



Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

31 ARALIK 2025

YÖNETİM KURULU

FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

A) GENEL BİLGİLER.....	3
Ticaret Ünvanı, Ticaret Sicil Numarası, merkez ve şube adresleri ile iletişim bilgileri	3
Kısaca Ata GYO.....	3
Şirketin Sermaye, Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Dönem İçindeki Değişiklikler.....	4
İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar	4
Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler	4
Yönetim Kurulumuz.....	4
Bağımsızlık Beyanları	7
Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler	12
Yönetim Kurulu Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	13
Şirket İle İşlem Yapma ve Rekabet Yasağı.....	13
B) 2025 YILI 4.ÇEYREK EKONFOMİK GELİŞMELER & GYO SEKTÖRÜ	14
Perakende Piyasası	15
Konut Sektörü	15
Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü	17
Ofis Pazarı	17
İnşaat Sektörü.....	17
C) ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER.....	18
Portföyde Bulunan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler	18
Genel Kurul	22
Sürdürülebilirlik	22
Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü.....	23
Kar Payı Dağıtım Politikası.....	23
Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler	23
Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler	23
Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar	23
Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler	23

Personel Sayısı	24
Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket Ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari Veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar	24
Şirketin Yatırım Danışmanlığı/Kredi Derecelendirme Hizmeti Aldığı Kurumlarla Arasındaki Çıkar Çatışmalarına İlişkin Bilgiler	24
Şirketin Dönem İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar İle Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler.....	24
Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi.....	24
Bilanço Tarihi Sonrası Önemli Olaylar.....	24
Şirket'in Operasyonel ve Finansal Performans Hedeflerine Ulaşıp Ulaşmadığına İlişkin Bilgi.....	24
D) HİSSE PERFORMANSI	25
E) 31/12/2025 TARİHİ İTİBARIYLA Finansal sonuçlar	26
Özet Tablo	26
Önemli Rasyolar.....	26
Finansal Durum Tablosu	27
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	28
F) DİĞER HUSUSLAR	29
İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler	29
RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ.....	29
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ KAPSAMINDAKİ ÇALIŞMALAR	29
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM BEYANI	30

**YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU****Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu' na,****Görüş**

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (Şirket) 01.01.2025-31.12.2025 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

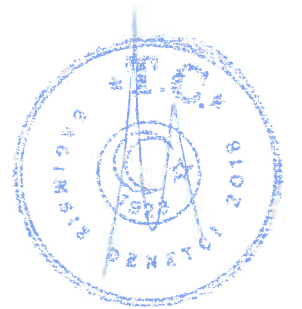
Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği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

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlananve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) (Etik Kurallar) ile SPK düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuatta kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetim ile ilgili olarak 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.

Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 01.01.2025-31.12.2025 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 2 Mart 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

www.gureli.com.tr

Merkez Ofis
Spine Tower Maslak Mah.
Saat Sk. No: 5 Kat: 25-26-28
Sarıyer 34485 - İstanbul
T: 444 9 475 (212) 285 01 50
F: +90 (212) 285 03 40 - 43
gym@gureli.com.tr

Ankara Ofis
İşçi Blokları Mah.
Muhsin Yazıcıoğlu Cad.
Akman Plaza No: 61 Kat: 19
Daire: 197 Çankaya / Ankara
T: +90 (312) 466 84 20
F: +90 (312) 466 84 21
gymankara@gureli.com.tr

Antalya Ofis
Fener Mah.1964 Sk. No:36
Kat:1 D:4 Kemal Erdoğan Apt.
Muratpaşa 07230 / Antalya
T: +90 (242) 324 30 14
F: +90 (242) 324 30 15
gymantalya@gureli.com.tr

Bursa Ofis
Odunluk Mah. Akademi Cad.
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7
D:31 16265 Nilüfer / Bursa
T: +90 (224) 451 27 10
F: +90 (224) 451 27 79
gymbursa@gureli.com.tr

Trakya Ofis
Yavuz Mah. Ferman Sk.
No: 3/7 K:2
59100 Süleymanpaşa/Tekirdağ
T: +90 (282) 261 25 30
F: +90 (282) 261 62 56
F: +90 (282) 261 83 22
gymtrakya@gureli.com.tr

İzmir Ofis
Kültür Mah. Atatürk Cad.
Ekim Pasajı No:174/1
Kapı No: 9 Konak / İzmir
T: +90 (232) 421 21 34
F: +90 (232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve SPK'nın II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (Tebliğ) hükümlerine 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; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

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

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Metin ETKİN'dir.

Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.

İstanbul, 2 Mart 2026



Metin ETKİN
Sorumlu Denetçi

www.gureli.com.tr

Merkez Ofis
Spine Tower Maslak Mah.
Saat Sk. No: 5 Kat: 25-26-28
Sarıyer 34485 - İstanbul
T: 444 9 475 (212) 285 01 50
F: +90 (212) 285 03 40 - 43
gym@gureli.com.tr

Ankara Ofis
İşçi Blokları Mah.
Muhsin Yazıcıoğlu Cad.
Akman Plaza No: 61 Kat: 19
Daire: 197 Çankaya / Ankara
T: +90 (312) 466 84 20
F: +90 (312) 466 84 21
gymankara@gureli.com.tr

Antalya Ofis
Fener Mah.1964 Sk. No:36
Kat:1 D:4 Kemal Erdoğan Apt.
Muratpaşa 07230 / Antalya
T: +90 (242) 324 30 14
F: +90 (242) 324 30 15
gymantalya@gureli.com.tr

Bursa Ofis
Oduntluk Mah. Akademi Cad.
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7
D:31 16265 Nilüfer / Bursa
T: +90 (224) 451 27 10
F: +90 (224) 451 27 79
gymbursa@gureli.com.tr

Trakya Ofis
Yavuz Mah. Ferman Sk.
No: 3/7 K:2
59100 Süleymanpaşa/Tekirdağ
T: +90 (282) 261 25 30
T: +90 (282) 261 62 56
F: +90 (282) 261 83 22
gymtrakya@gureli.com.tr

İzmir Ofis
Kültür Mah. Atatürk Cad.
Ekim Pasajı No:174/1
Kapı No: 9 Konak / İzmir
T: +90 (232) 421 21 34
F: +90 (232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr

A) GENEL BİLGİLER

Ticaret Ünvanı, Ticaret Sicil Numarası, merkez ve şube adresleri ile iletişim bilgileri

Ünvanı	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Faaliyet Alanı	Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak.
Ödenmiş Sermaye	47.500.000 TL
Kayıtlı Sermaye	135.000.000 TL
Kodu	ATAGY
Adresi	Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:109 Beşiktaş/İstanbul
Telefon	0212 310 64 50
Faks	0212 310 62 39
Ticaret Sicil	İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu /367415-0
Mersis	0-0920055426-00014
İnternet Adresi	www.atagyo.com.tr
E-posta Adresi	info@atagyo.com.tr

Kısaca Ata GYO

Ata Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 20 Mart 1997 tarihinde İstanbul’da 367415/314997 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu’na kayıtlı bir yatırım ortaklığı olarak kurulmuş; 27 Ekim 2011 tarih ve 2011/14 sayılı yönetim kurulu kararı ile nev’ini Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürme kararı almış ve 28 Aralık 2011 tarihli YO 46 sayılı yazı ile Sermaye Piyasası Kuruluna (“SPK”) başvuruda bulunmuştur.

