



Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

30 HAZİRAN 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 2.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) 30/06/2025 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

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞUNA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na;

Giriş

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 7 Ağustos 2025 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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



İstanbul, 7 Ağustos 2025

www.gureli.com.tr

Merkez Ofisi

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

Ankara Ofisi

ASO Kule Atatürk Bulvarı
No: 193 Kat: 9
Kavaklıdere 06680 - Ankara
T : +90 (312) 466 84 20
F : +90 (312) 466 84 21
gymankara@gureli.com.tr

Antalya Ofisi

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

Bursa Ofisi

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

İzmir Ofisi

Atatürk Cad. Ekim Apt.
No: 174/1 Kat: 5 D: 9
Alsancak 35220 - İzmir
T : +90 (232) 421 21 34
F : +90 (232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr

Trakya Ofisi

Yavuz Mah. Ferman Sok.
No: 3/7 Kat: 2
Süleymanpaşa 59100 - Tekirdağ
T : +90 (282) 261 25 30
F : +90 (282) 282 83 22
gymtrakya@gureli.com.tr

A) GENEL BİLGİLER

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

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

Kısaca Ata GYO

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

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

Şirket’in yeni faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla 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 Haziran 2025 itibarıyla “Sermayede Doğrudan % 5 veya Daha Fazla Paya veya Oy Hakkına Sahip Gerçek ve Tüzel Kişiler” aşağıdaki gibidir.

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

İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar

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

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

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

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

Yönetim Kurulumuz

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

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

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

İlgili faaliyet dönemi itibariyle bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu, dönem içerisinde 9 defa toplanmış ve yapılan toplantıların hepsi 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 Robet 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. 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.

Tuncer Köklü

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

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

Gülcemal Çamlıbel

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

Fatih YAZICIOĞLU

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

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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 4.099.138 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 2.ÇEYREK EKONOMİK GELİŞMELER & GYO SEKTÖRÜ

2025 yılının Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %35,05, YİÜFE'de ise %24,45 oranında artış gerçekleşmiştir. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunda yıllık bazda gıda ve alkolsüz içeceklerde %30,20; ulaşırmada %27,72 ve konutta %65,54 artış olarak gerçekleşmiştir.

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Haziran ayında %8,26 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2025 yılı Haziran ayında geçen yılın aynı ayına göre; ihracat 2025 yılı Haziran ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %7,9 artarak 20 milyar 515 milyon dolar, ithalat %15,2 artarak 28 milyar 688 milyon dolar olarak gerçekleşti.

Haziran ayında en fazla ihracat yaptığımız ülkeler sırasıyla; Almanya, İngiltere ve ABD oldu. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,0'ını oluşturdu.. Aynı dönemde en fazla ithalat yaptığımız ülkeler sırasıyla; Çin ,Rusya ve Almanya oldu. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %43,3'ünü 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 Haziran 2025” verilerine göre ciro endeksi bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 24,3 oranında artarak 4340 puana yükseldi. Haziran 2025 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 35,05 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun altında olduğu görülmektedir.

Haziran 2025 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Mayıs 2025 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 2,7 oranında artış göstermiştir. AVM Endeksi birinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın birinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 26,6 oranında artış göstererek 4042 puana yükselmiştir.

AVM’lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Haziran ayında İstanbul’da 18.595 TL, Anadolu’da 15.182 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise 16.547 TL olarak gerçekleşmiştir.

Çeyrek bazlı m2 başına düşen cirolarda ikinci çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 26,6’lık bir artış yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyrekte metrekare verimliliği 15.394TL şeklinde gerçekleşmiştir.

Haziran ayında, kategoriler bazında m2 verimliliğinde en yüksek artış teknoloji kategorisinde yaşandı. Teknoloji kategorisi m2 verimliliği geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan yüzde 30,2 oranında bir artış kaydederken, AVM’lerdeki giyim kategorisinde yüzde 27,9, yiyecek içecek kategorisinde yüzde 25,4, hipermarket kategorisinde yüzde 23,9, diğer kategorisinde yüzde 19,8 ve ayakkabı kategorisinde yüzde 4,7’lik bir artış yaşandığı görülmektedir.

