



Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

30 EYLÜL 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
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) 2025 Yılı 3.Çeyrek Ekonomik Gelişmeler & GYO Sektörü	8
Perakende Piyasası	9
Konut Sektörü	9
Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü	11
Ofis Pazarı	11
İnşaat Sektörü.....	11
C) ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	12
Portföyde Bulunan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler	12
Genel Kurul	15
Sürdürülebilirlik	15
Tahvil İhraç Limiti	16
Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler ile Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü	16
Kar Payı Dağıtım Politikası.....	16
Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler	16
Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler	16
Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar.....	16
Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler.....	16
Personel Sayısı	17
Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket Ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari Veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar	17
Şirketin Yatırım Danışmanlığı/Kredi Derecelendirme Hizmeti Aldığı Kurumlarla Arasındaki Çıkar	

Çatışmalarına İlişkin Bilgiler	17
Şirketin Dönem İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar İle Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler	17
Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi	17
Bilanço Tarihi Sonrası Önemli Olaylar	17
Şirket'in Operasyonel ve Finansal Performans Hedeflerine Ulaşıp Ulaşamadığına İlişkin Bilgi	17
D) Hisse Performansı	18
E) 30/09/2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolar.....	19
Finansal Durum Tablosu	19
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu.....	20
Önemli Rasyolar.....	21
F) DİĞER HUSUSLAR	21
İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler	21
RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ.....	21
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ KAPSAMINDAKİ ÇALIŞMALAR	21
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM BEYANI.....	22

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 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 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 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 13 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 Başkanı olarak da görev yapmaktadır. Türkiye'deki Çin İş Konseyi ve Türk Sanayicileri ve İşadamları Derneği'nde (TÜSİAD) Çin Network Başkanıdır.. 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 burslu 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 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.

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.

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 2025 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 6.420.474 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 3.ÇEYREK EKONFOMİK GELİŞMELER & GYO SEKTÖRÜ

2025 yılının Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %33,29, YİÜFE'de ise %26,59 oranında artış gerçekleşmiştir. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunda yıllık bazda gıda ve alkolsüz içeceklerde %36,06; ulaşırmada %25,30 ve konutta %51,36 artış gerçekleşmiştir.

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Eylül ayında %8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2025 yılı Eylül ayında geçen yılın aynı ayına göre; ihracat %3 artarak 22 milyar 607 milyon dolar, ithalat %8,8 artarak 29 milyar 492 milyon dolar olarak gerçekleşti.

Eylül ayında en fazla ihracat yaptığımız ülkeler sırasıyla; Almanya, İngiltere ve ABD oldu. İlk 10 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %47,5'ini oluşturdu.. Aynı dönemde en fazla ithalat yaptığımız ülkeler sırasıyla; Çin ,Rusya ve Almanya oldu. İlk 10 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %60,4'ünü 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 Ağustos 2025” verilerine göre ciro endeksi bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 33,8 oranında artarak 4388 puana yükseldi. Ağustos 2025 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 32,95 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üstünde olduğu görülmektedir.

Ağustos 2025 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Temmuz 2025 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 6,3 oranında artış göstererek 4388 puana yükselmiştir.

AVM’lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Ağustos ayında İstanbul’da 18.714 TL, Anadolu’da 15.404 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise 16.728 TL olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, kategoriler bazında m2 verimliliğinde en yüksek artış giyim kategorisinde yaşandı. Giyim kategorisi m2 verimliliği geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan yüzde 36,2 oranında bir artış kaydederken AVM’lerdeki yiyecek içecek kategorisinde yüzde 33,5, teknoloji kategorisinde yüzde 31,4, hipermarket kategorisinde yüzde 24,7, diğer kategorisinde yüzde 24,4 ve ayakkabı kategorisinde yüzde 7,5’lik bir artış yaşandığı görülmektedir.

Ağustos 2025 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde değişim görülmemiştir. Temmuz 2025 ile karşılaştırıldığında yüzde 2 oranında bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

(Kaynak: AYD)

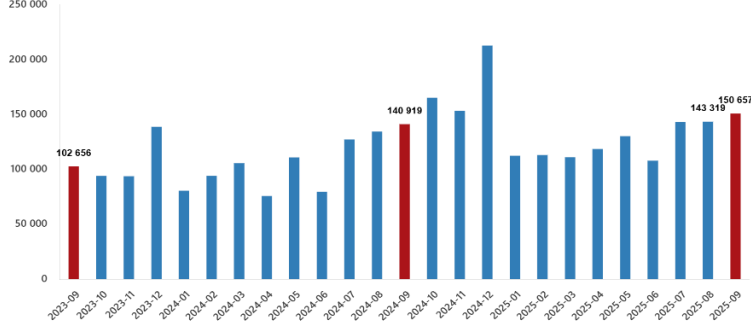
Konut Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150 bin 657 olurken, Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1 milyon 128 bin 727 olarak gerçekleşti. Konut satışının en fazla olduğu iller sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla Ardahan, Bayburt ve Tunceli olarak gerçekleşti.