7 Eylül 2012 tarihinde yapılan, unvan ve statü değişikliklerine ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin onaylandığı Olağan Genel Kurul ve İmtiyazlı Pay Sahipleri Genel Kurulu toplantısında alınan kararlar 11 Ekim 2012 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş, Ata Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olan ticaret unvanı Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiş ve bu değişiklik 17 Ekim 2012 tarih, 8176 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde (“TTSG”) ilan edilmiştir.

Şirket’in yeni faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek üzere, esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır.

Şirket’in merkezi Dikilitaş Mahallesi Emirhan Caddesi No: 109 Beşiktaş / İstanbul adresindedir.

Şirketin Sermaye, Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Dönem İçindeki Değişiklikler

31 Aralık 2025 itibarıyla “Sermayede Doğrudan % 5 veya Daha Fazla Paya veya Oy Hakkına Sahip Gerçek ve Tüzel Kişiler” aşağıdaki gibidir.

Ortaklığın Ticaret Ünvanı/ Adı Soyadı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Oy Oranı (%)
Ata Portföy İkinci Serbest (TL) Fon	7.176.087	15,11%	15,11%
Erhan Kurdoğlu	3.902.427	8,22%	8,22%
Yurdanur Kurdoğlu	3.620.773	7,62%	7,62%
Ata Holding A.Ş.	2.800.000	5,89%	5,89%
Tuna Kurdoğlu	2.381.059	5,01%	5,01%
Diğer (Halka Açık)	27.619.653	58,15%	58,15%
Toplam	47.500.000	100%	100%

İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

Şirketin çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup, her biri 1 TL itibarı değerinde (A) grubu 1.751.087 adet ve (B) grubu 45.748.913 adet olmak üzere toplam 47.500.000 adet paya ayrılmıştır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı olup, Yönetim kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler

Yönetim kurulu üyeleri 23 Temmuz 2024 tarihinde gerçekleştirilen 2023 yılı Ortaklar Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulumuz

Adı Soyadı	Ünvanı
Korhan KURDOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanı
Erhan KURDOĞLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Elmas Melih ARAZ	Yönetim Kurulu Üyesi
Murat Ufuk YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi
Tuncer KÖKLÜ	Yönetim Kurulu Üyesi
Gülcemal ÇAMLİBEL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih YAZICIOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışında üstlenecekleri görevler şirket esas sözleşmesinin 21. maddesi ile belli kurallara bağlanmıştır.

7 (yedi) kişilik yönetim kurulu üyesinin 2 (iki) üyesi bağımsız üye olup, sermaye ve ticari anlamda ortağımız Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve Şirketimizin hizmet aldığı kişi ve kurumlardan bağımsızdır.

İlgili faaliyet dönemi itibariyle bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 16 defa toplanmış ve yapılan toplantıların çoğunluğu Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının tamamı oybirliğiyle alınmıştır. Toplantılarda alınan kararların hiç birine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır.

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Korhan Kurdoğlu

Korhan Kurdoğlu, Ata Yatırım'ın kurucusu ve 1990'dan bu yana Yönetim Kurulu Başkanıdır. Kurdoğlu, Ata Grubu bünyesinde yer alan 35 şirketin kurucu ortağı ve yönetim kurulu üyesidir. Aynı zamanda Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu (DEİK) Türkiye – Çin İş Konseyi Başkanlığı görevini sürdürmektedir. 1987 yılında Miami Üniversitesi'nden İnşaat Mühendisliği lisans derecesi ile mezun olmasının ardından Columbia Üniversitesi'nden Uluslararası İlişkiler alanında yüksek lisans derecesi aldı.

1966 doğumlu olan Sn. Korhan Kurdoğlu, evli ve 3 çocuk babasıdır.

Erhan Kurdoğlu

Erhan Kurdoğlu, TAB Gıda Kurucusu ve Yönetim Kurulu Başkanıdır. 1987 ve 1991 yılları arasında Ata İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'de Genel Koordinatör Yardımcısı olarak görev yapan Kurdoğlu, 1993 yılında Ekur İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'yi kurmuştur. 1994'te TAB Gıda'yı kurmasının ardından Şirket, 1995 yılında Burger King'in Türkiye'deki haklarını satın almıştır. Kurdoğlu, Miami Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur.

1962 Samsun doğumlu olan Sn. Erhan Kurdoğlu evli ve 2 kız, 1 erkek çocuk babasıdır.

Elmas Melih Araz

Lise öğrenimini İstanbul Rober Kolej'de tamamlayan Melih Araz, 1972 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun oldu. USAID/TEV bursunu olarak Kelley School of Business, Indiana University, ABD de Yüksek Lisans(MBA-1975) yaptıktan sonra, Harvard Business School'da (1988) "Üst Düzey Yönetim" konusunda eğitim aldı.

Finans ve bankacılık kariyerine 1977 senesinde Citibank N.A.'nın Türkiye organizasyonunda başlayan Araz, bankanın İstanbul, İzmir, Bahreyn, Atina ve New York birimlerinde üst düzey görevlerde bulundu ve Citibank Türkiye organizasyonunun kuruluş ve genişleme aşamalarında önemli sorumluluklar üstlendi. Daha sonra Çukurova Holding'e bağlı olan İnterbank A.Ş.'de CEO/Genel Müdür olarak sekiz sene görev yapan Araz, İnterbank'ın ülkemizde kurumsal ve yatırım bankacılığı alanında saygın ve önder bir konuma gelmesinde liderlik yaptı. İnterbank sonrası çeşitli önemli projelerde danışman olarak görev alan ve bazı firmalarda yönetim kurulu üyesi olarak çalışan Araz, halen Ata Grubu'nda üst düzey görevlerde bulunmaktadır.

Murat Ufuk Yılmaz

1971 Ankara doğumlu olan Murat Ufuk Yılmaz, Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nden (ODTÜ) lisans eğitimini tamamlamış Murat Ufuk Yılmaz, Trustees of Columbia University in The City of New York'tan yüksek lisans derecesi almıştır.