Haziran 2025 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde -5 oranında azalış görülmüştür. Mayıs 2025 ile karşılaştırıldığında yüzde 4 oranında bir artış olduğu gözlemlenmektedir.

(Kaynak: AYD)

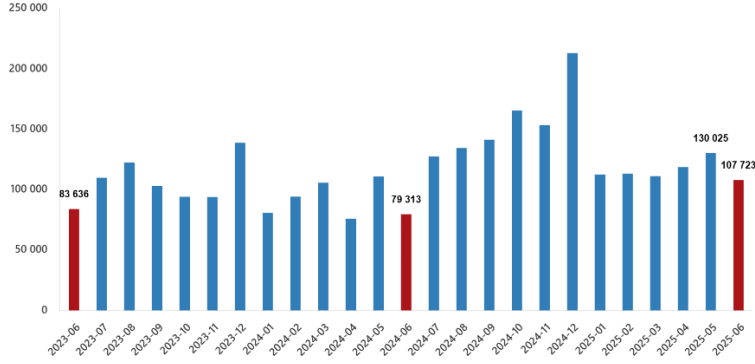
Konut Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,8 oranında artarak 107 bin 723 olurken, Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,9 oranında artarak 691 bin 893 olarak gerçekleşti. Konut satışının en fazla olduğu iller sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla Ardahan Bayburt ve Hakkari olarak gerçekleşti.

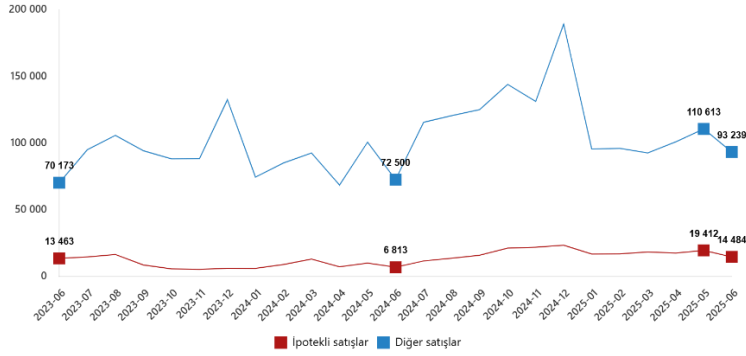
Türkiye’deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi 2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde 2,0 oranında artarak 186 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 32,8 oranında artan endeks, aynı dönemde reel olarak yüzde 1,7 oranında azalış göstermiştir.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %112,6 oranında artarak 14 bin 484 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %100,5 oranında artarak 103 bin 90 oldu.

Konut satışı, Haziran 2025



Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2025



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 oranında artarak 33 bin 569 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,8 oranında artarak 207 bin 624 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,7 oranında artarak bin 565 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,5 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 603 ile Antalya, 521 ile İstanbul ve 128 ile Mersin oldu.

2025 yılının ilk yarısında 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 ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşirken ikinci çeyrekte 36.278 m² işlem gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk yarısında toplam 103.367 m² işlem kaydedilmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla metrekare bazında %15 oranında düşüş kaydedilmiştir.

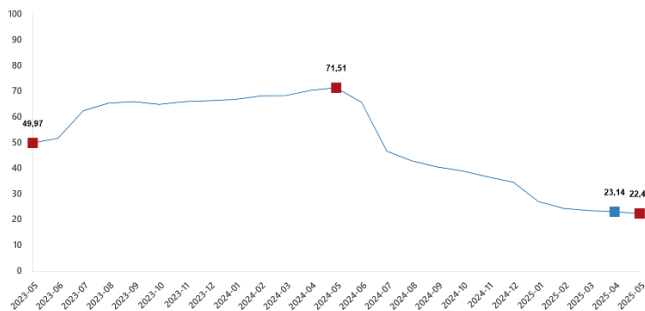
Bununla birlikte, yılın ilk yarısında yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %53'ünü, adet bazında ise %62'sini oluşturmaktadır. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %30 oranında azalma kaydedilmiştir.

