Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

**30 EYLÜL 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 ..... 5
Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler ..... 7
Yönetim Kurulu Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar ..... 8
Şirket İle İşlem Yapma ve Rekabet Yasağı ..... 8
**B) 2026 YILI 3.ÇEYREK EKONOMİK 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
Şirket`in Operasyonel ve Finansal Performans Hedeflerine Ulaşıp Ulaşamadığına İlişkin Bilgi ..... 19
**D) HİSSE PERFORMANSI ..... 20**
**E) 30/09/2026 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** | 2.500.000.000 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 iştigal 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**

30 Eylül 2026 itibariyle "Sermayede Doğrudan % 3 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 | 4.381.562 | 9,22% | 9,22% |
| 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% |
| Ata Yatirim Menkul Kiymetler A.Ş. | 2.063.871 | 4,34% | 4,34% |
| Sparta Portföy Birinci Hisse Senedi Serbest (tl) Fon (Hisse Senedi Yoğun Fon) | 1.889.865 | 3,98% | 3,98% |
| Diğer | 23.186.783 | 48,83% | 48,83% |
| **Toplam** | **47.500.000** | **100%** | **100%** |

**İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar**

Şirketin çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup, her biri 1 TL itibari değerde (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 |
| Furkan ÜNAL | Yönetim Kurulu Üyesi |
| Gülcemal ÇAMLIBEL | 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 11 defa toplanmış ve yapılan toplantıların çoğunluğu Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yönetim kurulu kararlarının çoğunluğu 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 Robet Kolej'de tamamlayan Melih Araz, 1972 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun oldu. USAID/TEV burslusu 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. Interbank 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 dönmesinin 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.

**Furkan Ünal**

Furkan Ünal, Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş`de Yönetim Kurulu üyesi görevinin yanı sıra Aralık 2022'den itibaren TFI TAB Gıda Yatırımları'nda Grup CFO görevini sürdürmektedir. Kariyerine küresel bir danışmanlık firmasında başlayan Ünal, çok uluslu kuruluşlar adına 10'u aşkın ülkede finans, strateji, ekonomi ve yönetim alanlarında projeler yönetmiştir. TFI TAB Gıda Yatırımları'ndaki görevinden önce Ünal, Kardemir'de 5 yıl CFO, AktifBank'ta Kurumsal Finansman ve Yatırımlardan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı ve İcra Kurulu Üyeliği, Dubai Grup'a bağlı TAİB Bank'ta Yönetim Kurulu Başdanışmanlığı görevlerini üstlenmiştir.

TAB Gıda, Atakey Patates Gıda, ATP Yazılım ve Teknoloji, Ata Bridge Dış Ticaret ve Ata Portföy Yönetimi'nde Yönetim Kurulu Üyeliği, Bosna Hersek ve Kazakistan'da iki farklı bankada Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir.

**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.

**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.

| | |
|---|---|
| Gülcemal 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.

| | |
|---|---|
| Gülcemal 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.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 11.932.758 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 3.ÇEYREK EKONOMİK 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 %3,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Büyümenin ağırlıklı olarak iç talep kaynaklı olması beklenirken, 2026 yılı için enflasyon hedefi %28,4 cari açık hedefi ise 47,5 milyar $ olarak belirlenmiştir.

2026 yılının Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %29,73, YİÜFE'de ise %27,38 oranında artış gerçekleşmiştir. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunda yıllık bazda gıda ve alkolsüz içeceklerde %27,62; ulaştırmada %35,10 ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %39,99 artış gerçekleşmiştir. Uygulanan sıkı para politikaları, asgari ücret artışının beklentilerin altında gerçekleşmesi talebi kısıtlamış, enflasyonda gerilemeye neden olmuştur.

Mevsim etkilerinden arındırılmış ve 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2026 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre 198 bin kişi artarak 2 milyon 967 bin kişi olurken işsizlik oranı ise 0,5 puan artarak %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2026 yılı Ocak-Eylül döneminde geçen yılın aynı dönemine göre; ihracat %5,2 artarak 210 milyar 973 milyon dolar, ithalat %5,4 artarak 281 milyar 998 milyon dolar, Dış ticaret hacmi, %5,3 oranında artarak 492 milyar 971 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. 2026 yılı Eylül ayında geçen yılın aynı ayına göre; İhracatın ithalatı karşılama oranı 6,8 puan artarak %83,2 olarak gerçekleşmiştir

Eylül ayında en fazla ihracat yaptığımız ülkeler sırasıyla; Almanya, ABD ve Birleşik Krallık oldu. İlk 10 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %47,1'ini oluşturdu. Aynı dönemde en fazla ithalat yaptığımız ülkeler sırasıyla; Çin, Almanya ve Rusya oldu. İlk 10 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %49,0'unu oluşturdu.

