



Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

31 MART 2026

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
Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler.....	7
Yönetim Kurulu Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	8
Şirket İle İşlem Yapma ve Rekabet Yasası.....	8
B) 2026 YILI 1.ÇEYREK EKONFOMİK GELİŞMELER & GYO SEKTÖRÜ.....	9
Perakende Piyasası	10
Konut Sektörü	10
Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü	12
Ofis Pazarı	12
İnşaat Sektörü.....	12
C) ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	13
Portföyde Bulunan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler	13
Genel Kurul	17
Sürdürülebilirlik	17
Tahvil İhraç Limiti	18
Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü	18
Kar Payı Dağıtım Politikası.....	18
Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler	18
Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler	18
Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar.....	18
Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler.....	18
Personel Sayısı	19
Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket Ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari Veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar	19
Şirketin Yatırım Danışmanlığı/Kredi Derecelendirme Hizmeti Aldığı Kurumlarla Arasındaki Çıkar	

Çatışmalarına İlişkin Bilgiler	19
Şirketin Dönem İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar İle Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler	19
Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi.....	19
Bilanço Tarihi Sonrası Önemli Olaylar.....	19
Bulunmamaktadır.....	19
Şirket'in Operasyonel ve Finansal Performans Hedeflerine Ulaşıp Ulaşamadığına İlişkin Bilgi.....	19
D) HİSSE PERFORMANSI	20
E) 31/03/2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL SONUÇLAR	21
Özet Tablo	21
Önemli Rasyolar.....	21
Finansal Durum Tablosu	22
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu.....	23
F) DİĞER HUSUSLAR	24
İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler	24
RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ	24
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ KAPSAMINDAKİ ÇALIŞMALAR	24
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM BEYANI	25

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 Mart 2026 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 itibari 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 3 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 dönmüşünün 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 Tüsaid-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.

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 Mart 2026 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 2.771.407 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) 2026 YILI 1.ÇEYREK EKONFOMİK GELİŞMELER & GYO SEKTÖRÜ

Türkiye ekonomisinin 2025 yılının dördüncü çeyreğinde %3,4 oranında büyümüştür. 2002-2025 döneminde ise yıllık ortalama %5,3 oranında büyümüştür. 2026-2028 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program'a (OVP) göre Türkiye ekonomisinin 2026 yılında %3,8 oranında büyümesi öngörülmektedir. Büyümenin ağırlıklı olarak iç talep kaynaklı olması beklenirken, 2026 yılı için enflasyon hedefi %16, cari açık hedefi ise 22,3 milyar \$ olarak belirlenmiştir.

2026 yılının Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %30,87, YİÜFE'de ise %28,08 oranında artış gerçekleşmiştir. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunda yıllık bazda gıda ve alkolsüz içeceklerde %32,36; ulaşımda %5,45 ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %6,04 artış gerçekleşmiştir. Uygulanan sıkı para politikaları, asgari ücret artışının beklentilerin altında gerçekleşmesi talebi kısıtlamış, enflasyonda gerilemeye neden olmuştur.

Mevsim etkilerinden arındırılmış ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2026 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 133 bin kişi artarak 2 milyon 981 bin kişi olurken işsizlik oranı ise 0,3 puan artarak %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2026 yılı Ocak-Mart döneminde geçen yılın aynı dönemine göre; ihracat %3,1 azalarak 63 milyar 279 milyon dolar, ithalat %4,7 artarak 91 milyar 957 milyon dolar, Dış ticaret hacmi, %1,4 oranında artarak 155 milyar 236 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. 2026 yılı Mart ayında geçen yılın aynı ayına göre; İhracatın ithalatı karşılama oranı 10,4 puan azalarak %66,1 olarak gerçekleşmiştir

Mart ayında en fazla ihracat yaptığımız ülkeler sırasıyla; Almanya, ABD ve İtalya oldu. İlk 10 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %46'sını oluşturdu.. Aynı dönemde en fazla ithalat yaptığımız ülkeler sırasıyla; Çin ,Almanya ve Rusya oldu. İlk 10 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %52,6'ını oluşturdu.

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

Perakende Piyasası

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AMPD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan “Perakende Ciro Endeksi Şubat 2026” verilerine göre ciro endeksi bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 22,8 oranında artarak 3965 puana yükseldi. Şubat 2026’da yıllık enflasyon oranının yüzde 31,53 olduğu dikkate alındığında, metrekare başına ciro artışının enflasyonun altında gerçekleştiği görülmektedir.