İnşaat Sektörü

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,88 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,40 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09 arttı, işçilik endeksi %0,52 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %17,81 arttı, işçilik endeksi %31,39 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,81 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,08 arttı, işçilik endeksi %0,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,24 arttı, işçilik endeksi %30,40 arttı.

Bina İnşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Mayıs 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 Dıy 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 Haziran	Oran	31 Aralık	Oran
(mn TL)	2025	(%)	2024	(%)
Gayrimenkuller	706,41	95%	676,07	91%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	40,44	5%	64,31	9%
Toplam Portföy	746,85	100 %	740,38	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 Haziran 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.

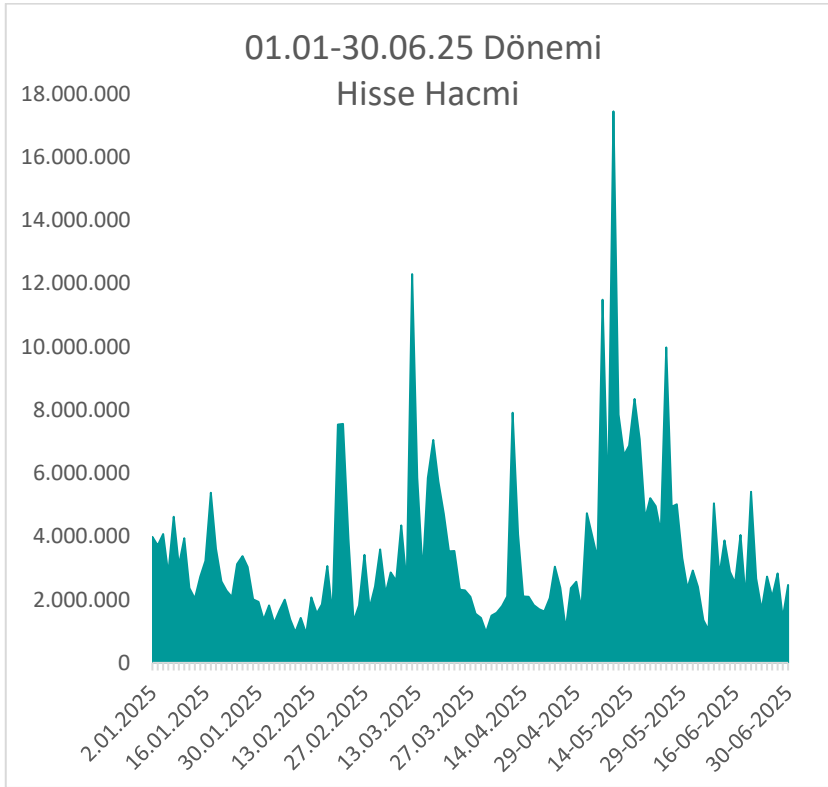
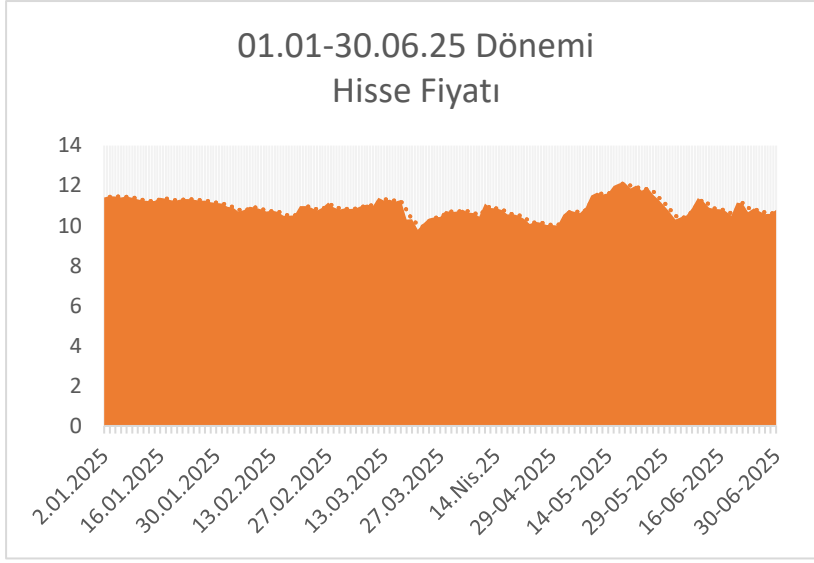
Bilanço Tarihi Sonrası Önemli Olaylar

Bulunmamaktadır.