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

**Perakende Piyasası**

AYD ve Akademetre Research iş birliğiyle hazırlanan AVM Endeksi'nin Eylül 2026 sonuçlarına göre, metrekare verimlilik endeksi yıllık nominal yüzde 29,7 artarken eğlence ve hobi yüzde 50,2, teknoloji ise yüzde 43,5 büyüdüğü görülmektedir. Metrekare başına ciro Türkiye genelinde 21.085 TL olurken, sekiz kategorinin tamamında geçen yılın aynı ayına göre nominal artış kaydedildi. Yıllık nominal ciro artışı, aynı dönemde yüzde 29,73 olan yıllık TÜFE'ye yakın gerçekleşti.

Eylül ayında yıllık bazda en yüksek nominal artış yüzde 50,2 ile eğlence ve hobi kategorisinde gerçekleşti. Deneyim ve aktivite alanlarının yanı sıra sinema, çocuk oyun parkları, kitap ve hobi mağazalarını kapsayan kategori, okula dönüş döneminin etkisiyle hareketlendi. Teknoloji kategorisi yüzde 43,5'lik nominal artışla ikinci sırada yer aldı.

Eylül 2026 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Ağustos 2026 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 2,6 oranında artarak 5.531 puan olarak kaydedildi.

AVM Endeksi verileri üçüncü çeyrek bazında geçtiğimiz yılın üçüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 25,76 oranında artış göstererek 2026 üçüncü çeyrek döneminde 5.194 puana yükseldi.

Eylül ayında kiralanabilir metrekare başına düşen ciro, İstanbul'da 25.086 TL, Anadolu'da 18.417 TL, Türkiye genelinde ise 21.085 TL olarak gerçekleşti.

Çeyrek bazlı metrekare başına düşen cirolarda üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 25,76'lık bir artış yaşandı. 2026 yılı üçüncü çeyrekte metrekare verimliliği 20.426 TL şeklinde gerçekleşti.

Ziyaretçi sayısı endeksi bir önceki yıl ile karşılaştırıldğında yüzde 3,29`luk artmış; Ağustos 2026 ile karşılaştırıldığında yüzde 2,08 azalmıştır. Üçüncü çeyrek bazında ise yüzde 2,04'lük artış görülmüştür.

(Kaynak: AYD)

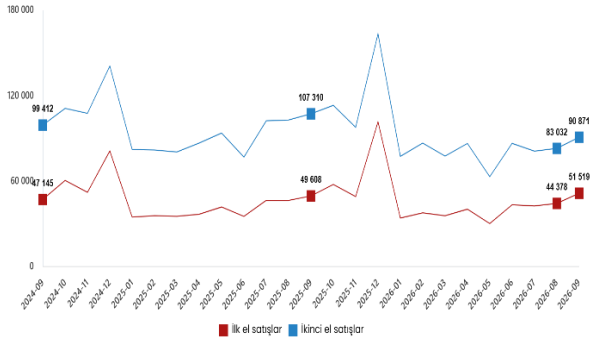
**Konut Sektörü**

Türkiye genelinde konut satışları 2026 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,3, azalarak 142 bin 390 olarak gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk 9 ayında toplam satış 1 milyon 92 bin 919 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları, bir önceki yılın aynı ayına göre %3,9 oranında artarak 51 bin 519 olurken, ikinci el konut satışları %15,3 oranında azalarak 90 bin 871 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %36,2, ikinci el konut satışlarının payı %63,8`dır.