1995-2003 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman olarak görev almıştır. 2003 yılında yüksek lisans eğitimini tamamladıktan sonra New York Direct Stock Exchange'de Proje Direktörü olarak görev almıştır. Türkiye'ye dönmüşünden ardından 2003-2004 yılları arasında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nda Dış İlişkiler ve Avrupa Dairesi Başkanlığı, 2004-2006 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Avrupa Birliği Eşleştirme Projesi Bileşen Lideri, 2006-2011 yılları arasında ise Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu (DEİK)'de Genel Sekreter olarak kariyerine devam etmiştir. 2012 yılından beri Ata Gyo'da Yönetim Kurulu üyeliği görevini sürdürmektedir.

Tuncer Köklü

Ata Grubu şirketlerinden Ata Yatırım'a 1995 yılında katılan Tuncer Köklü, görevi süresince Ata Yatırım'ın yeniden yapılanması, Ata Online Menkul Kıymetler A.Ş. ve Ata Pörföy Yönetimi A.Ş. şirketlerinin kurulması ve grubun teknoloji şirketlerinin yapılandırılması görevlerinde yer aldı. Yürüttüğü çeşitli teknoloji projelerinin yanı sıra, sektördeki ilk ISO 9002 belgelendirmesi, Capital e-dönüşüm ödülü ve sektörde tek Tüsaİd-KalDer Ulusal Kalite Başarı Ödülü'nün Ata Yatırım tarafından alınması projelerine liderlik yaptı.

1999 yılında Grubun Holding şirketi olan Ata Holding'e İnsan Kaynakları ve Toplam Kalite Koordinatörü olarak geçen Tuncer Köklü, tüm grup şirketlerinin Ata Holding vizyonu çerçevesinde İnsan Kaynakları ve Toplam Kalite yönetimi süreçlerinin koordinasyonu sorumluluklarını üstlendi. Tuncer Köklü, halen Ata Grubunda yer alan çeşitli şirketlerin yönetim kurullarında görev yapmaktadır.

Gülcemal Çamlıbel

İstanbul Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama bölümünden Lisans diploması almıştır. İstanbul Teknik Üniversitesi Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı'nı birincilik derecesi ile tamamlamış; İstanbul Bilgi Üniversitesi İşletme Yüksek Lisans (MBA) programında yüksek lisans yapmıştır. Doktora çalışmasını Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Şehircilik bölümünde tamamlamıştır. Gayrimenkul sektöründe; pazarlama, satış ve proje geliştirme alanlarında 20 yıldan fazla tecrübeye sahiptir. 2017 yılından itibaren CRE danışmanlık şirketinde kurucu ortak olarak çalışmaktadır. Sürdürülebilirlik, Yeşil Bina ve Enerji Verimliliği konularında çalışmalar yapmaktadır. GYODER'de çeşitli komitelerde görev almıştır. 2019 yılından bu yana Mimar Sinan Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde, yarı zamanlı öğretim üyesi olarak görev yapmaktadır.

Fatih YAZICIOĞLU

İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık bölümü mezunudur. Yüksek Lisans ve Doktora çalışmalarını 2004 ve 2007 yıllarında İTÜ'de tamamlamıştır. 2013 yılında İTÜ Mimarlık bölümünde öğretim üyesi olarak göreve başlamıştır. Sırasıyla 2018 yılında Doçent, 2024 yılında Profesör olmuştur. Çeşitli yurtiçi ve yurtdışı konferans ve dergilere sunulmuş çok sayıda yayını bulunmaktadır. 2014 yılından bu yana İTÜ Mimarlık Bölümü'nde Bölüm Başkan Yardımcılığı görevini yürütmektedir.

BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin ("**Şirket**") Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğ Eki madde 4.3.6 kapsamında aşağıda belirtilen bağımsızlık kriterlerine uyum sağladığımı beyan ederim. Bu kapsamda;

a) Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkide bulunmadığımı,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Bağlı olunan mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayıracağımı,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunarım.

Saygılarımla,

Prof Dr. Fatih YAZICIOĞLU

**KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN
TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN**

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin ("**Şirket**") Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğ Eki madde 4.3.6 kapsamında aşağıda belirtilen bağımsızlık kriterlerine uyum sağladığımı beyan ederim. Bu kapsamda;

a) Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkide bulunmadığımı,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Bağlı olunan mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayıracağımı,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunarım.

Saygılarımla,

Dr. Gülcemal ÇAMLİBEL

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler

Adı Soyadı	Şirket	Unvan
Korhan Kurdoğlu	Ata Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Atp Yazılım Ve Teknoloji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Ata Sancak Acıpayam Tarım İşletmesi Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Entegre Harç Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Bedela İnşaat Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım Ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Arbeta Turizm Organizasyon Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Donna Giyim Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	İzmir Enternasyonal Otelcilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Işık Ata Turizm Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ata İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Kurdoğlu İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ata Bridge Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Atp Capital Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Zenia Ltd,	Yönetim Kurulu Başkanı
	Zenia Technologies B.V.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Tradesoft Shanghai IT Co.Ltd.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Ekur Et Entegre	Yön.Kur.Başkan Yardımcısı Müştereken
	AtaKey	Yön.Kur.Başkan Yardımcısı Müştereken
	Ekmek Unlu	Yön.Kur.Başkan Yardımcısı Müştereken
	Fasdat Gıda	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Fasdat Sebze	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	TFI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	TAB	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Reklam Üssü	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Pangea Foods SPC	Yönetim Kurulu Üyesi
TFI Asia Holdings Coöperatief U.A	Yönetim Kurulu Üyesi (tüzel kişi üye Şirket'i temsilen)	
TFI Asia Holdings B.V.	Yönetim Kurulu Üyesi (tüzel kişi üye Şirket'i temsilen)	
TFI Hong Kong	Yönetim Kurulu Üyesi	
Erhan Kurdoğlu	Ata Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Atp Yazılım Ve Teknoloji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Ata Sancak Acıpayam Tarım İşletmesi Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Entegre Harç Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Bedela İnşaat Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım Ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili