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

Şirket, 01.01.2025-30.06.2025 dönemine ilişkin hedeflerine ulaşmıştır.

D) HİSSE PERFORMANSI



E) 30/06/2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR

Finansal Durum Tablosu

	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	46.558.436	69.130.761
Nakit ve Nakit Benzerleri	40.435.830	64.310.899
Ticari Alacaklar	4.108.440	3.145.299
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	919.716	745.169
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3.188.724	2.400.130
Diğer Alacaklar	1.113.099	122.221
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	1.113.099	122.221
Peşin Ödenmiş Giderler	901.067	322.185
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	901.067	322.185
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	-	1.230.157
Duran Varlıklar	707.021.678	676.880.159
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	706.410.159	676.065.159
Maddi Duran Varlıklar	231.994	114.473
Kullanım Hakkı Varlıkları	343.686	679.941
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	35.839	20.586
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	35.839	20.586
TOPLAM VARLIKLAR	753.580.114	746.010.920
	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.588.223	2.808.889
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	83.300	160.823
Ticari Borçlar	1.974.287	1.396.058
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	1.788.711	1.207.281
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	185.576	188.777
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	555.062	379.603
Diğer Borçlar	1.079.684	566.984
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	1.079.684	566.984
Ertelenmiş Gelirler	125.049	125.049
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	125.049	125.049
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	506.949	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	263.892	180.372
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	263.892	180.372
Uzun Vadeli Yükümlülükler	88.262.687	87.270.663
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	14.325
Ertelenmiş Gelirler	41.683	104.207
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	41.683	104.207
Uzun Vadeli Karşılıklar	281.508	190.888
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	281.508	190.888
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	87.939.496	86.961.243
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	92.850.910	90.079.552
Özkaynaklar	660.729.204	655.931.368
Ödenmiş Sermaye	47.500.000	47.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	441.472.668	441.472.668
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	35.195.200	35.195.200
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	(369.525)	(431.724)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5.558.839	5.558.839
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	126.636.385	79.397.290
Net Dönem Karı / (Zararı)	4.735.637	47.239.095
TOPLAM KAYNAKLAR	753.580.114	746.010.920

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Nisan - 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Nisan - 30 Haziran 2024
Hasılat	20.179.842	16.835.866	10.528.217	9.593.548
Satışların Maliyeti(-)	(6.537.381)	(4.783.978)	(3.681.441)	(2.298.573)
BRÜT KAR/(ZARAR)	13.642.461	12.051.888	6.846.776	7.294.975
Genel Yönetim Giderleri(-)	(11.526.253)	(14.895.577)	(5.754.802)	(5.801.849)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14.113.650	16.329.567	7.844.934	7.378.921
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	(7.977)	(3.544)	(2.024)	(3.544)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)	16.221.881	13.482.334	8.934.884	8.868.503
Finansman Giderleri(-)	(576.940)	(618.080)	(283.640)	(339.085)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(9.415.418)	(12.334.973)	(3.009.522)	(4.226.077)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)	6.229.523	529.281	5.641.722	4.303.341
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)	(1.493.886)	-	(1.124.772)	-
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	(515.848)	-	(274.691)	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(978.038)	-	(850.081)	-
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)	4.735.637	529.281	4.516.950	4.303.341
DÖNEM KARI/ (ZARARI)	4.735.637	529.281	4.516.950	4.303.341
Pay Başına Kazanç				
- Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,09970	0,01114	0,09509	0,09060
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	62.199	211.070	(36.703)	280.663
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	62.199	211.070	(36.703)	280.663
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	4.797.836	740.351	4.480.247	4.584.004

Önemli Rasyolar

RASYOLAR	30 Haziran 2025
Cari Oran	10,15
Özkaynak/Aktif Toplamı Oranı	88%
Borç Özkaynak Oranı	14%
Brüt Satış Karı Oranı	68%
Faaliyet Karı Oranı	80%

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 - 30.06.2025 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.