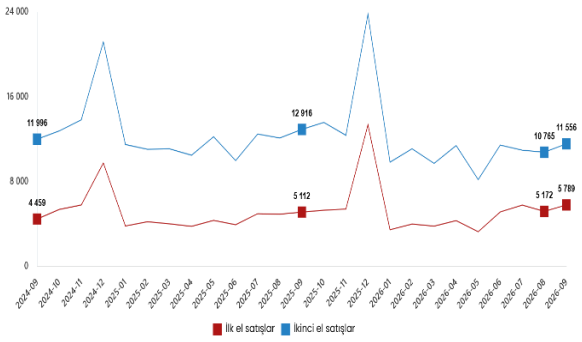
Türkiye genelinde Eylül ayında ipotekli konut satışları 23 bin 397, diğer konut satışları 118 bin 993 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,4 diğer satışların payı %83,6`dır.Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 oranında artarak 2 bin 167 olarak gerçekleşmiştir. Ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla Rusya Federasyonu, Irak ve Almanya vatandaşlarına yapılmıştır.

Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,2 oranında artarak 5 bin 789 olurken; ikinci el iş yeri satışları %10,5 oranında azalarak 11 bin 556 olarak gerçekleşmiştir. 2026 yılı Eylül ayındaki toplam 17 bin 345 satışın %3,9`unu ipotekli satışlar; kalan kısmını ise diğer satışlar oluşturmuştur.

**Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2026**




**Satış Durumuna Göre İşyeri Satışı, Eylül 2026**




Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi 2026 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,2 oranında artarak 239,38 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 22,3 oranında artan endeks, aynı dönemde reel olarak yüzde 5,7 oranında azalış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksinin en fazla arttığı iller %28,8 ile İstanbul ve %24 ile Hatay,Kahramanmaraş ve Osmaniye bölgesidir. Artışın en düşük olduğu bölge ise %13,3 ile Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ`dır.

2026 yılında inşaat üretimindeki artış devam etmesine rağmen konut arzının talebi karşılayamaması, artan maliyetler ve finansman olanaklarının sınırlı olması fiyatlarda artışa neden olmuştur.

(Kaynak:TUİK, TCMB)

## Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

### Ofis Pazarı

2026 yılı için ofis pazarındaki değişimlerde, pandemi sonrası hibrit çalışma modeline geçiş ve ekonomide yaşanan dalgalanmalar etkili olmuştur. Şirketlerin esnek çalışma modeline geçmesi ile ofis binalarında enerji verimliliği, yeşil bina, sürdürülebilirlik, ortak alanlar ve toplantı odaları ön plana çıkmıştır. Bu özelliklere sahip yeni binalara talep yüksekken, eski binalara talep sınırlı sayıdadır. Ofis binalarına olan talepteki dalgalanmalar, eski binaların da yeni binalara dönüştürülmesi sürecini hızlandırmıştır. Sonraki yıllarda da dönüşüm sürecinin devam etmesi beklenmektedir.

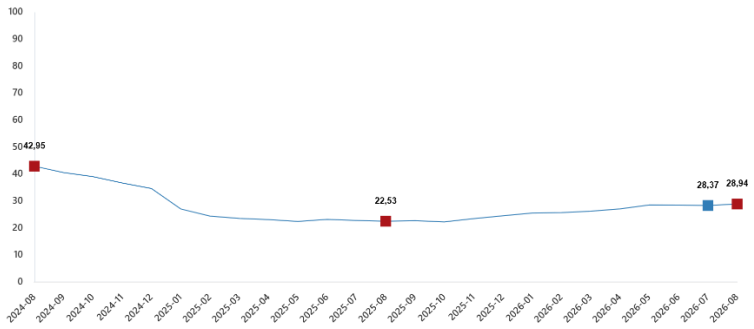
2025 yılında artan maliyetlerin etkisi ile markalar için metrekare verimliliği ön plana çıkmıştır. Bu etki 2026 yılında da devam etmiş, yeni başlayam projelerin sınırlı sayıda olması ve talepteki artış nedeni ile kiraların yüksek seviyede seyretmesine neden olmuştur.

### İnşaat Sektörü

İnşaat maliyet endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,04; bir önceki yılın aynı ayına göre %29,59 artmıştır. Malzeme endeksi %2,73, işçilik endeksi %0,82 artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre kıyaslandığında malzeme endeksinin %28,72 , işçilik endeksinin %31,20 yükseldiği görülmüştür.

Bina inşaatı maliyet endeksi, aylık bazda %1,59, yıllık bazda%28,94 artmıştır. Aylık artışlar malzeme endeksinde %2,00, işçilik endeksinde %0,89 olurken yıllık olarak malzeme endeksi %27,76, işçilik endeksi %31,05 yükselmiştir.