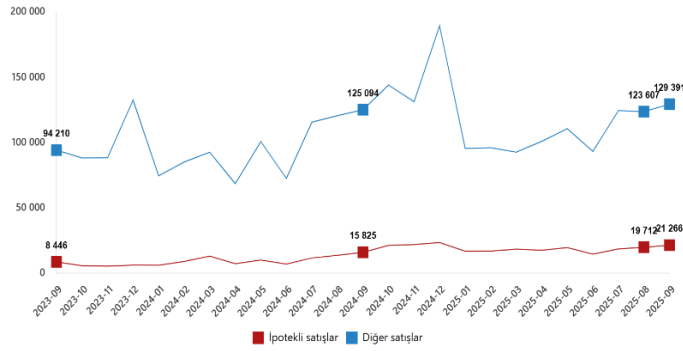
Türkiye’deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,7 oranında artarak 195,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 32,2 oranında artan endeks, aynı dönemde 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.

Konut satışı, Eylül 2025



Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2025



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında artarak 47 bin 117 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 oranında artarak 342 bin 641 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,7 oranında azalarak bin 867 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,2 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla İstanbul, Antalya ve Mersin oldu.

2025 yılının ilk 9 ayında inşaat üretiminde artış olmasına rağmen konut arzının talebi karşılayamaması fiyatlarda artışa neden olmuştur.

(Kaynak:TÜİK, TCMB, Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü İlk Yarı 2025-<https://cw-tr.com/>)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

Ofis Pazarı

2025 yılının ilk yarısında, ekonomik belirsizliklerin devam ettiği ve enflasyonun yüksek seviyelerde seyrettiği 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 üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,21 milyon m² olarak kaydedilmiştir. İstanbul Finans Merkezi'nin de etkisiyle 40.766 m² yeni arz eklenmiştir.

Birincil ofis kiralari ABD\$50/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise %35 , Eylül ayı enflasyonunun üstünde bir artış göstermiş ve metrekare başına 2034 TL olarak gerçekleşmiştir.

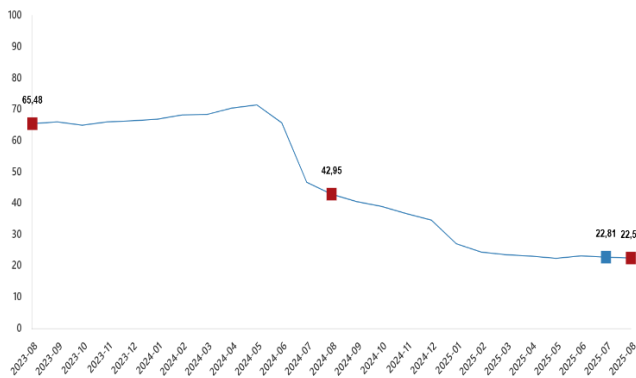
2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı arz nedeni ile birçok marka yeni mağaza açmak yerine mevcut mağazalarını korumayı tercih etmiştir. Bu durum talepteki artışın etkisi ile kiralarda yükselişe neden olmuştur.

İnşaat Sektörü

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,05 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,46 arttı, işçilik endeksi %0,28 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,17 arttı, işçilik endeksi %30,16 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,15 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,53 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,67 arttı, işçilik endeksi %0,23 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,92 arttı, işçilik endeksi %29,54 arttı.

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



(Kaynak:TÜİK, Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü İlk Yarı 2025-<https://cw-tr.com>)

C) ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Portföyde Bulunan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

Kilis (Arsa)

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 beklenmektedir. 22.07.2025 tarihinde hazırlanan ekspertiz raporuna göre arsanın gerçeğe uygun değeri 30.345.000 TL'dir.

Tekirdağ AtaCorner Projesi

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



Lokasyon : Tekirdağ/Süleymanpaşa

Portföye Giriş Tarihi : 2019

İnşaat Alanı (m²) : 3901 m²

Ekspertiz Değeri : 221.160.000 TL

Proje, 2024 dönemi Şubat döneminde faaliyete başlamıştır.

