finansal tabloların onaylanması

Konsolide finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 25 Nisan 2024 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Yabancı para işlemleri

Grup'un yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kur farkı karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.2 İşletmenin Sürekliliği

Finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.3 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 31 Aralık 2023 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Grup'un detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait *konsolide* finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların *Grup'un* mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri - Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi
- TMS 12 Değişiklikleri - Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları
- Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)****Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 - Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması
- TMS 16 Değişiklikleri - Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri
- TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış düzeltilmiş standartlar

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama: Söz konusu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, konsolide finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
 - (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
 - (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Grup'un, yönetim tarafından performanslarını değerlendirme ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren, proje bazında faaliyet bölümleri bulunmaktadır. Bu bölümler risk ve getiri açısından farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için ayrı ayrı yönetilmektedir. Grup yönetimi, bölümlerin performansını değerlendirirken brüt karlılığı en uygun yöntem olarak belirlemiştir (Not 25).

Hasılat

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Grup'un gelirlerinin büyük bir kısmı Atakule AVM, Obaköy ve Haşim İşcan İş Merkezleri kiracılarından elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. AVM kira gelirleri; sabit kira gelirlerinden ve ciro kira gelirlerinden oluşmaktadır. Sabit kira gelirleri asgari tahakkuk esasına göre kaydedilmekte olup, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak muhasebeleştirilir. Ciro kira gelirleri ise kiracıların anlaşılabilir ciroları aştıkları tutarın belirlenen oranı kadar aylık kiralara ek ciro gelirlerinden oluşmaktadır. Ayrıca, kiracının sadece cirosu üzerinden elde edilen kira gelirleri de mevcuttur. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Peşin Ödenmiş Giderler

Grup'un peşin olarak yaptığı sigorta ödemeleri poliçe süreleri boyunca itfa edilir. Grup'un pazarlama faaliyetleri kapsamında yapmış olduğu giderler ise sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren sözleşmede belirtilen süre boyunca doğrusal olarak itfa edilir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Grup, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Grup varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Grup'un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, konsolide finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca konsolide finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK'nın 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa konsolide finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" ("BKZ") modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür; 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Ticari alacaklar ve borçlar

Grup tarafından bir alıcıya ürün ya da hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Grup, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Konsolide finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan daha uzun, 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır (Not 3).

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile konsolide finansal tablolarda takip edilirler.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) olan TL cinsinden sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirasına çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları.
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları.
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Pay Başına Kazanç ya da Kayıp

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç ya da kayıp, net karın veya zararın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda konsolide finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşümü sonrasında ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırları kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar. KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar*Kıdem tazminatları:*

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Kıdem tazminatına ilişkin tüm aktüeryal kar/(zarar) diğer kapsamlı gelir/(gider) hesapları altında yansıtılması gerekmektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Seri: VI. No: 11 sayılı Tebliğ) değişiklik yapan Seri: VI. No: 29 sayılı Tebliğ. 28 Temmuz 2011 tarih ve 2808 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş; yapılan değişiklikle 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş, portföyle ilgili tüm bilgilerin Seri XI. No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca halihazırda kamuya açıklanan finansal raporları aracılığıyla yatırımcılarla paylaşılması öngörülmüştür. Konuyla ilgili olarak, Seri: VI. No:11 sayılı Tebliğ'in 42. maddesinin ikinci fıkrasında finansal tablolar, alınan Tebliğ'de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verileceği hususu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Kurul Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolardan itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal tablolarında, portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere yer verilmesine karar verilmiştir (Not 29).

23 Ocak 2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)" yayımlanmış olup, bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda Not 29'da yer verilen bilgiler; finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri:VI. No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Muhasebe tahminleri

Konsolide finansal tabloların TFRS'ye göre hazırlanması sırasında Yönetim'in, bilanço tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin bilanço değerlerini, bilanço dışı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespiti

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda gösterilen 3.522.960.456 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme ve emsal karşılaştırma yaklaşımına göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	7.297	15.235
Bankadaki nakit:	2.248.413	18.481.292
-Vadeli mevduat	1.532.795	18.390.948
-Vadesiz mevduatlar	715.618	90.344
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	4.949.181	3.137.327
Finansal durum tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri	7.204.891	21.633.854

(*) İçerisinde hisse senedi fonu barındırmayan para piyasası fonlarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadeli ve vadesiz mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

Para cinsi	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
TL	1.537.932	12.953.808
ABD Doları	706.517	5.526.115
Avro	3.964	1.369
Toplam	2.248.413	18.481.292

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı TL mevduatlar için %42'dir (31 Aralık 2022: %24,80, ABD Doları: %2,75'dir).

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 23'te açıklanmıştır.