	Ata Express Elekt. İlet. Tan.Paz. Dağ. San. Ve Tic. A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Donna Giyim Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	İzmir Enternasyonal Otelcilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Işık Ata Turizm Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Ata İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Kurdoğlu İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Ata Bridge Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Atp Capital Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Ekur Et Entegre	Yönetim Kurulu Başkanı Sınırlı Yetkili
	AtaKey	Yönetim Kurulu Başkanı Müştereken
	Ekmek Unlu	Yönetim Kurulu Başkanı Müştereken
	Fasdat Gıda	Yönetim Kurulu Başkanı
	Fasdat Sebze	Yönetim Kurulu Başkanı
	TFI	Yönetim Kurulu Başkanı
	TAB	Yönetim Kurulu Başkanı
	Tradesoft Shanghai IT Co.Ltd.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Reklam Üssü	Yönetim Kurulu Başkanı
	Pangea Foods SPC (Cayman şirketi)	Yönetim Kurulu Üyesi
	TFI Asia Holdings Coöperatief U.A	Yönetim Kurulu Üyesi (tüzel kişi üye Şirket'i temsilen)
	TFI Asia Holdings B.V.	Yönetim Kurulu Üyesi (tüzel kişi üye Şirket'i temsilen)
	TFI Hong Kong	Yönetim Kurulu Üyesi
Elmas Melih Araz	Entegre Harç Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	TFI	Yönetim Kurulu Üyesi
	Zorlu Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
Murat Ufuk Yılmaz	Agora Strateji	Yönetici Ortak
Tuncer Köklü	Ata Holding A.Ş.	Direktör
	Seraş Servis Organizasyonları Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Konuk Ağırılama Teknolojileri Ve Uygulamaları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Tradesoft Shanghai IT Co.Ltd.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Atp Yazılım Ve Teknoloji A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Arbeta Turizm Organizasyon Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Atp Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Entegre Harç Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
Gülcehal Çamlıbel	EgeYapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
	CRE Danışmanlık ve Mühendislik A.Ş.	Kurucu Ortak
Fatih Yazıcıoğlu	İstanbul Teknik Üniversitesi	Mimarlık Bölümü-Bölüm Başkanı

Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler kapsamında, Şirketin muhasebe ve raporlama sistemlerinin ilgili kanun ve düzenlemeler çerçevesinde işleyişinin, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi amacıyla Denetimden Sorumlu Komite ile kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi ve Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi ve Şirketin maruz bulunduğu risklerin sistemli bir şekilde yönetilmesi amacıyla Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur.

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır. Denetimden sorumlu komitenin üyelerinin tamamı, Kurumsal Yönetim Komitesi ile Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin ise başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev almamaktadır. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Komitelerde görev yapmak üzere;

1. Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder, yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir.

Gülcehal Çamlıbel	Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Elmas Melih Araz	Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)
Mukaddes Türkalp	Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü

2. Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden sorumlu komite, Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

Gülcehal Çamlıbel	Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Fatih Yazıcıoğlu	Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

3. Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadırlar.

Fatih Yazıcıoğlu	Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Elmas Melih Araz	Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)

Yönetim Kurulu Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan haklar Genel Kurul'da kararlaştırılmakta olup alınan kararlar kamuya açıklanmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 8.698.485 TL'dir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri belirlenirken Kurumsal Yönetim İlkelerinin ilgili maddelerine göre hareket edilmekte ve bağımsızlıklarını koruyacak şekilde belirlenmesine özen gösterilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirilmesi esasları Sermaye Piyasası Kurulu'nun bu konudaki düzenlemelerine göre ve Kurumsal Yönetim İlkelerine bağlı olarak yazılı hale getirilerek şirketin internet sitesinde yer almaktadır.

Şirket İle İşlem Yapma ve Rekabet Yasağı

Yönetim kurulu üyelerimiz genel kuruldan izin almaksızın kendileri ve başkaları namına veya hesabına bizzat ya da dolaylı olarak şirketle herhangi bir işlem yapamazlar. Dönem içinde yönetim kurulu üyelerimiz şirket ile ilgili işlem yapmamış ve faaliyet konularında rekabet edecek girişimlerde bulunmamışlardır.

B) 2025 YILI 4.ÇEYREK EKONFOMİK GELİŞMELER & GYO SEKTÖRÜ

Türkiye ekonomisi de 2025 yılının üçüncü çeyreğinde %3,7 oranında büyümüştür. IMF, 2026 yılı Ocak ayı Dünya Ekonomik Görünüm (WEO) Raporunda tahminlerini güncelleyerek Türkiye ekonomisi için 2025 yılındaki yüzde 4,2, 2026 yılında yüzde 4,1 büyümesi öngörmüştür.

Uygulanan sıkı para politikaları, asgari ücret artışının beklentilerin altında gerçekleşmesi talebi kısıtlamış, enflasyonda gerilemeye neden olmuştur. 2025 yılının Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE’de %30,89, YİÜFE’de ise %27,67 oranında artış gerçekleşmiştir. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunda yıllık bazda gıda ve alkolsüz içeceklerde %28,31; ulaşıtırmada %28,44 ve konutta %49,45 artış gerçekleşmiştir.

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Aralık ayında 0,8 puan azalarak %7,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2025 yılı Ocak-Aralık döneminde geçen yılın aynı dönemine göre; ihracat %4,5 artarak 273 milyar 434 milyon dolar, ithalat %6,3 artarak 365 milyar 524 milyon dolar, Dış ticaret hacmi, %5,5 oranında artarak 638 milyar 958 milyon dolar olarak gerçekleşti.

Aralık ayında en fazla ihracat yaptığımız ülkeler sırasıyla; Almanya, ABD ve İngiltere oldu. İlk 10 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %44,4’ünün oluşturdu.. Aynı dönemde en fazla ithalat yaptığımız ülkeler sırasıyla; Çin ,Rusya ve Almanya oldu. İlk 10 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %58,1’ini oluşturdu.

(Kaynak: TCMB, Ekonomik Görünüm Raporu, Aylık Fiyat Gelişmeleri, TUİK, Dış Ticaret Veri Bülteni)

Perakende Piyasası

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AMPD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan “Perakende Ciro Endeksi Aralık 2025” verilerine göre ciro endeksi bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 30,9 oranında artarak 5358 puana yükseldi. Aralık 2025 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 30,89 olduğu dikkate alındığında, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyon ile paralel olduğu görülmektedir.

Aralık 2025 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Kasım 2025 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 7,1 oranında yükseliş göstererek 5358 puana yükselmiştir. AVM’lerde Aralık ayında Türkiye geneli metrekare verimliliği 20.426 TL olarak gerçekleşirken, kategoriler bazında en yüksek artışın yüzde 32,6 ile giyim kategorisinde olduğu gözlemlenmiştir. Aralık 2025 verileri, Kasım 2025 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 21,4 ile en yüksek artış hipermarket kategorisinde yaşanırken , yüzde 2,8 ile en düşük artışın yaşandığı kategori teknoloji olmuştur.

Ziyaret sayısı endeksi bir önceki yıla göre yüzde 2, aya göre yüzde 7 artış göstermiştir.

Veriler 4.çeyrek bazlı incelendiğinde AVM endeksi yüzde 29 oranında artış göstererek 4268 puana yükselmiştir. Metrekare verimliliği 19.049 TL olarak gerçekleşirken ziyaret sayısı endeksinde %1 lik düşüş yaşanmıştır.