Portföydeki Süre İçerisinde Gayrimenkuldeki Değer Artışları

2019 Yılsonu Değerleme Raporu (Arsa) : 6.540.000 TL

2020 Yılsonu Değerleme Raporu (Arsa) : 7.450.000 TL (Artış Oranı %13,91)

2021 Yılsonu Değerleme Raporu (Arsa) : 10.857.000 TL (Artış Oranı %45,73)

2022 Yılsonu Değerleme Raporu (Arsa+Natamam Proje) : 51.000.000 TL (Artış Oranı%369,74)

2023 Yılsonu Değerleme Raporu (Arsa+Natamam Proje) : 146.577.000 TL (Artış Oranı %187,41)

2024 Yılsonu Değerleme Raporu (Bina) : 221.160.000 TL (Artış Oranı %51)

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 bölüm için ise görüşmeler devam etmektedir.



Lokasyon : Kayseri/Talas

Portföye Giriş Tarihi : 2015

İnşaat Alanı (m²) : 1577 m²

Ekspertiz Değeri : 95.370.000 TL

Portföydeki Süre İçerisinde Gayrimenkuldeki Değer Artışları

2017 Yılsonu Değerleme Raporu (Proje) : 6.462.000 TL (Artış Oranı %38,22)

2018 Yılsonu Değerleme Raporu (Proje) : 8.090.000 TL (Artış Oranı %25,19)

2019 Yılsonu Değerleme Raporu (Bina) : 8.278.000 TL (Artış Oranı %2,32)

2020 Yılsonu Değerleme Raporu (Bina) : 9.718.000 TL (Artış Oranı %17,40)

2021 Yılsonu Değerleme Raporu (Bina) : 12.459.000 TL (Artış Oranı %28,20)

2022 Yılsonu Değerleme Raporu (Bina) : 27.700.000 TL (Artış Oranı %122,33)

2023 Yılsonu Değerleme Raporu (Bina): 63.150.000 TL (Artış Oranı %127,98)

2024 Yılsonu Değerleme Raporu (Bina) : 95.370.000 TL (Artış Oranı %51)

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

İnşaat Alanı (m²) : 6050 m²

Ekspertiz Değeri : 262.918.000 TL

Portföydeki Süre İçerisinde Gayrimenkuldeki Değer Artışları

2018 Yılsonu Değerleme Raporu (Proje) : 24.590.000 TL (Artış Oranı %148,48)

2019 Yılsonu Değerleme Raporu (Bina) : 33.314.000 TL (Artış Oranı %35,47)

2020 Yılsonu Değerleme Raporu (Bina) : 36.040.000 TL (Artış Oranı %8,18)

2021 Yılsonu Değerleme Raporu (Bina) : 47.454.000 TL (Artış Oranı %31,67)

2022 Yılsonu Değerleme Raporu (Bina): 109.272.000 TL (Artış Oranı % 130,27)

2023 Yılsonu Değerleme Raporu (Bina): 176.455.000 TL (Artış Oranı % 61,48)

2024 Yılsonu Değerleme Raporu (Bina): 262.918.000 TL (Artış Oranı %49)

Portföy Dağılımı

	30 Eylül	Oran	31 Aralık	Oran
(mn TL)	2025	(%)	2024	(%)
Gayrimenkuller	757,42	95%	726,80	91%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	43,26	5%	69,14	9%
Toplam Portföy	800,68	100%	795,94	100%

Gayrimenkul	Kiracı	Bağımsız Bölüm /Adet	Kiralanan Bağımsız Bölüm /Adet	Aylık Kira Tutarı	2024 Yıl Sonu Ekspertiz Değeri
Kayseri (bina)	Tab Gıda San. Ve Tic. A.Ş. (Burger King, Popeyes's, Arby's Restoranları)	2	2	Ciro Payı	95.370.000
Lüleburgaz (bina)	Lüleburgaz Ata Corner-Muhtelif Kiracılar	16	9	Ciro Payı	262.918.000
Tekirdağ (bina)	Kahve Dünyası Al Götür olarak işletilmesi amacıyla Altıncılıçlar Kahve Kakao Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş. ile 13.03.2023 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir. Burger King ve Popeyes olarak işletilmesi amacıyla Tab Gıda San.ve Tic. A.Ş. ile 11.04.2023 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir. MR.DIY mağaza unvanı ve MR.DIY markası olarak işletilmesi amacıyla MRDIY Retail Ev Gereçleri ve Yapı Malzemeleri Perakende Satış A.Ş. ile 21.06.2023 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir.	4	1	Ciro Payı	221.160.000
Toplam		22	12		579.448.000

Kilis (arsa)'nın imar planı şirketimizin iş modeli doğrultusunda ticari kullanıma uygun şekilde revize edilmiştir. İmar plan değişikliği sonrası hazırlanan 22.07.2025 tarihli rapora göre arsanın ekspertiz değeri 30.345.000 TL'dir.