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla bankalardaki finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hisse senetleri	25.984.541	-
Toplam	25.984.541	-

(*) İçerisinde borsada işlem gören alım satım amaçlı hisse senetleri bulunmaktadır. Hisse senetleri gerçeğe uygun değerinde sunulmuştur. 31 Aralık 2023 itibarıyla Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş., Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. hisselerinden oluşmaktadır.

	Nominal değer	Gerçeğe uygun değer kazançları/ (kayıpları)	Gerçeğe uygun değer
Hisse senetleri	30.083.559	(4.099.018)	25.984.541
Toplam	30.083.559	(4.099.018)	25.984.541

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLANMALAR**a) Banka Kredileri**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli banka kredileri	102.388	152.858
Kısa vadeli banka kredileri	102.388	152.858

b) Kiralama Borçları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Kiralama yükümlülükleri	1.153.020	1.145.363
Toplam	1.153.020	1.145.363

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülüklerinin vadeleri bir yıldan azdır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıla kadar	1.206.983	1.195.049
Kiralama yükümlülükleri finansman gideri	(53.963)	(49.686)
Kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	1.153.020	1.145.363

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
TL	%10,75	%10,75

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**a) Ticari alacaklar:**

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	23.363.487	22.573.712
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(4.040.695)	(6.612.382)
Toplam	19.322.792	15.961.330

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, ticari alacakların toplamda 4.040.695 TL (31 Aralık 2022: 6.612.382 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	(6.612.382)	(5.050.300)
Yıl içerisinde iptaller veya tahsiller (Not 18)	1.683.861	1.085.947
Dönem gideri (Not 18)	(1.711.529)	(3.351.428)
Parasal kazanç	2.599.355	703.399
31 Aralık	(4.040.695)	(6.612.382)

b) Ticari borçlar

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8.817.345	5.699.281
Toplam	8.817.345	5.699.281

Belirli mal ve hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 30 gündür. Grup'un, tüm borçlarının kredilendirme süresi içerisinde ödenmesini temin etmek üzere uygulamaya koyduğu finansal risk yönetimi politikaları bulunmaktadır. Satıcılar cari hesabının önemli bir bölümü dekorasyon destek, avm yönetim danışmanlığı ve güvenlik hizmeti gibi ticari borçlardan oluşmaktadır.

Ticari alacaklar ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 23' de verilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Gayrimenkulün cinsi	1 Ocak 2023 tarihi		31 Aralık 2023 tarihi			
	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değerdeki artış/(azalış)	Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Obaköy İş Merkezi	419.627.192	142.529	-	114.225.279	29.12.2023	533.995.000
Haşim İşcan İş Merkezi	167.483.433	3.722.986	-	19.343.581	29.12.2023	190.550.000
Kuleli Caddesi No:5	23.982.698	-	-	5.567.302	29.12.2023	29.550.000
Kocaelli Dilovası Arsası	22.854.004	-	-	(1.454.004)	29.12.2023	21.400.000
Farabi Sok. No:27	30.079.296	-	-	6.665.704	29.12.2023	36.745.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979	91.267.719	185.817	-	27.779.664	29.12.2023	119.233.200
Beykoz Riva Arsa Parsel 1672	233.516.180	-	-	(6.766.180)	29.12.2023	226.750.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038	33.564.244	-	-	6.275.506	29.12.2023	39.839.750
Beykoz Riva 25 adet arsa	244.234.659	-	-	93.482.741	29.12.2023	337.717.400
Mühne parsel 1, 4	36.766.375	-	-	13.248.731	29.12.2023	50.015.106
Atakule AVM	1.482.758.541	12.196.371	-	351.230.088	29.12.2023	1.846.185.000
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	48.459.715	-	-	11.100.285	29.12.2023	59.560.000
Arjantin Caddesi	25.539.802	-	-	5.880.198	29.12.2023	31.420.000
Toplam	2.860.133.858	16.247.703	-	646.578.895		3.522.960.456

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz kuruluşu olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir.

2023 yılı içerisindeki ilaveler, temel olarak bakım-onarım harcamalarını içermektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Gayrimenkulün cinsi	1 Ocak 2022 tarihi		31 Aralık 2022 tarihi	
	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Gerçeğe uygun değerdeki artış/ (azalış)	Gerçeğe uygun değer
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Obaköy İş Merkezi	168.774.701	359.602	250.492.889	419.627.192
Haşim İşcan İş Merkezi	79.385.335	-	88.098.098	167.483.433
Kuleli Caddesi No:5	15.127.847	-	8.854.851	23.982.698
Kocaali Dilovası Arsası	9.554.715	-	13.299.289	22.854.004
Farabi Sok. No:27	18.947.027	-	11.132.269	30.079.296
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979	45.088.510	-	46.179.209	91.267.719
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	103.572.568	-	129.943.612	233.516.180
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038	14.941.084	-	18.623.160	33.564.244
Beykoz Riva 25 adet arsa	114.892.063	-	129.342.596	244.234.659
Mühye parsel 1, 4	32.226.186	-	4.540.189	36.766.375
Atakule AVM	855.599.005	14.348.257	612.811.279	1.482.758.541
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	32.932.639	-	15.527.076	48.459.715
Arjantin Caddesi	14.765.147	-	10.774.655	25.539.802
Toplam	1.505.806.827	14.707.859	1.339.619.172	2.860.133.858

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz kuruluşu olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir.