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




(Kaynak:TUİK)

## 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. Proje inşaatına 2026 yılı içinde başlanılmış olup inşaat sürecinin yıl sonuna kadar tamamlanması hedeflenmektedir. 2027 yılı 2.çeyrek itibarıyla kira getirisi elde edilmesi beklenen projenin, 15.12.2025 tarihinde hazırlanan son ekspertiz raporuna göre gerçeğe uygun değeri 35.700.000 TL`dir.




Temsili Görsel

*Lokasyon :*

*Kilis/Merkez*

*Portföye Giriş Tarihi : 2025/04*

*Ekspertiz Değeri : 35.700.000 TL*

*Proje inşaatına 2026/Nisan ayı içinde başlanmıştır.*

**Tekirdağ AtaCorner Projesi**

Portföye arsa olarak dahil edilen, Bodrum + Zemin + 1 Normal kattan oluşan yapının inşaatı Şubat 2024 de sona ermiş olup Burger Kıng, Popeyes, Kahve Dünyası Al Götür, English Time hizmet vermektedir.



*Lokasyon :*

*Tekirdağ/Süleymanpaşa*

*Portföye Giriş Tarihi : 2019*

*Kullanım Alanı (m²) : 3340 m²*

*Ekspertiz Değeri : 297.000.000 TL*

*Gayrimenkuldeki Değer Artışları*

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

**Kayseri /Talas Projesi**

Portföye arsa olarak dahil edilen, 2 adet bağımsız bölümden oluşan yapının inşaatı 2019 yılında sona ermiş olup, mevcutta Burger Kıng, Popeyes, Arby`s hizmet verirken, son bağımsız bölüm Amasya Et tarafından kiralanmıştır.




*Lokasyon :*

*Kaysei/Talas*

*Portföye Giriş Tarihi : 2015*

*Kullanım Alanı (m²) : 1017 m²*

*Ekspertiz Değeri : 135.000.000 TL*

*Gayrimenkuldeki Değer Artışları*

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

**Lüleburgaz AtaCorner Projesi**

Portföye arsa olarak dahil edilen, 16 adet bağımsız bölümden oluşan yapının inşaatı 2019 yılında sona ermiş olup, mevcutta A101, Koçtaş, Burger King, Popeyes, Usta Dönerci, Arby's, Kahve Dünyası ve PlayPark markaları hizmet vermektedir. Kalan bağımsız bölümler için kiralama faaliyetleri devam etmektedir.



*Lokasyon :*

*Kırklareli/Lüleburgaz*

*Portföye Giriş Tarihi : 2015*

*Kullanım Alanı (m²) : 3469 m²*

*Ekspertiz Değeri : 358.000.000 TL*

***Gayrimenkuldeki Değer Artışları***

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

| Portföy Dağılımı | 30 Eylül | Oran | 31 Aralık | Oran |
|---|---|---|---|---|
| **(mn TL)** | **2026** | **(%)** | **2025** | **(%)** |
| Gayrimenkuller | 1.056,77 | 98% | 1.026,49 | 95% |
| Para ve Sermaye Piyasası Araçları | 19,99 | 2% | 57,07 | 5% |
| **Toplam Portföy** | **1.076,76** | **100%** | **1.083,56** | **100%** |

| Gayrimenkul | Kiracı | Bağımsız Bölüm /Adet | Kiralanan Bağımsız Bölüm /Adet | 2025 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri |
|---|---|---|---|---|
| Kayseri (bina) | Kayseri Ata Corner-Muhtelif Kiracılar | 2 | 2 | 135.000.000 |
| Lüleburgaz (bina) | Lüleburgaz Ata Corner-Muhtelif Kiracılar | 16 | 9 | 358.000.000 |
| Tekirdağ (bina) | Tekirdağ Ata Corner-Muhtelif Kiracılar | 4 | 3 | 297.000.000 |
| **Toplam** | | **22** | **14** | **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 2025 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 8 Temmuz 2026 tarihinde yapılmış olup, 13 Temmuz 2026 tarihinde tescil edilmiştir. İlgili döneme ilişkin dağıtılabilir kar bulunmaması nedeni ile kar dağıtımı yapılmamıştır.