Genel Kurul

Şirketimizin 2024 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 2 Temmuz 2025 tarihinde yapılmıştır. 2024 yılı kapsamında Kar Dağıtımı yapılmamıştır.

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 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 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, Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.

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 2025 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

Şirketin dönem içerisinde yapmış olduğu bağış ve sosyal sorumluluk projeleri bulunmamaktadır.

Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

Yoktur.

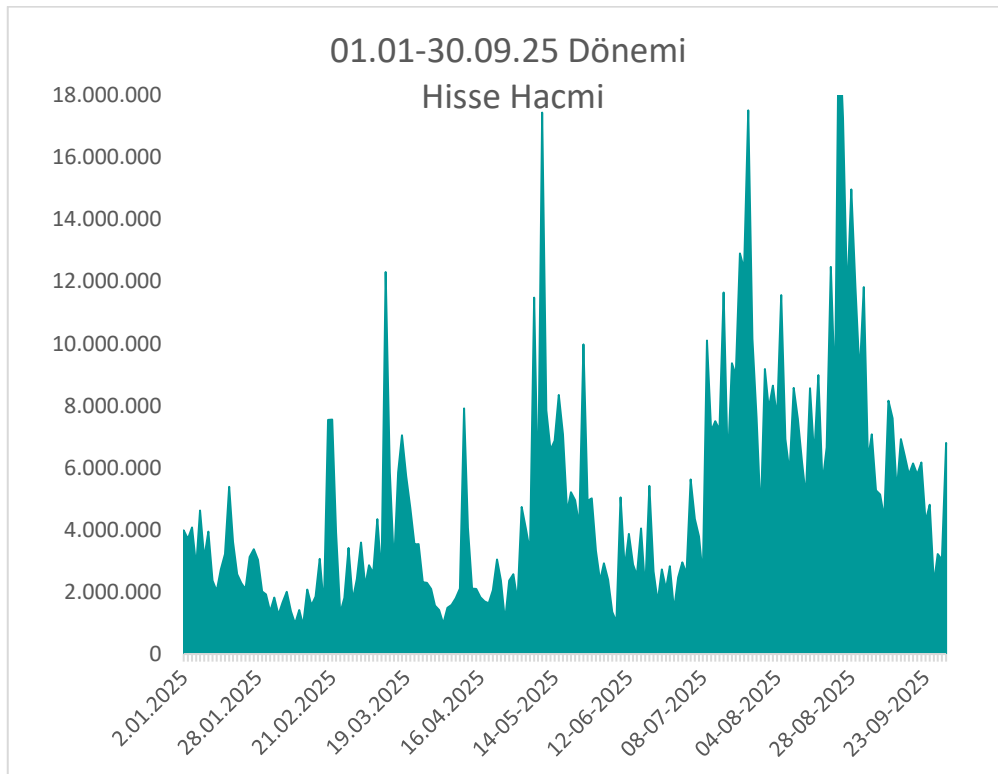
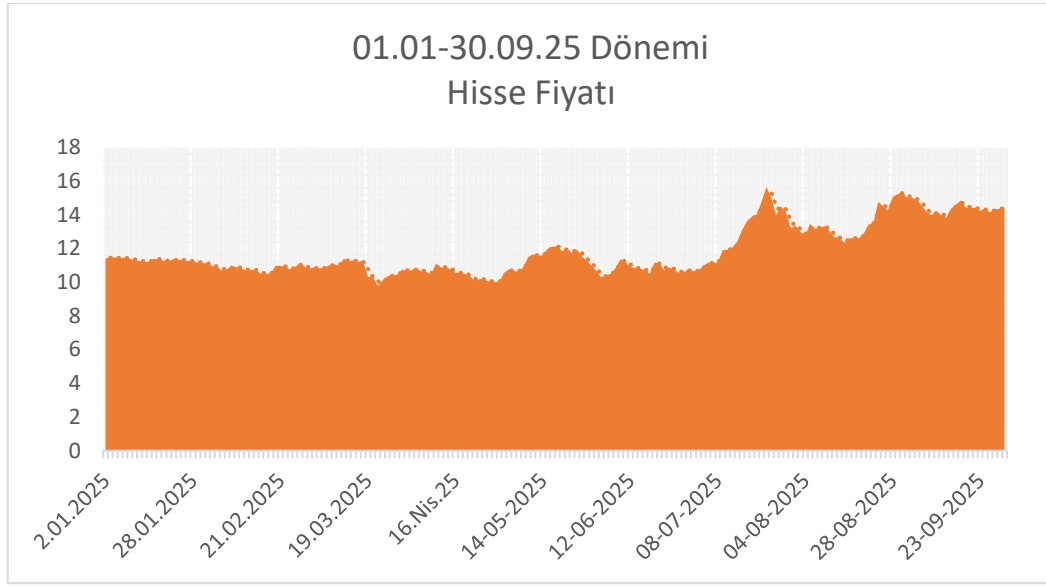
Bilanço Tarihi Sonrası Önemli Olaylar

Bulunmamaktadır.