2022 yılı içerisindeki ilaveler, temel olarak bakım-onarım harcamalarını içermektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Kullanılan yöntem	Seviye	Kullanılan yöntem	Seviye
Obaköy İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Haşim İşcan İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Kuleli Caddesi No:5	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Kocaeli Dilovası Arsası	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Farabi Sok. No:27	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Beykoz Riva 25 adet arsa	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Mühye parsel 1	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Mühye parsel 4	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Atakule AVM Projesi (*)	Gelir indirgeme	3	Gelir indirgeme	3
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Arjantin Caddesi	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
			2023	2022
1 Ocak			2.860.133.858	1.505.806.827
İlaveler			16.247.703	14.707.859
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç farklılığı, net (Not 18)			646.578.895	1.339.619.172
31 Aralık			3.522.960.456	2.860.133.858

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız ekspertiz kuruluşu olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

Atakule AVM'nin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.846.185.000 TL olup 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yaptırılan değerlendirme hesaplamasında kullanılan, indirgeme oranı ortalama %23,5, 10 yıl vadeli devlet tahvilinin son 5 yıllık ortalama faizi oranı yaklaşık %16,45 ve Atakule AVM'nin konumu, niteliği gibi unsurlar değerlendirilerek belirlenen risk primi ise %7,05'dir. Bunların yanında gelir indirgeme yöntemi uygulanan mülke dair gelir ve harcama tahminleri yapılmıştır. Bu tahminlerde ise m² başına aylık kira geliri belirlenmiştir. Yapılan incelemeler neticesinde depo kira gelirleri, ciro kira gelirleri ve kiosk&stand gelirlerinin toplam kira gelirlerine oranı %7 olarak alınmıştır. Projeksiyonda dönem sonu kapitalizasyon oranı %8 kabul edilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Atakule AVM'nin gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan indirgeme oranının duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

Duyarlılık seviyesi	İskonto oranı	
	%0,5 azalış	%0,5 artış
Oran	%23	%24
Gerçeğe uygun değerdeki değişim	56.745.000	(54.535.000)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 31 Aralık 2023 tarihinde biten yıl içerisinde 138.648.011 TL kira geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2022: 100.823.187 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 28.661.240 TL işletme giderine katlanılmıştır (31 Aralık 2022: 22.518.014 TL).

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait

konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	6.531.168	-	-	6.531.168
Taşıtlar	16.482.530	14.796.202	(1.763.577)	29.515.155
Demirbaşlar	35.370.119	471.520	-	35.841.639
Toplam	58.383.817	15.267.722	(1.763.577)	71.887.962
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(2.213.340)	(435.411)	-	(2.648.751)
Taşıtlar	(8.133.455)	(2.895.597)	440.894	(10.588.158)
Demirbaşlar	(30.300.198)	(1.971.939)	-	(32.272.137)
Toplam	(40.646.993)	(5.302.947)	440.894	(45.509.046)
Net defter değeri	17.736.824			26.378.916

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan ancak tamamen amorti olmuş maddi duran varlıkların maliyet değeri 32.722.699 TL'dir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	6.531.168	-	-	6.531.168
Taşıtlar	8.059.649	8.422.881	-	16.482.530
Demirbaşlar	35.203.677	166.442	-	35.370.119
Toplam	49.794.494	8.589.323	-	58.383.817
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(1.777.929)	(435.411)	-	(2.213.340)
Taşıtlar	(7.030.644)	(1.102.811)	-	(8.133.455)
Demirbaşlar	(27.694.768)	(2.605.430)	-	(30.300.198)
Toplam	(36.503.341)	(4.143.652)	-	(40.646.993)
Net defter değeri	13.291.153			17.736.824

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan ancak tamamen amorti olmuş maddi duran varlıkların maliyet değeri 27.119.983 TL'dir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yılda kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet:				
Haklar	6.008.084	99.128	-	6.107.212
Toplam	6.008.084	99.128	-	6.107.212
Birikmiş itfa payları:				
Haklar	(5.532.047)	(137.105)	-	(5.669.152)
Toplam	(5.532.047)	(137.105)	-	(5.669.152)
Net defter değeri	476.037			438.060