**Sürdürülebilirlik**

Dönem içerisinde Sürdürülebilirlik Polikası 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 maksadıyla 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 9 Haziran 2026 tarihinde yapılan toplantısında; Şirketimizin yasal kayıtlarına göre hesaplanan ve 2025 yılı faaliyetleri sonucunda elde edilen 8.267.132 TL net dönem karının, geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesine; bu kapsamda dağıtılabilir kar kalmadığından kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin teklifi, 8 Temmuz 2026 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında onaylanmış ve 13 Temmuz 2026 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**

30 Eylül 2026 tarihi itibariyle ortalama 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 9 ayında İTÜ Mezunlar Derneği`ne 142.500 TL bağış yapılmıştır. (30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden değeri 153.277 TL`dir.)

**Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi**

Yoktur.

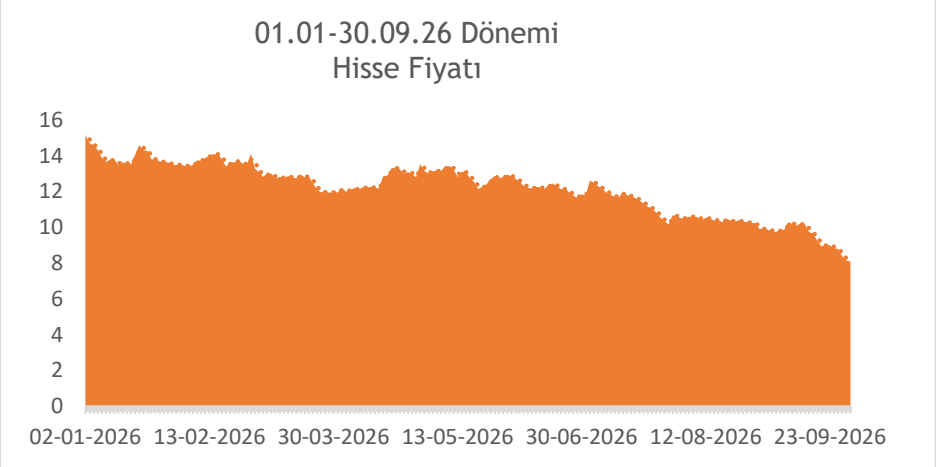
**Bilanço Tarihi Sonrası Önemli Olaylar**

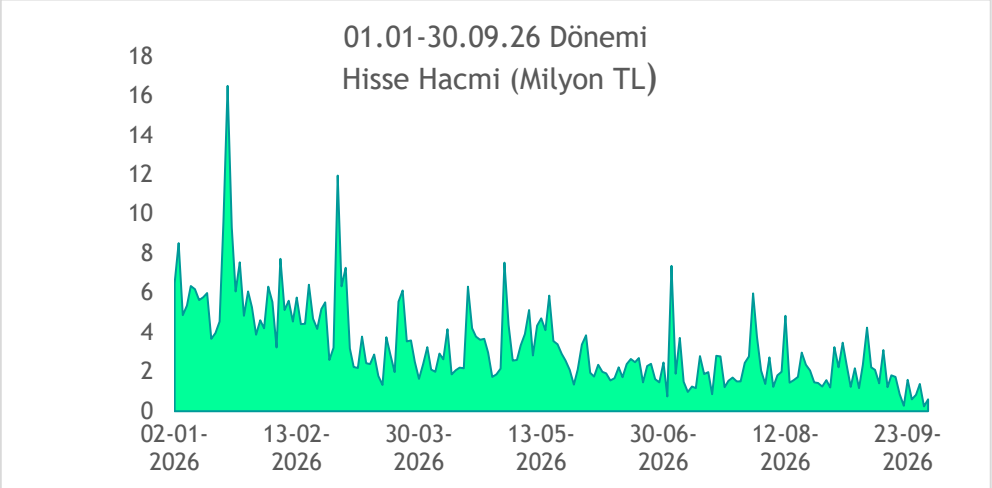
Bulunmamaktadır.