(Kaynak: AYD)

Konut Sektörü

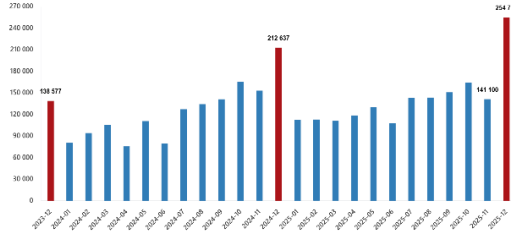
Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %14,3 oranında artarak 1 milyon 688 bin 910 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla Ardahan, Bayburt ve Hakkari olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 225 bin 628 oldu. 2025 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,1 oranında artarak 1 milyon 452 bin 242 oldu.

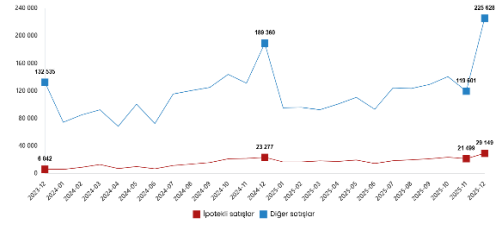
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,2 oranında artarak 29 bin 149 oldu. 2025 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %49,3 oranında artarak 236 bin 668 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %11,4, 2025 yılında %14,0 olarak gerçekleşti.

Yabancılarla yapılan konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %9,4 oranında azalarak 21 bin 534 oldu. 2025 yılında toplam konut satışları içinde yabancılarla yapılan konut satışının payı %1,3 olarak gerçekleşti.

Konut Satışı, Aralık 2025



Satış Şekline Göre Konut Satışı, Aralık 2025



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,15 oranında artarak 204,36 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 28,97 oranında artan endeks, aynı dönemde reel olarak yüzde 0,8 oranında azalış göstermiştir.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,4 oranında artarak 21 bin 266 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %76,0 oranında artarak 162 bin 493 oldu.

2025 yılında inşaat üretiminde artış olmasına rağmen konut arzının talebi karşılayamaması, artan maliyetler ve finansman olanaklarının sınırlı olması fiyatlarda artışa neden olmuştur.

(Kaynak:TUIK, TCMB)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

Ofis Pazarı

2025 yılı ekonomik belirsizliklerin devam ettiği, uygulanan sıkı para politikaları ve jeopolitik gerilimler nedeni ile küresel büyümenin sınırlı olduğu bir yıl oldu. Enflasyonun düşme eğiliminde olduğu bu dönemde, markalardan gelen güçlü talep ve sınırlı arz koşulları kira seviyelerinin korunmasında belirleyici olmuştur. Yeni alışveriş merkezi yatırımlarının kısıtlı kalması ve sınırlı arz nedeni ile özellikle merkezi lokasyonlardaki mağazalara olan ilginin sürmesini sağlamıştır. Yabancı markaların pazara girişleri bu dönemde de sürerken, birçok marka büyüme stratejileri doğrultusunda mevcut pazardaki mağaza sayılarını artırmaya yönelik adımlar atmıştır.

2025 yılının dördüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,53 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Boşluk oranı %10,34 kaydedilerek hemen hemen bir önceki yıl %10,4 olan boşluk oranı ile aynı seviyede gerçekleşmiştir

Birincil ofis kiralari ABD\$50/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise %36 ile, Aralık ayı enflasyonunun üstünde bir artış göstermiş ve metrekare başına 2109 TL olarak gerçekleşmiştir.

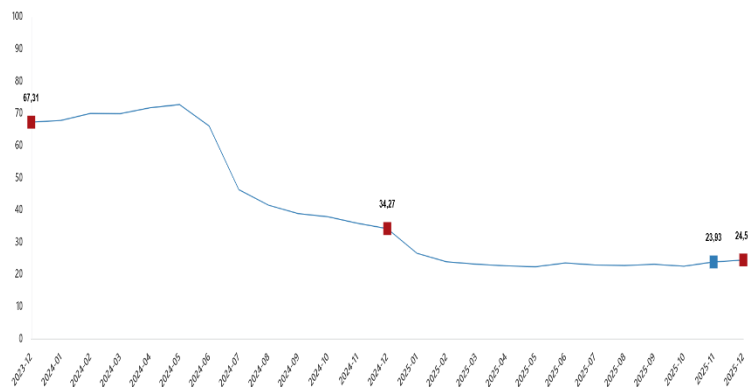
2025 yılında artan maliyetlerin etkisi ile markalar için metrekare verimliliği ön plana çıkmıştır.

İnşaat Sektörü

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,50 arttı. Malzeme endeksi ve işçilik endeksi ise bir önceki aya göre sırasıyla %1,22 ve %1,06; bir önceki yılın aynı ayına göre %21,47 ve %30,67 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,52 artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,55 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksindeki artış %1,79 olarak gerçekleşirken işçilik endeksi %1,01 arttı. Bir önceki yılın aynı ayına göre karşılaştırıldığında malzeme endeksi %21,70 , işçilik endeksi ise %30,16 arttı.

Bina İnşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Aralık 2025



(Kaynak:TUIK, Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü <https://cw-tr.com>)

C) ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Portföyde Bulunan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

Kilis (Proje)

10.04.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden Kilis ili, Merkez ilçesi, Ekrem Çetin Mahallesi`nde yer alan 850 m² büyüklüğündeki arsa niteliğindeki taşınmaz proje geliştirme ve kira getirisi potansiyeli doğrultusunda satın alınmıştır. Geliştirilecek olan AtaCorner projesi ile uzun vadeli kira getirisi hedeflenmektedir. 15.12.2025 tarihinde hazırlanan ekspertiz raporuna göre gerçeğe uygun değeri 35.700.000 TL`dir.



Lokasyon :

Kilis/Merkez

Portföye Giriş Tarihi : 2025/

Ekspertiz Değeri : 35.700.000 TL

Proje inşaatının 2026 1.çeyreği içinde başlaması planlanmaktadır.

Tekirdağ AtaCorner Projesi

Ocak 2019 yılında portföyümüze “arsa” olarak dahil ettiğimiz Bodrum + Zemin + 1 Normal kattan oluşan yapının inşaatı tamamlanmıştır. Burger King, Popeyes, Mr Dıy ve Kahve Dünyası Al Götür Şubat 2024 itibarıyla faaliyete başlamışlardır.