Şubat 2026 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Ocak 2026 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 15,0 oranında azalış göstererek 3.965 puana gerilemiştir. AVM’lerde Şubat ayında Türkiye geneli metrekare verimliliği 15.114 TL olarak gerçekleşirken, kategoriler bazında en yüksek artışın yüzde 44,5 ile “Kişisel Bakım ve Kozmetik” kategorisinde olduğu gözlemlenmiştir. Şubat 2026 verileri, Ocak 2026 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde “Teknoloji” kategorisinde yüzde 7,8 ve “Kişisel Bakım ve Kozmetik” kategorisinde gerçekleşen yüzde 5,7’lik artış dışında kalan tüm kategorilerde düşüş görülmektedir. En fazla düşüş yaşayan kategori ise yüzde 48,0 ile “Eğlence Hobi” kategorisidir.

Ziyaretçi sayısı endeksi bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında değişim görülmemiştir. Ziyaretçi sayısında ciddi artış görülmemesine rağmen ciro tarafındaki yükseliş, tüketici başına harcamanın arttığına işaret etmektedir. Ziyaretçi sayısı Ocak 2026 ile karşılaştırıldığında yüzde 19,0 düştüğü görülmektedir.

(Kaynak: AYD)

Konut Sektörü

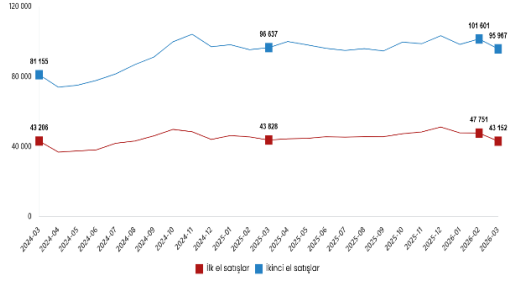
Türkiye genelinde konut satışları 2026 yılı Mart ayında bir önceki yıla göre %2,1 oranında azalarak 113 bin 367 oldu. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,3 oranında artarak 35 bin 725 olurken, ikinci el konut satışları ise %3,6 oranında azalarak 77 bin 642 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %31,5, ikinci el konut satışlarının payı %68,5 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,9 oranında artarak 25 bin 978 oldu. Diğer konut satışları ise Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,6 oranında azalarak 87 bin 389 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %22,9 diğer satışların payı %77,1 olarak gerçekleşti.

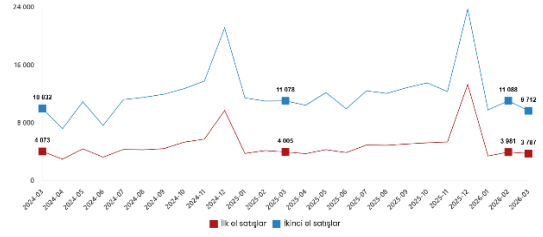
Yabancılara yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,0 oranında azalarak bin 353 olarak gerçekleşti. Ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla Rusya Federasyonu, İran ve Almanya vatandaşlarına yapıldı.

Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,4 oranında azalarak 3 bin 787 olurken, ikinci el iş yeri satışları ise %12,3 oranında azalarak 9 bin 712 oldu. 2026 yılı Mart ayındaki toplam 13 bin 499 satışın %5,17’sini ipotekli satışlar oluştururken satışların ağırlıklı kısmı diğer satışlardan oluştu.

Satış Şekline Göre Konut Satışı, Mart 2026



Satış Şekline Göre İşyeri Satışı, Mart 2026



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi 2026 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 2 oranında artarak 219,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 26,4 oranında artan endeks, aynı dönemde reel olarak yüzde 3,4 oranında azalış göstermiştir.

2026 yılında inşaat üretimindeki artış devam etmesine 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

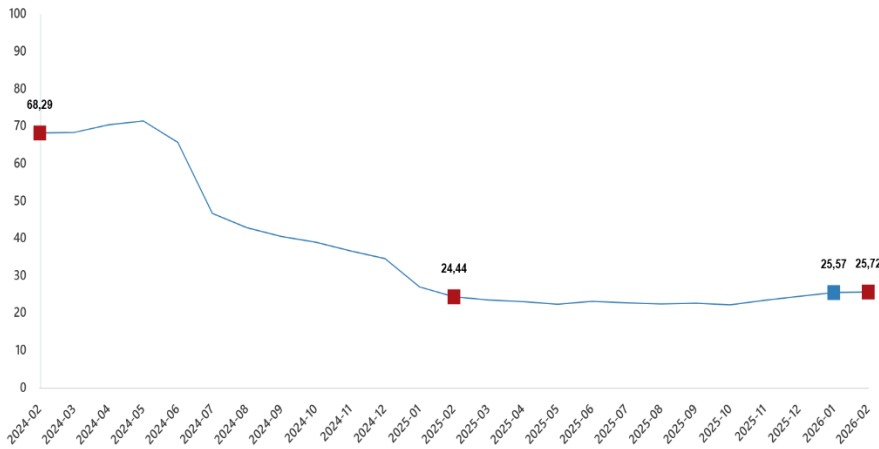
Birincil ofis kiralari ABD\$50/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise %36 ile, Aralık ayı enflasyonunun üstünde bir artış göstermiş ve metrekare başına 2109 TL olarak gerçekleşmiştir