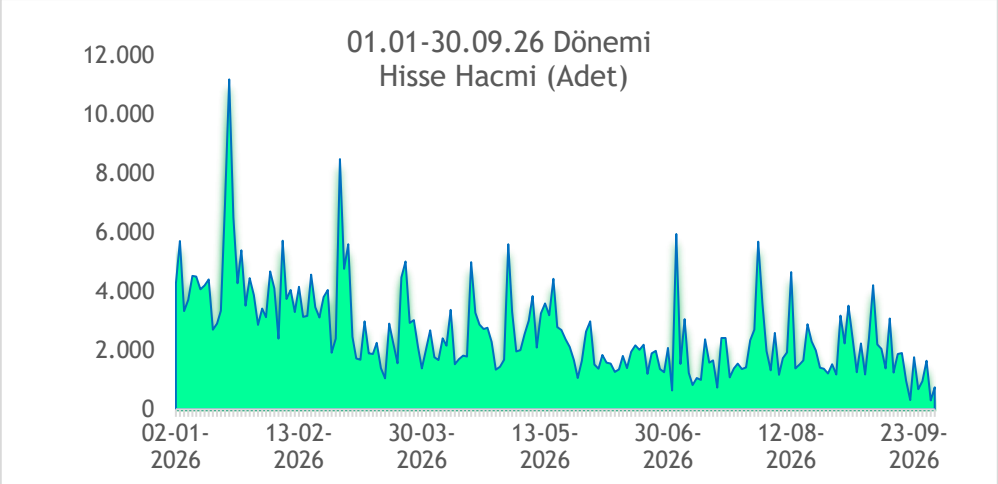
**Şirket`in Operasyonel ve Finansal Performans Hedeflerine Ulaşıp Ulaşamadığına İlişkin Bilgi**

Şirket, 01.01.2026-30.09.2026 dönemine ilişkin hedeflerine ulaşmıştır. Önümüzdeki dönemlerde de gayrimenkul portföyüne yeni varlıklar ekleyerek sürdürülebilir kira getirisi hedeflemektedir. 2025 yılında portföyümüze arsa olarak dahil edilen, 2026 yılı Nisan ayında inşaat süreci başlayan Kilis projesinin yıl sonuna kadar tamamlanması hedeflenmektedir.

**D) HİSSE PERFORMANSI**



## E) 30/09/2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL SONUÇLAR

**Özet Tablo**

(Milyon TL)

| | **30.09.2026** | **30.09.2025** | **Değişim (%)** |
|---|---|---|---|
| Hasılat | 41,10 | 41,51 | -0,99% |
| Esas Faaliyet Karı | 12,49 | 26,05 | -52,04% |
| | **30.09.2026** | **31.12.2025** | **Değişim (%)** |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 1.056,77 | 1.026,49 | 2,95% |
| Toplam Yükümlülükler | 224,34 | 185,46 | 20,97% |
| Özkaynaklar | 879,54 | 906,79 | -3,0% |
| Aktif Toplamı | 1.103,88 | 1.092,25 | 1,06% |

**Önemli Rasyolar**

| RASYOLAR | 30 Eylül 2026 |
|---|---|
| Cari Oran | 2,38 |
| Özkaynak/Aktif Toplamı Oranı | 80% |
| Borç Özkaynak Oranı | 26% |
| Brüt Satış Karı Oranı | 61% |
| Faaliyet Karı Oranı | 30% |

## Finansal Durum Tablosu

| VARLIKLAR | Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2026 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025 |
|---|---|---|
| **Dönen Varlıklar** | **32.759.948** | **63.626.990** |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 19.991.949 | 57.071.397 |
| Ticari Alacaklar | 5.403.443 | 5.345.013 |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar* | *1.075.151* | *1.141.128* |
| *İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar* | *4.328.292* | *4.203.885* |
| Diğer Alacaklar | 2.524.211 | 43.966 |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar* | *2.524.211* | *43.966* |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 1.322.560 | 1.166.614 |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler* | *1.322.560* | *1.166.614* |
| Diğer Dönen Varlıklar | 3.517.785 | - |
| **Duran Varlıklar** | **1.071.118.681** | **1.028.619.384** |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 1.056.768.790 | 1.026.485.469 |
| Maddi Duran Varlıklar | 367.791 | 403.090 |
| Kullanım Hakkı Varlıkları | 7.176.787 | 699.722 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 770.885 | 1.031.103 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 6.034.428 | - |
| *İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler* | *6.034.428* | - |
| **TOPLAM VARLIKLAR** | **1.103.878.629** | **1.092.246.374** |