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

Şirket, 01.01.2025-30.09.2025 dönemine ilişkin hedeflerine ulaşmıştır.

D) HİSSE PERFORMANSI



E) 30/09/2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR

Finansal Durum Tablosu

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	50.235.690	74.318.796
Nakit ve Nakit Benzerleri	43.261.071	69.137.220
Ticari Alacaklar	4.090.451	3.381.343
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3.143.446	2.580.252
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	947.005	801.091
Diğer Alacaklar	1.171.020	131.393
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	1.171.020	131.393
Peşin Ödenmiş Giderler	1.190.563	346.364
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	1.190.563	346.364
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	522.585	1.322.476
Duran Varlıklar	757.882.028	727.677.797
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	757.423.708	726.801.627
Maddi Duran Varlıklar	234.650	123.068
Kullanım Hakkı Varlıkları	185.753	730.971
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	37.917	22.131
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	37.917	22.131
TOPLAM VARLIKLAR	808.117.718	801.996.593
	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.184.216	3.019.689
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	48.348	172.893
Ticari Borçlar	1.752.714	1.500.827
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	1.478.068	1.297.883
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	274.646	202.944
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	615.174	408.090
Diğer Borçlar	1.107.091	609.535
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	1.107.091	609.535
Ertelenmiş Gelirler	134.434	134.433
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	134.434	134.433
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	304.586	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	221.869	193.911
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	221.869	193.911
Uzun Vadeli Yükümlülükler	97.406.076	93.820.037
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	15.400
Ertelenmiş Gelirler	11.202	112.028
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	11.202	112.028
Uzun Vadeli Karşılıklar	241.944	205.211
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	241.944	205.211
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	97.152.930	93.487.398
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	101.590.292	96.839.726
Özkaynaklar	706.527.426	705.156.867
Ödenmiş Sermaye	47.500.000	47.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	478.168.460	478.168.460
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	37.836.484	37.836.484
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	(483.501)	(464.124)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5.976.012	5.976.012
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	136.140.035	85.355.801
Net Dönem Karı / (Zararı)	1.389.936	50.784.234
TOPLAM KAYNAKLAR	808.117.718	801.996.593

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Hasılat	31.995.245	26.698.345	10.301.108	8.599.116
Satışların Maliyeti(-)	(11.380.768)	(7.827.714)	(4.352.822)	(2.684.746)
BRÜT KAR/(ZARAR)	20.614.477	18.870.631	5.948.286	5.914.370
Genel Yönetim Giderleri(-)	(18.315.973)	(21.855.007)	(5.924.790)	(5.841.666)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17.792.558	25.262.846	2.619.820	7.707.908
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	(9.319)	(50.951)	(743)	(47.141)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	20.081.743	22.227.519	2.642.573	7.733.471
Finansman Giderleri(-)	(823.002)	(924.768)	(202.768)	(260.307)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(13.890.383)	(18.440.229)	(3.768.432)	(5.179.640)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)	5.368.358	2.862.522	(1.328.627)	2.293.524
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)	(3.978.422)	-	(2.372.435)	-
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	(304.586)	-	249.971	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(3.673.836)	-	(2.622.406)	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)	1.389.936	2.862.522	(3.701.062)	2.293.524
DÖNEM KARI/ (ZARARI)	1.389.936	2.862.522	(3.701.062)	2.293.524
Pay Başına Kazanç				
- Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,029	0,060	(0,078)	0,048
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	(19.377)	74.511	(86.244)	152.398
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	(19.377)	74.511	(86.244)	152.398
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	1.370.559	2.937.033	(3.787.306)	2.141.126

Önemli Rasyolar

RASYOLAR	30 Eylül 2025
Cari Oran	12,22
Özkaynak/Aktif Toplamı Oranı	87%
Borç Özkaynak Oranı	14%
Brüt Satış Karı Oranı	64%
Faaliyet Karı Oranı	63%

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 01.01.2025-30.09.2025 dönemine ait Finansal Rapor dipnotlarının 24. 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")'nın 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 açıklanmıştır. İlgili raporlara <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1399435> 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.