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yılda kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet:				
Haklar	5.802.427	205.657	-	6.008.084
Toplam	5.802.427	205.657	-	6.008.084
Birikmiş itfa payları:				
Haklar	(5.400.229)	(131.818)	-	(5.532.047)
Toplam	(5.400.229)	(131.818)	-	(5.532.047)
Net defter değeri	402.198			476.037

31 Aralık 2022 itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 10 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yılda kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet:				
Binalar	1.279.845	1.218.838	(1.279.845)	1.218.838
Taşıtlar	655.452	784.985	(655.453)	784.984
Toplam	1.935.297	2.003.823	(1.935.298)	2.003.822
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(213.306)	(1.269.677)	1.279.845	(203.138)
Taşıtlar	(528.004)	(912.434)	655.453	(784.985)
Toplam	(741.310)	(2.182.111)	1.935.298	(988.123)
Net defter değeri	1.193.987			1.015.699

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yılda kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet:				
Binalar	2.291.189	1.279.845	(2.291.189)	1.279.845
Taşıtlar	4.206.040	-	(3.550.588)	655.452
Toplam	6.497.229	1.279.845	(5.841.777)	1.935.297
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(1.493.587)	(1.010.908)	2.291.189	(213.306)
Taşıtlar	(2.997.009)	(1.081.583)	3.550.588	(528.004)
Toplam	(4.490.596)	(2.092.491)	5.841.777	(741.310)
Net defter değeri	2.006.633			1.193.987

31 Aralık 2022 itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**a) Diğer alacaklar****Kısa vadeli diğer alacaklar**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer çeşitli alacaklar	1.348.659	905.244
Toplam	1.348.659	905.244

Diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Uzun vadeli diğer alacaklar**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	191.822	254.852
Toplam	191.822	254.852

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatlar hesabının bakiyesi gayrimenkullerin elektrik ve yakıt giderleri için verilen teminatlardan oluşmaktadır.

b) Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	12.807.436	7.767.211
Diğer	-	150.449
Toplam	12.807.436	7.917.660

c) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	3.313.357	37.776.089
Toplam	3.313.357	37.776.089

d) Ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan avanslar	1.184.220	837.285
Toplam	1.184.220	837.285

e) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	2.024.329	1.560.729
Toplam	2.024.329	1.560.729

f) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	9.121.446	9.553.389
Toplam	9.121.446	9.553.389

Kiracılardan alınan kira depozitoları ve teminatlarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 12 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait giderler (*)	8.219.643	15.164.442
Verilen avanslar	422.253	879.087
Toplam	8.641.896	16.043.529

(*) Grup tarafından Atakule AVM kiracılarına dekorasyon için verilen destek ve Atakule AVM yönetim danışmanlığı nedeniyle peşin ödenen giderlerden oluşmaktadır. Tutarlar, sözleşme süresi boyunca giderleştirilecektir.

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait giderler (*)	7.022.838	8.374.939
Toplam	7.022.838	8.374.939

(*) Grup tarafından Atakule AVM kiracılarına dekorasyon için verilen destek tutarlarından oluşmaktadır. Tutarlar, sözleşme süresi boyunca giderleştirilecektir.

NOT 13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**a) Koşula bağlı varlıklar**

Grup'un teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar (*)	4.519.845	7.552.774
Toplam	4.519.845	7.552.774

(*) Alınan teminatlar; Atakule AVM ve Obaköy İş Merkezi kiracılarından alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

b) Grup tarafından verilen TRİ'ler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.258.000	1.248.979
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.258.000	1.248.979

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı %0 seviyesindedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup tarafından açılmış biri istinaf aşamasında olan beş adet dava, Grup aleyhine açılmış olan biri devam eden, üçü istinaf aşamasında olan dört adet dava bulunmaktadır. Grup yönetimi, avukatlarından alınan görüş doğrultusunda, devam eden davaların Grup aleyhine maddi bir kayıp yaratmayacağı öngörüsü sonucu herhangi bir karşılık muhasebeleştirilmemiştir.