2025 yılında artan maliyetlerin etkisi ile markalar için metrekare verimliliği ön plana çıkmıştır. Bu etki 2026 yılı 1.çeyreğinde de devam etmiş, yeni başlayam projelerin sınırlı sayıda olması ve talepteki artış nedeni ile kiraların yüksek seviyede seyretmesine neden olmuştur.

İnşaat Sektörü

Bina inşaatı maliyet endeksi, Şubat ayında bir önceki aya göre %1,25; bir önceki yılın aynı ayına göre %25,72 arttı. Malzeme endeksi %2,08 artarken, işçilik endeksi %0,04 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre kıyaslandığında her ikisinde de artış gerçekleşti. Artışlar sırasıyla malzeme endeksi %23,89 ve işçilik endeksi %28,74.

Bina İnşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Şubat 2026



(Kaynak:TUIİK, 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 : 2025/04

Ekspertiz Değeri : 35.700.000 TL

*Proje inşaatına 2026/Nisan ayı içinde
başlanmıştır.*

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 Mart	Oran	31 Aralık	Oran
(mn TL)	2026	(%)	2025	(%)
Gayrimenkuller	908,92	95%	908,60	91%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	47,07	5%	50,52	9%
Toplam Portföy	955,99	100%	959,12	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	1	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	12		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 dağıtımı 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 dağıtımına 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla 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, 2026 yılı ilk 3 ayında İTÜ Mezunlar Derneği'ne 45.000 TL bağış yapılmıştır. (31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden değeri 46.035 TL'dir.)

Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

Yoktur.

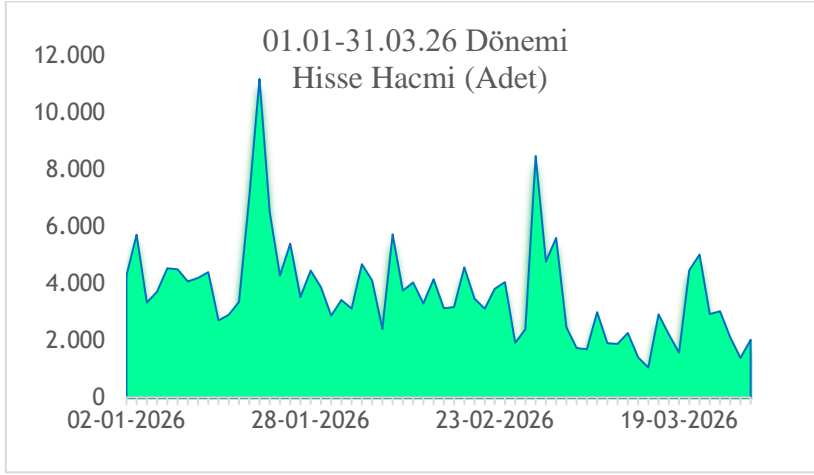
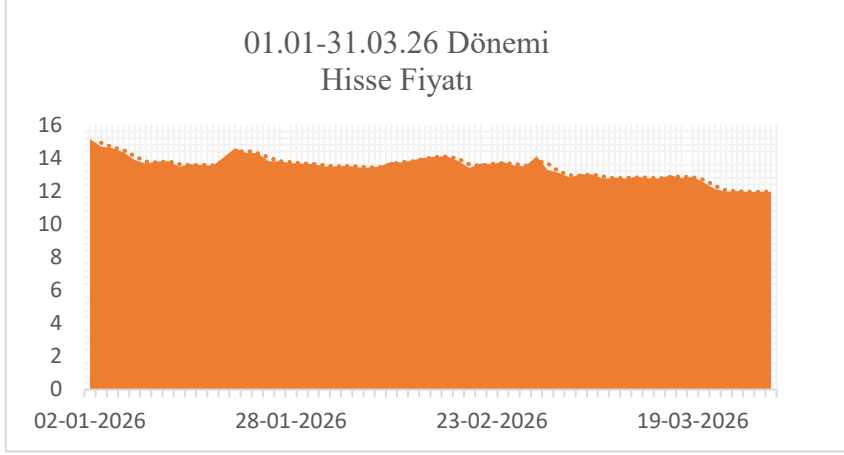
Bilanço Tarihi Sonrası Önemli Olaylar

Bulunmamaktadır.