Lokasyon :

Tekirdağ/Süleymanpaşa

Portföye Giriş Tarihi : 2019

Kullanım Alanı (m²) : 3340 m²

Ekspertiz Değeri : 297.000.000 TL

Gayrimenkuldeki Değer Artışları

<i>Değerleme Raporunun İçeriği</i>	<i>Yılı</i>	<i>Ekspertiz Değeri</i>	<i>Artış Oranı</i>
<i>Arsa</i>	<i>2019</i>	<i>6.540.000</i>	
<i>Arsa</i>	<i>2020</i>	<i>7.450.000</i>	<i>14%</i>
<i>Arsa</i>	<i>2021</i>	<i>10.857.000</i>	<i>46%</i>
<i>Proje</i>	<i>2022</i>	<i>51.000.000</i>	<i>370%</i>
<i>Proje</i>	<i>2023</i>	<i>146.577.000</i>	<i>187%</i>
<i>Bina</i>	<i>2024</i>	<i>221.160.000</i>	<i>51%</i>
<i>Bina</i>	<i>2025</i>	<i>297.000.000</i>	<i>34%</i>

Kayseri /Talas Projesi

Kasım 2015 yılında portföyümüze “arsa” olarak dahil ettiğimiz gayrimenkuller üzerinde 4 adet bağımsız ticari ünitenin inşaatı 2019 yılında tamamlandı. Mevcutta Burger King, Popeyes ve Arby’s faaliyet göstermeye devam ederken, boş kalan son bağımsız bölümler için görüşmeler devam etmektedir.



Lokasyon :

Kayseri/Talas

Portföye Giriş Tarihi : 2015

Kullanım Alanı (m²) : 1017 m²

Ekspertiz Değeri : 135.000.000 TL

Gayrimenkuldeki Değer Artışları

<i>Değerleme Raporunun İçeriği</i>	<i>Yılı</i>	<i>Ekspertiz Değeri</i>	<i>Artış Oranı</i>
<i>Arsa</i>	<i>2015</i>	<i>4.250.000</i>	
<i>Arsa</i>	<i>2016</i>	<i>4.675.000</i>	<i>10%</i>
<i>Proje</i>	<i>2017</i>	<i>6.462.000</i>	<i>38%</i>
<i>Proje</i>	<i>2018</i>	<i>8.090.000</i>	<i>25%</i>
<i>Bina</i>	<i>2019</i>	<i>8.278.000</i>	<i>2%</i>
<i>Bina</i>	<i>2020</i>	<i>9.718.000</i>	<i>17%</i>
<i>Bina</i>	<i>2021</i>	<i>12.459.000</i>	<i>28%</i>
<i>Bina</i>	<i>2022</i>	<i>27.700.000</i>	<i>122%</i>
<i>Bina</i>	<i>2023</i>	<i>63.150.000</i>	<i>128%</i>
<i>Bina</i>	<i>2024</i>	<i>95.370.000</i>	<i>51%</i>
<i>Bina</i>	<i>2025</i>	<i>135.000.000</i>	<i>42%</i>

Lüleburgaz AtaCorner Projesi

Kasım 2015 yılında portföyümüze “arsa” olarak dahil ettiğimiz gayrimenkul üzerinde 16 adet bağımsız ticari ünitenin inşaatı 2019 yılında tamamlandı. A101, Koçtaş, Burger King, Popeyes, Usta Dönerci, Arby's, Kahve Dünyası ve Play Park markalarının kiracı olarak devam ettiği gayrimenkulde kalan bağımsız bölümlerin de kiralama faaliyetleri devam ediyor.



Lokasyon :

Kırklareli/Lüleburgaz

Portföye Giriş Tarihi : 2015

Kullanım Alanı (m²) : 3469 m²

Ekspertiz Değeri : 358.000.000 TL

Gayrimenkuldeki Değer Artışları

<i>Değerleme Raporunun İçeriği</i>	<i>Yılı</i>	<i>Ekspertiz Değeri</i>	<i>Artış Oranı</i>
<i>Arsa</i>	<i>2015</i>	<i>7.500.000</i>	
<i>Arsa</i>	<i>2016</i>	<i>8.373.000</i>	<i>12%</i>
<i>Arsa</i>	<i>2017</i>	<i>9.896.000</i>	<i>18%</i>
<i>Proje</i>	<i>2018</i>	<i>24.590.000</i>	<i>148%</i>
<i>Bina</i>	<i>2019</i>	<i>33.314.000</i>	<i>35%</i>
<i>Bina</i>	<i>2020</i>	<i>36.040.000</i>	<i>8%</i>
<i>Bina</i>	<i>2021</i>	<i>47.454.000</i>	<i>32%</i>
<i>Bina</i>	<i>2022</i>	<i>109.272.000</i>	<i>130%</i>
<i>Bina</i>	<i>2023</i>	<i>176.455.000</i>	<i>61%</i>
<i>Bina</i>	<i>2024</i>	<i>262.918.000</i>	<i>49%</i>
<i>Bina</i>	<i>2025</i>	<i>358.000.000</i>	<i>36%</i>

Portföy Dağılımı	31 Aralık	Oran	31 Aralık	Oran
(mn TL)	2025	(%)	2024	(%)
Gayrimenkuller	825,7	95%	758,5	91%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	45,9	5%	72,1	9%
Toplam Portföy	871,6	100%	830,6	100%

Gayrimenkul	Kiracı	Bağımsız Bölüm /Adet	Kiralanan Bağımsız Bölüm /Adet	Aylık Kira Tutarı	2025 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri
Kayseri (bina)	Tab Gıda San. Ve Tic. A.Ş. (Burger King, Popeyes's, Arby's Restoranları)	2	2	Ciro Payı	135.000.000
Lüleburgaz (bina)	Lüleburgaz Ata Corner-Muhtelif Kiracılar	16	9	Ciro Payı	358.000.000
Tekirdağ (bina)	Tekirdağ Ata Corner-Muhtelif Kiracılar	4	2	Ciro Payı	297.000.000
Toplam		22	13		790.000.000

Kilis'in imar planı şirketimizin iş modeli doğrultusunda ticari kullanıma uygun şekilde revize edilmiştir. Projenin, 15.12.2025 tarihinde hazırlanan son ekspertiz raporuna göre değeri 35.700.000 TL'dir.

Genel Kurul

Şirketimizin 2024 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 2 Temmuz 2025 tarihinde yapılmış ve 23 Temmuz 2025 tarihinde tescil edilmiştir. İlgili döneme ilişkin dağıtılabılır kar bulunmaması nedeni ile kar dağıtımını yapılmamıştır.

Kayıtlı sermaye tavanının 2025-2029 yıllarını kapsayacak şekilde 135.000.000 TL'den 2.500.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak 17 Aralık 2025 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 25 Aralık 2025'de tescil edilmiştir.

Sürdürülebilirlik

Dönem içerisinde Sürdürülebilirlik Politikası ve Sürdürülebilirlik Uyum Raporu KAP üzerinden yatırımcıların bilgisine paylaşılmıştır.