NOT 14- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden izin yükümlülüğü	963.205	1.308.678
Toplam	963.205	1.308.678

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar**Kıdem Tazminatı Karşılığı**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	2.588.001	3.526.874
Toplam	2.588.001	3.526.874

Grup, mevcut iş kanunu gereğince en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla 23.489,83 TL (1 Ocak 2022: 19.982,83 TL) ile sınırlandırılmıştır. TMS 19 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a uygun olarak Grup'un yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüeryal hesaplama yapılması gerekmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gereken muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İskonto oranı	%3,69	%2,32
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran	%95,89	%96,18

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	3.526.874	2.200.305
Hizmet maliyeti	210.286	194.119
Faiz maliyeti	234.807	263.246
Ödenen kıdem tazminatı	(1.209.912)	(75.613)
Aktüeryal kayıp	502.557	1.805.674
Parasal kazanç	(676.611)	(860.857)
31 Aralık	2.588.001	3.526.874

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR**a) Sermaye**

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 2021 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman	51,00	134.303.420	51,00	134.303.420
Halka açık kısım	49,00	129.036.580	49,00	129.036.580
Toplam	100,00	263.340.000	100,00	263.340.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları (*)		1.519.265.636		1.519.265.636
Toplam		1.782.605.636		1.782.605.636

(*) Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin TMS'ye göre düzeltilmiş toplam tutarlarını ifade eder.

Şirket'in 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.

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	823.516.682	817.824.082
Toplam	823.516.682	817.824.082

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

SPK'nın 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan gereklilikleri uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo denkleştirme işleminde ortaya çıkan ve "geçmiş yıllar zararı"nda izlenen tutarı, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınmaktaydı. Bununla birlikte, "Geçmiş yıllar zararları"nda izlenen söz konusu tutar, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler, özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktaydı.

Yine 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan uygulama uyarınca, enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo düzenlenmesi sonucunda özkaynak kalemlerinden "Sermaye, emisyon primi, yasal yedekler, statü yedekleri, özel yedekler ve olağanüstü yedek" kalemlerine bilançoda kayıtlı değerleri ile yer verilmekte ve bu hesap kalemlerinin düzeltilmiş değerleri toplu halde özkaynak grubu içinde "Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları" hesabında yer almaktaydı. Tüm özkaynak kalemlerine ilişkin "Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları" sadece bedelsiz sermaye artırımını veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımını; nakit kar dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılabilmekteydi.

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş sermaye", "Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "Hisse senedi ihraç primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 15 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

"Ödenmiş sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye düzeltmesi farkları" kalemiyle;

"Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "Hisse senedi ihraç primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş yıllar kar / zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise Türkiye Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Kar Dağıtımı:

TTK'nın geçici 13.maddesi'ne göre sermaye şirketlerinde, 30 Eylül 2021 tarihine kadar 2019 yılı net dönem kârının yalnızca yüzde yirmi beşine kadarının dağıtımına karar verilebilir, geçmiş yıl kârları ve serbest yedek akçeler dağıtımına konu edilemez, genel kurulca yönetim kuruluna kâr payı avansı dağıtım yetkisi verilemez. 2948 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile kar dağıtım kısıtlamasının uygulama süresi 30 Eylül 2021 tarihinden 3 ay daha uzatılarak 31 Aralık 2022 tarihine uzatılmıştır.

Cumhurbaşkanına söz konusu uygulamanın yeniden uzatılması konusunda yetki tanınmamış ve konuya ilişkin olarak yeni bir yasal düzenleme yapılmamış olması nedeniyle, sermaye şirketlerine yönelik kâr payı sınırlamasının 1 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona erdiği ortaya çıkmaktadır.

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Hasılat		
Kira gelirleri (*)	138.648.011	100.823.187
Ortak alan katılım payı gelirleri	38.795.621	26.726.312
Diğer gelirler (**)	22.774.011	16.582.226
Toplam	200.217.643	144.131.725
Satışların maliyeti		
Atakule AVM ortak alan giderleri (***)	(79.356.301)	(54.025.721)
Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (***)	(11.417.457)	(8.732.463)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(6.575.468)	(5.643.134)
Vergi resim ve harçlar	(4.842.471)	(3.231.418)
Personel ücret ve giderleri	(3.352.200)	(2.540.045)
Haşim İşcan ortak alan giderleri (**)	(2.180.340)	(1.904.210)
Toplam	(107.724.237)	(76.076.991)

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un kira gelirleri ağırlıklı olarak Atakule AVM'den gelen kiralardan oluşmaktadır.

(**) Diğer gelirler ağırlıklı olarak Atakule AVM'de yer alan kule çıkışlarından ve organizasyonlardan elde edilen gelirlerden oluşmaktadır.