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

Şirket, 01.01.2026-31.03.2026 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 süreci 2026/Nisan döneminde başlamış olup yıl sonuna kadar tamamlanması hedeflenmektedir.

D) HİSSE PERFORMANSI



E) 31/03/2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL SONUÇLAR**Özet Tablo**

(Milyon TL)

	31.03.2026	31.03.2025	Değişim (%)
Hasılat	11,29	11,91	-5,2%
Esas Faaliyet Karı	3,75	9,01	-58,4%
Net Dönem Karı	(11,68)	(12,77)	8,51%

	31.03.2026	31.12.2025	Değişim (%)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	908,92	908,60	0,04%
Toplam Yükümlülükler	177,43	164,16	8,09%
Özkaynaklar	791,05	802,65	-1,44%
Aktif Toplamı	968,49	966,81	0,17%

Önemli Rasyolar

RASYOLAR	31 Mart 2026
Cari Oran	9,36
Özkaynak/Aktif Toplamı Oranı	82%
Borç Özkaynak Oranı	22%
Brüt Satış Karı Oranı	57%
Faaliyet Karı Oranı	33%

Finansal Durum Tablosu

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	54.566.318	56.319.842
Nakit ve Nakit Benzerleri	47.069.629	50.517.118
Ticari Alacaklar	5.077.182	4.731.173
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>4.008.794</i>	<i>3.721.096</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>1.068.388</i>	<i>1.010.077</i>
Diğer Alacaklar	485.886	38.917
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>485.886</i>	<i>38.917</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	1.929.312	1.032.634
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	<i>1.929.312</i>	<i>1.032.634</i>
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	4.309	-
Duran Varlıklar	913.922.595	910.489.128
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	908.923.541	908.600.280
Maddi Duran Varlıklar	330.985	356.798
Kullanım Hakkı Varlıkları	3.824.315	619.363
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	832.038	912.687
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	<i>832.038</i>	<i>912.687</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	11.716	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	<i>11.716</i>	<i>-</i>
TOPLAM VARLIKLAR	968.488.913	966.808.970
	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.826.643	6.248.805
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	501.758	258.281
Ticari Borçlar	2.217.911	2.758.708
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>846.863</i>	<i>1.336.648</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>1.371.048</i>	<i>1.422.060</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.095.851	753.589
Diğer Borçlar	1.306.610	1.298.900
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>1.306.610</i>	<i>1.298.900</i>
Ertelemiş Gelirler	90.052	128.643
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelemiş Gelirler</i>	<i>90.052</i>	<i>128.643</i>
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	574.613
Kısa Vadeli Karşılıklar	614.461	476.071
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>614.461</i>	<i>476.071</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler	171.608.345	157.908.156
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	3.130.978	303.485
Uzun Vadeli Karşılıklar	508.233	428.031
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>508.233</i>	<i>428.031</i>
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	167.969.134	157.176.640
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	177.434.988	164.156.961
Özkaynaklar	791.053.925	802.652.009
Ödenmiş Sermaye	47.500.000	47.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	556.134.680	556.134.680
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	43.448.324	43.448.324
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	(511.633)	(594.282)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	6.862.364	6.862.364
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	149.300.923	156.332.079
Net Dönem Karı / (Zararı)	(11.680.733)	(7.031.156)
TOPLAM KAYNAKLAR	968.488.913	966.808.970

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak – 31 Mart 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak – 31 Mart 2025
Hasılat	11.291.629	11.914.909
Satışların Maliyeti(-)	(4.839.516)	(3.525.653)
BRÜT KAR/(ZARAR)	6.452.113	8.389.256
Genel Yönetim Giderleri(-)	(7.058.556)	(7.114.381)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.353.058	7.738.720
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	(606)	(7.349)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	3.746.009	9.006.246
Finansman Giderleri(-)	(275.367)	(362.077)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(4.394.301)	(7.871.039)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)	(923.659)	773.130
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)	(10.777.952)	(13.540.173)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	(297.707)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(10.757.074)	(13.242.466)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)	(11.680.733)	(12.767.043)
DÖNEM KARI/ZARARI)	(11.680.733)	(12.767.043)
Pay Başına Kazanç		
- Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	(0,246)	(0,269)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	82.649	56.063
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	82.649	56.063
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	(11.598.084)	(12.710.980)

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 01.01.2026-31.03.2026 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 yayımlanan 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, 2025 yılına ait sürdürülebilirlikle ilgili çalışma ve değerlendirmelerimiz, Faaliyet Raporu ile aynı gün KAP'ta açıklanmıştır. 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. 2025 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.