Tahvil İhraç Limiti

Şirketimizin 09 Mart 2023 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar sonrası yapmış olduğu özel durum açıklamasında, 200.000.000 TL (İkiyüzMilyonTürkLirası)' na kadar borçlanma aracı ihraç edilmesi kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") ihraç belgesinin/belgelerinin onaylanması talebiyle başvuru yapıldığı belirtilmişti. Söz konusu başvuru Kurul'un 07/09/2023 tarih ve 52/1076 sayılı toplantısında olumlu karşılanmış ve onaylanmıştır.

Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü

Yönetim Kurulu risk yönetimine ve iç denetime ilişkin faaliyetleri esas itibariyle ilgili Komiteler vasıtasıyla gözetir.

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak amacıyla Riskin Erken Tespiti Komitesi oluşturulmuştur.

İç Denetime ilişkin faaliyetleri yönetmekte olan Denetim Komitesi ise; söz konusu fonksiyonu yerine getirirken Bağımsız Dış Denetim işlemlerini gerçekleştiren kuruluşların bulgularından faydalanmaktadır.

Kar Payı Dağıtım Politikası

Şirketimizin kar dağıtım politikası, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Ana Sözleşmemiz çerçevesinde belirlenmektedir. Kar dağıtıma ilişkin olarak herhangi bir imtiyaz tesis edilmemiştir.

Yönetim Kurulumuzun 28 Mayıs 2025 tarihinde yapılan toplantısında; Şirketimizin 2024 yılı faaliyetleri sonucunda elde edilen dönem karının, geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesine; bu kapsamda dağıtılabılır kar kalmadığından kar dağıtımını yapılmamasına ilişkin teklifi, 2 Temmuz 2025 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında onaylanmış ve 23 Temmuz 2025 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Şirket'in iştirakleri bulunmamaktadır.

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirket'in kendi adına iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Bu dönem içinde yapılan özel veya kamu denetimi olmamıştır.

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

Şirketimiz aleyhine açılan mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte bir dava mevcut değildir.

Personel Sayısı

31 Aralık 2025 tarihi itibariyle çalışan sayısı 5 kişidir.

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket Ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari Veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli bir yaptırım bulunmamaktadır.

Şirketin Yatırım Danışmanlığı/Kredi Derecelendirme Hizmeti Aldığı Kurumlarla Arasındaki Çıkar Çatışmalarına İlişkin Bilgiler

Yoktur.

Şirketin Dönem İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar İle Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler

Şirket, 2025 yılı içerisinde İTÜ Mezunlar Derneği'ne 136.000 TL bağış yapılmıştır. (31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden değeri 149.430 TL'dir.)

Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

Yoktur.

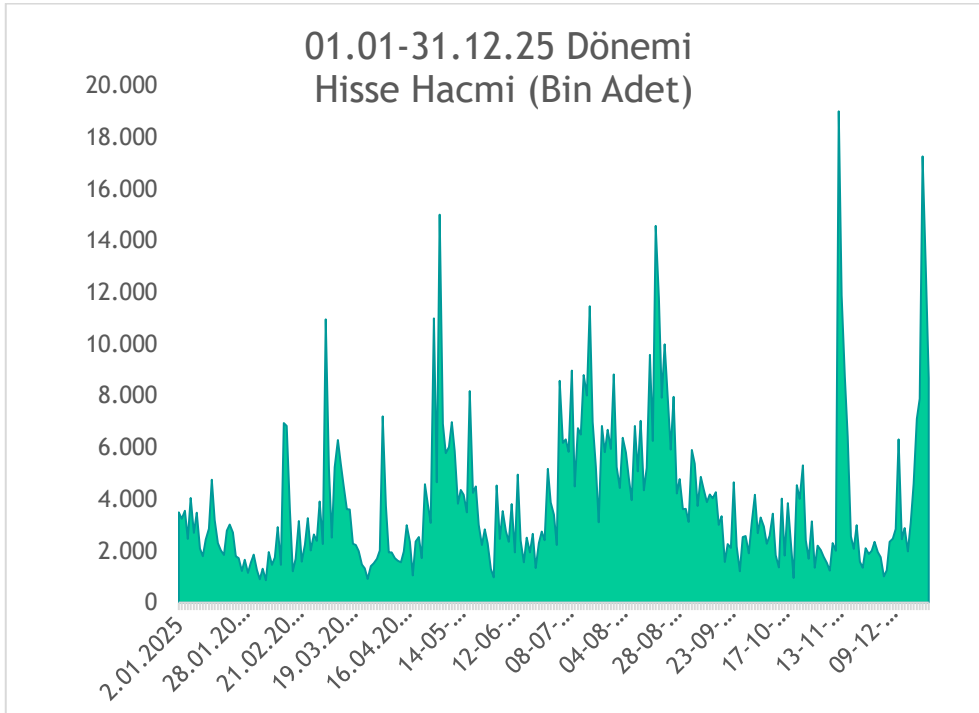
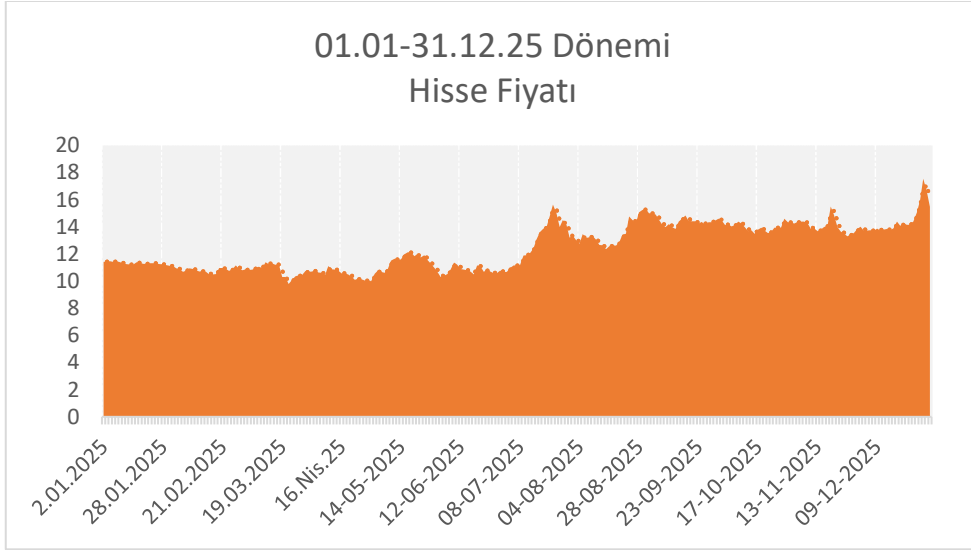
Bilanço Tarihi Sonrası Önemli Olaylar

Bulunmamaktadır.