(***) Ortak alan giderleri ağırlıklı olarak güvenlik, temizlik ve teknik işler için alınan hizmetlerden oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ**Genel yönetim giderleri**

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Personel ücret giderleri	27.733.808	21.405.075
Amortisman ve itfa payı giderleri	7.622.163	6.367.961
Vergi resim ve harçlar	2.559.213	1.693.944
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	2.350.850	2.101.957
Seyahat, temsil, ağırlama giderleri	1.216.693	1.061.092
Avukatlık ve danışmanlık giderleri	816.994	710.394
Diğer	756.991	394.107
Toplam	43.056.712	33.734.530

Pazarlama, satış, dağıtım giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Dekorasyon destek giderleri	9.641.242	7.772.687
Reklam giderleri	4.190.395	3.452.150
Toplam	13.831.637	11.224.837

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı (Not 7)	654.799.079	1.339.619.172
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 6)	1.683.861	1.085.947
Kur farkı gelirleri	325.033	301.371
Diğer	935.477	1.487.078
Toplam	657.743.450	1.342.493.568

Esas faaliyetlerden diğer giderler

Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışı (Not 7)	8.220.184	-
Kur farkı giderleri	4.083.775	3.176.324
Karşılık giderleri (Not 6)	1.711.529	3.351.428
Diğer	1.007.094	1.431.393
Toplam	15.022.582	7.959.145

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 19 - FİNANSAL GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Finansal gelirler		
Kambiyo karları	5.023.034	236.980
Mevduat faiz geliri	1.783.977	3.323.183
Fon kazançları	1.135.827	770.241
Toplam	7.942.838	4.330.404

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Finansal giderler		
Kambiyo zararı	428.867	37.236
Faiz gideri	344.766	351.556
Toplam	773.633	388.792

NOT 20 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar için Grup hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar ya da zarar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	26.334.000.000	26.334.000.000
Net dönem karı	646.625.261	1.311.511.073
Hisse başına kar	0,02456	0,04980

NOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*)	12.768.719	11.221.790
Toplam	12.768.719	11.221.790

(*) Grup'un Yönetim Kurulu Üyeleri, İcra Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü için sağlanan diğer faydalar ve maaş ödemelerinden oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Grup'un gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir ve bu nedenle Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli konsolide finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır.

2023 yılında Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirket'i için uygulanan efektif vergi oranı %25'dir (31 Aralık 2022: %23).

Ertelenmiş Vergi

Şirket'in bağlı ortaklığı Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar takip eden sayfada belirtilmektedir.

Şirket, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğu için, Şirket'in yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır. Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirket'inin ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak %25 kullanılmıştır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	-	158.053
Eksi: peşin ödenen vergiler	-	(308.502)
Toplam	-	(150.449)
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Cari yıl kurumlar vergisi gideri (-)	-	(158.053)
Ertelenmiş vergi geliri	85.371	127.287
Toplam	85.371	(30.766)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22- VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Grup'un ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü) 31 Aralık 2023	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü) 31 Aralık 2022
Ertelenmiş vergi varlıkları:		
Kıdem tazminatı karşılığı	119.750	193.197
Maddi duran varlıklar ve maddi olmayan duran varlıklar	136.993	-
Toplam	256.743	193.197
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri:		
Maddi duran varlıklar ve maddi olmayan duran varlıklar	-	(21.825)
Toplam	-	(21.825)
Ertelenmiş vergi varlığı, net	256.743	171.372

Ertelenen vergi varlığının yıl içerisindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	171.372	44.085
Gelir tablosuna kaydedilen ertelenmiş vergi gideri	85.371	127.287
31 Aralık	256.743	171.372

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait gerçekleşen vergi giderinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vergi öncesi kar	646.472.523	1.311.541.839
Yürürlükteki vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi	(161.618.131)	(301.654.623)
Gayrimenkul yatırım ortaklığı vergi istisnası	162.382.457	301.496.955
Üzerinden vergi yaratılmayan mali zararın etkisi	(654.197)	-
Kanunen kabul edilmeyen giderler ("KKEG")	(371.137)	(152.560)
Üzerinden ertelenmiş vergi yaratılmayan düzeltmelerin etkisi	(72.210)	(7.200)
VUK hükümlerine göre enflasyon muhasebesinden kaynaklanan geçici farklara ilişkin hesaplanan ertelenmiş vergi etkisi (*)	142.740	-
Diğer	275.849	286.662
Kapsamlı gelir tablosundaki vergi geliri	85.371	(30.766)

(*) Vergi Usul Kanunu'nun 30/12/2023 tarihli ve 32415 (2. Mükerrer) sayılı tebliği ile, enflasyon muhasebesine ilişkin yapılan düzeltmelerin yaratmış olduğu geçici farkların ertelenmiş vergi etkisinden oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**a) Sermaye yönetimi**

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemede yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam yükümlülükler	21.235.260	18.112.022
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 3)	(7.204.891)	(21.633.854)
Net borç/ (nakit)	14.030.369	(3.521.832)
Toplam özkaynaklar	3.610.917.420	2.964.794.716
Borç/ özkaynak dengesi	(3.596.887.051)	(2.968.316.548)
Net finansal borç/ özkaynak oranı	%0	%0

b) Finansal risk faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Grup'un finans departmanı tarafından finansal risk tanımları, değerlendirilir ve riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**b.1) Kredi riski****Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri****31 Aralık 2023**