| KAYNAKLAR | Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2026 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025 |
|---|---|---|
| **Kısa Vadeli Yükümlülükler** | **13.758.735** | **7.059.551** |
| Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 992.081 | 291.792 |
| *İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar* | *48.115* | *15.264* |
| *İlişkili Taraflara Borçlar* | *943.966* | *276.528* |
| Ticari Borçlar | 5.989.573 | 3.116.634 |
| *İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar* | *5.384.394* | *1.606.564* |
| *İlişkili Taraflara Ticari Borçlar* | *605.179* | *1.510.070* |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 3.580.217 | 851.363 |
| Diğer Borçlar | 1.407.603 | 1.467.424 |
| *İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar* | *1.407.603* | *1.467.424* |
| Ertelenmiş Gelirler | 14.532 | 145.334 |
| *İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler* | *14.532* | *145.334* |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 1.307.362 | 649.166 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | 467.367 | 537.838 |
| *Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar* | *467.367* | *537.838* |
| **Uzun Vadeli Yükümlülükler** | **210.577.596** | **178.395.748** |
| Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 5.549.662 | 342.860 |
| *İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar* | *1.787.627* | - |
| *İlişkili Taraflara Borçlar* | *3.762.035* | *342.860* |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | 613.130 | 483.565 |
| *Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar* | *613.130* | *483.565* |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 204.414.804 | 177.569.323 |
| **TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER** | **224.336.331** | **185.455.299** |
| **Özkaynaklar** | **879.542.298** | **906.791.075** |
| Ödenmiş Sermaye | 47.500.000 | 47.500.000 |
| Sermaye Düzeltme Farkları | 634.452.495 | 634.452.495 |
| Paylara İlişkin Primler (İskontolar) | 49.085.472 | 49.085.472 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler/(Giderler) | (653.553) | (671.386) |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 7.752.712 | 7.752.712 |
| Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları) | 168.671.782 | 176.615.186 |
| Net Dönem Karı/(Zararı) | (27.266.610) | (7.943.404) |
| **TOPLAM KAYNAKLAR** | **1.103.878.629** | **1.092.246.374** |

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

| | Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2026 | Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2025 | Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2026 | Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Hasılat | 41.096.407 | 41.507.732 | 13.656.034 | 13.363.685 |
| Satışların Maliyeti(-) | (16.026.454) | (14.764.382) | (5.622.425) | (5.646.951) |
| **BRÜT KAR/(ZARAR)** | **25.069.953** | **26.743.350** | **8.033.609** | **7.716.734** |
| Genel Yönetim Giderleri(-) | (26.406.816) | (23.761.489) | (10.663.231) | (7.686.260) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 13.832.518 | 23.082.737 | 2.510.899 | 3.398.973 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-) | (1.068) | (12.090) | (15) | (965) |
| **ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)** | **12.494.587** | **26.052.508** | **(118.738)** | **3.428.482** |
| Finansman Giderleri(-) | (1.623.077) | (1.067.689) | (710.387) | (263.037) |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) | (9.512.048) | (18.020.060) | (1.171.444) | (4.888.755) |
| **SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)** | **1.359.462** | **6.964.759** | **(2.000.569)** | **(1.723.310)** |
| **Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri** | **(28.626.072)** | **(5.161.617)** | **(7.926.438)** | **(3.078.151)** |
| - Dönem Vergi (Gideri)/Geliri | (1.788.234) | (395.142) | (1.779.023) | 324.292 |
| - Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri | (26.837.838) | (4.766.475) | (6.147.415) | (3.402.443) |
| **Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)** | **(27.266.610)** | **1.803.142** | **(9.927.007)** | **(4.801.461)** |
| **DÖNEM KARI/(ZARARI)** | **(27.266.610)** | **1.803.142** | **(9.927.007)** | **(4.801.461)** |
| **Pay Başına Kazanç** | | | | |
| - Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Zarar) | (0,5740) | 0,0380 | (0,2090) | (0,1011) |
| **Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar** | | | | |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları) | 17.833 | (25.139) | (20.725) | (111.881) |
| **DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)** | **17.833** | **(25.139)** | **(20.725)** | **(111.881)** |
| **TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)** | **(27.248.777)** | **1.778.003** | **(9.947.732)** | **(4.913.342)** |

## 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 01.01.2026-30.09.2026 dönemine ait Finansal Rapor dipnotlarının 25. 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, 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.