Şirket'in Operasyonel ve Finansal Performans Hedeflerine Ulaşıp Ulaşmadığına İlişkin Bilgi

Şirket, 01.01.2025-31.12.2025 dönemine ilişkin hedeflerine ulaşmıştır. Önümüzdeki dönemlerde de gayrimenkul portföyüne yeni varlıklar ekleyerek sürdürülebilir kira getirisi hedeflemektedir. 2025 yılı içinde satın alınan Kilis İli Merkez İlçesi'nde yer alan 850 m² arsa niteliğindeki taşınmaz üzerine geliştirilecek olan AtaCorner projesinin inşaat sürecinin 2026 yılı içinde tamamlanması hedeflenmektedir.

D) HİSSE PERFORMANSI



E) 31/12/2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL SONUÇLAR**Özet Tablo**

(Milyon TL)

	31.12.2025	31.12.2024	Değişim (%)
Hasılat	44,35	37,60	18,0%
Esas Faaliyet Karı	60,33	60,21	0,2%
Net Dönem Karı	(6,39)	53,00	-112,1%
Yatırım Amaçlı			
Gayrimenkuller	825,70	758,45	8,9%
Toplam Yükümlülükler	149,18	101,06	47,6%
Özkaynaklar	729,42	735,86	-0,9%
Aktif Toplamı	878,60	836,92	5,0%

Önemli Rasyolar

RASYOLAR	31 Aralık 2025
Cari Oran	9,01
Özkaynak/Aktif Toplamı Oranı	83%
Borç Özkaynak Oranı	20%
Brüt Satış Karı Oranı	63%
Faaliyet Karı Oranı	136%

Finansal Durum Tablosu

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	51.181.245	77.555.099
Nakit ve Nakit Benzerleri	45.907.959	72.147.884
Ticari Alacaklar	4.299.503	3.528.588
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	917.918	835.976
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3.381.585	2.692.612
Diğer Alacaklar	35.366	137.115
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	35.366	137.115
Peşin Ödenmiş Giderler	938.417	361.447
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	938.417	361.447
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	-	1.380.065
Duran Varlıklar	827.416.511	759.365.395
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	825.700.000	758.451.076
Maddi Duran Varlıklar	324.244	128.421
Kullanım Hakkı Varlıkları	562.853	762.802
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	829.414	23.096
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	829.414	23.096
TOPLAM VARLIKLAR	878.597.756	836.920.494
	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.678.667	3.151.184
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	234.716	180.422
Ticari Borçlar	2.507.005	1.566.183
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	1.292.312	1.354.401
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	1.214.693	211.782
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	684.832	425.861
Diğer Borçlar	1.180.389	636.078
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	1.180.389	636.078
Ertelemiş Gelirler	116.906	140.288
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelemiş Gelirler</i>	116.906	140.288
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	522.186	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	432.633	202.352
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	432.633	202.352
Uzun Vadeli Yükümlülükler	143.500.689	97.905.547
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	275.795	16.071
Ertelemiş Gelirler	-	116.906
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>	-	116.906
Uzun Vadeli Karşılıklar	388.980	214.150
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	388.980	214.150
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	142.835.914	97.558.420
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	149.179.356	101.056.731
Özkaynaklar	729.418.400	735.863.763
Ödenmiş Sermaye	47.500.000	47.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	501.059.323	501.059.323
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	39.484.118	39.484.118
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	(540.060)	(484.334)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	6.236.245	6.236.245
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	142.068.411	89.072.718
Net Dönem Karı / (Zararı)	(6.389.637)	52.995.693
TOPLAM KAYNAKLAR	878.597.756	836.920.494

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2024
Hasılat	44.351.351	37.600.546
Satışların Maliyeti(-)	(16.434.298)	(10.627.597)
BRÜT KAR/(ZARAR)	27.917.053	26.972.949
Genel Yönetim Giderleri(-)	(26.185.029)	(28.044.974)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	58.605.150	61.364.826
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	(10.054)	(79.080)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	60.327.120	60.213.721
Finansman Giderleri(-)	(1.226.347)	(1.203.844)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(15.991.578)	(24.025.635)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)	43.109.195	34.984.242
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)	(49.498.832)	18.011.451
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	(4.197.455)	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(45.301.377)	18.011.451
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)	(6.389.637)	52.995.693
DÖNEM KARI/(ZARARI)	(6.389.637)	52.995.693
Pay Başına Kazanç		
- Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,13452	1,11570
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	(55.726)	216.441
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	(55.726)	216.441
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	(6.445.363)	53.212.134

F) DİĞER HUSUSLAR

İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler

Şirket'in ana ortağı, Türkiye'de kurulmuş olan Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. olup esas kontrolü elinde bulunduran taraf Ata Holding A.Ş.'dir.

İlişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin bilgiler, Kamuya Aydınlatma Platformu (KAP)'nda ilan edilen 01.01.2025-31.12.2025 dönemine ait Finansal Rapor dipnotlarının 23. maddesinde yer almaktadır.

RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak amacıyla 15/08/2013 tarihli yönetim kurulu kararı ile "Riskin Erken Saptanması Komitesi" kurulmuştur.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ KAPSAMINDAKİ ÇALIŞMALAR

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nun 2 Ekim 2020 Tarih ve 31262 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri: II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yapılan değişiklik kapsamında yaptığı duyuruya uygun olarak mevzuata girmiştir. Sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanması gönüllülük esasına dayalı olup "uy yada açıkla" perensibine uygun olarak yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı kararı ile Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca 2022 yılından itibaren yapılacak olan sürdürülebilirlik ilkeleri uyum çerçevesi raporlaması Kamuyu Aydınlatma Platformunda "Sürdürülebilirlik Raporu" şablonu ile duyurulacaktır. Bu çerçevede, 2024 yılına ait sürdürülebilirlikle ilgili çalışma ve değerlendirmelerimiz, Faaliyet Raporu ile aynı gün KAP'ta açıklanacaktır. İlgili raporlara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/867-ata-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresinden ulaşılabilir. Ayrıca Şirketimizin Şirket internet sitesinde, "Finansallar ve Raporlar" bölümünde de yer almaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM BEYANI

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim ilkelerinden uyulması zorunlu olanlara aynen benimseyerek uygulamakta, zorunlu olmayan gönüllülük esasına dayanan ilkelere uyum konusunda da azami özen göstermektedir. Uygulanmayan ilkeler ise herhangi bir çıkar çatışmasına neden olmamaktadır. 2024 yılına ait Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2019/2 sayılı Bülteni'nde ilan edilen 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı kapsamında belirtilen formata uygun olarak hazırlanmıştır. İlgili raporlara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/867-ata-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> “Kurumsal Yönetim ” başlığından ulaşılabilir, Ayrıca şirketimizin internet sitesinde, “Finansallar ve Raporlar” bölümünde yer almaktadır.