	Ticari alacaklar			Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Türev araçlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	19.322.792	-	1.540.480	7.197.594	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	2.281.451	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	15.678.288	-	1.540.480	7.197.594	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defteri değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defteri değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.644.504	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defteri değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defteri değeri)	-	4.040.695	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(4.040.695)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defteri değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**b.1) Kredi riski (devamı)****Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri**

31 Aralık 2022

	Ticari alacaklar			Diğer alacaklar		
	ilişkili taraf	Diğer taraf	ilişkili taraf	ilişkili taraf	Diğer taraf	Türev araçlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	15.961.330	-	-	1.160.095	21.618.619
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	3.097.340	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ve da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	15.952.259	-	-	1.160.095	21.618.619
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	9.071	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	6.612.382	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(6.612.382)	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilriğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin finansal durumları devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu:

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.550.000	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.823.608	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	270.896	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	3.644.504	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı		
31 Aralık 2022	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	577.015	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	259.450	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	161.194	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	997.659	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	9.071	-

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dâhil edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Likidite riski tablosu:****31 Aralık 2023**

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar (Not 5)	102.388	102.388	102.388	-	-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	1.153.020	1.206.983	301.746	905.237	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	8.817.345	8.817.345	8.817.345	-	-	-
Diğer borçlar (Not 11)	11.162.507	11.162.507	2.041.061	-	9.121.446	-
Toplam yükümlülük	21.235.260	21.289.223	11.262.540	905.237	9.121.446	

31 Aralık 2022

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar (Not 5)	152.858	152.858	152.858	-	-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	1.145.363	1.195.048	398.350	796.698	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	5.699.281	5.699.281	5.699.281	-	-	-
Diğer borçlar (Not 11)	11.114.520	11.114.520	1.561.131	-	9.553.389	-
Toplam yükümlülük	18.112.022	18.161.707	7.811.620	796.698	9.553.389	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

Grup'un faaliyetleri döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Cari yılda Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Grup, 2023 ve 2022 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır. Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Döviz cinsinden varlıklar	710.481	5.527.484
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(7.797.850)	(8.366.876)
Net döviz pozisyonu (A+B)	(7.087.369)	(2.839.392)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2023	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar	122	24.000	710.481
Parasal finansal varlıklar	122	24.000	710.481
Toplam varlıklar	122	24.000	710.481
Uzun vadeli yükümlülükler	(98.533)	(155.860)	(7.797.850)
Parasal olan diğer yükümlülükler	(98.533)	(155.860)	(7.797.850)
Toplam yükümlülükler	(98.533)	(155.860)	(7.797.850)
Net bilanço pozisyonu	(98.411)	(131.860)	(7.087.369)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(98.411)	(131.860)	(7.087.369)
31 Aralık 2022	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar	69	295.541	5.527.484
Parasal finansal varlıklar	69	295.541	5.527.484
Toplam varlıklar	69	295.541	5.527.484
Uzun vadeli yükümlülükler	(163.216)	(273.457)	(8.366.876)
Parasal olan diğer yükümlülükler	(163.216)	(273.457)	(8.366.876)
Toplam yükümlülükler	(163.216)	(273.457)	(8.366.876)
Net bilanço pozisyonu	(163.147)	22.084	(2.839.392)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(163.147)	22.084	(2.839.392)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Kur riskine duyarlılık**

Grup, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo, Grup'un ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

		31 Aralık 2023	
		Kar/ (zarar)	
		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</i>			
1-	ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(388.173)	388.173
2-	ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-	ABD Doları net etki (1+2)	(388.173)	388.173
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>			
4-	Avro net varlık/yükümlülüğü	(320.564)	320.564
5-	Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-	Avro net etki (4+5)	(320.564)	320.564
Toplam (3+6)		(708.737)	708.737
		31 Aralık 2022	
		Kar/ (zarar)	
		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</i>			
1-	ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	41.293	(41.293)
2-	ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-	ABD Doları net etki (1+2)	41.293	(41.293)
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>			
4-	Avro net varlık/yükümlülüğü	(325.232)	325.232
5-	Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-	Avro net etki (4+5)	(325.232)	325.232
Toplam (3+6)		(283.939)	283.939

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski, faiz oranında meydana gelen dalgalanmaların Grup'un faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Grup'un faize duyarlı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri**

	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Not
31 Aralık 2023				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	7.204.891	-	-	3
Ticari alacaklar	19.322.792	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	1.255.408	5
Ticari borçlar	-	-	8.817.345	6
	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Not
31 Aralık 2022				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	21.633.854	-	-	3
Ticari alacaklar	15.961.330	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	1.298.221	5
Ticari borçlar	-	-	5.699.281	6

Grup yönetimi, finansal yatırımlar dışındaki finansal enstrümanların defter değerlerinin gerçeğe uygun değerlerinin göstergesi olduğunu düşünmektedir.

NOT 25- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Atakule GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından fiili olarak kira geliri elde edilen AVM, iş merkezleri ve bina yatırımlarından elde edilen değer artışları bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Atakule GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Grup'un konsolide finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Grup'un faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen brüt karlılık bazında takip etmektedir. Grup'un finansman faaliyetlerini oluşturan kiralama ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren yıllar için, raporlanabilir bölümler itibarıyla sunulan bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı ya da azalışı (*)	Yatırım harcamaları (**)
31 Aralık 2023				
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi gelirleri				
Atakule AVM	160.264.994	75.879.505	351.230.088	12.196.371
Obaköy İş Merkezi	29.151.593	10.313.033	114.225.279	142.529
Haşim İşcan İş Merkezi	6.947.918	4.130.154	19.343.581	3.722.986
Farabi Sok. No:27	705.060	477.619	6.665.704	-
Kuleli Caddesi No:5	1.295.752	1.195.447	5.567.302	-
Arjantin Caddesi	1.822.617	1.657.673	5.880.198	-
Borazan Sokak	29.709	(302.111)	11.100.285	-
Toplam	200.217.643	93.351.320	514.012.437	16.061.886

Kiralık ofis ve alışveriş merkez gelirlerinin detayı Not 15'te açıklanmıştır.

Grup'un boş arazi olarak duran Dilovası, Beykoz Riva ve Mühye arsalarının yeniden değerlendirilmesinden kaynaklı 132.566.458 TL değer artışı bulunmaktadır ve söz konusu tutar esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 25- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

31 Aralık 2022	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı ya da azalışı (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi				
Atakule AVM	111.982.701	56.948.848	612.811.279	14.348.257
Obaköy İş Merkezi	22.657.651	6.723.981	250.492.889	359.602
Haşim İşcan İş Merkezi	6.325.710	2.837.681	88.098.098	-
Farabi Sok. No:27	-	(136.245)	11.132.270	-
Kuleli Caddesi No:5	1.267.567	1.131.968	8.854.851	-
Arjantin Caddesi	1.873.501	1.660.089	10.774.655	-
Borazan Sokak	24.595	(382.087)	15.527.076	-
Toplam	144.131.725	68.784.235	997.691.118	14.707.859

Grup'un boş arazi olarak duran Dilovası, Beykoz Riva ve Mühye arsalarının yeniden değerlendirilmesinden kaynaklı 341.928.055 TL değer artışı bulunmaktadır ve söz konusu tutar esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir.

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artışlarını ifade etmektedir

(**) Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan kiralık ofisler ve alışveriş merkezi için yapılan yatırım harcamalarını içermektedir.

NOT 26- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

NOT 27- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 28- BAĞIMSIZ DENETÇİ/ BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2023 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	500.000	201.023

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

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

NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			31/12/2023	31/12/2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	32.795.225	21.487.921
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkul dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %10 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a) III-48.1. Md. 24 / (b)	3.522.960.456 415.022	2.860.133.858 415.022
C	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) Diğer Varlıklar	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	81.837.550	105.113.460
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	102.388	152.858
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	1.153.020	695.116
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Ozkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.614.256.154	2.965.120.571
	Diğer Kaynaklar		22.496.691	21.181.716
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	3.638.008.253	2.987.150.261
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
			31/12/2023	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 carı-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.243.276	23.918.432
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)	794.955.456	662.203.180
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	415.022	415.022
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.258.000	1.248.979
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)	30.542.491	3.083.028

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari / Azami Oran
			31/12/2023	31/12/2022	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%97	%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)/Vadedili / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1)/D	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%0	%0	<%500
8	Tek bir şirketdeki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0	%1	<%10
9	Tek bir şirketdeki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md.22/(1)	%1	%0	<%10

(*) Şirketin, gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve belirli gayrimenkullerinin ya da gayrimenkule dayalı haklarının portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışındaki kuruluşlara iştirak bulunmadığı için tablodaki değişiklikler sınırlıdır.

(**) Atıl tutulan arsa oranı asgari düzeyin üzerinde olup, Şirket Yönetimi ve SPK arasında görüşmeler sürmektedir.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14, 1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" nin 16. maddesi uyarınca finansal tabloların türetilmiş özet bilgileri niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: II, No: 48, 1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48, 1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.



ATAKULE GYO



**ATAKULE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

📍 Çankaya Caddesi No:1B/68
Çankaya / Ankara

☎ +90 312 447 65 00
📠 +90 312 447 65 75

🌐 www.atakulegyo.com.tr
gyo@atakulegyo.com.tr

