



**Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**

**31 ARALIK 2024**

**YÖNETİM KURULU**

**FAALİYET RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

<b>A) GENEL BİLGİLER.....</b>	<b>3</b>
Ticaret Ünvanı, Ticaret Sicil Numarası, Merkez Ve Şube Adresleri İle İletişim Bilgileri .....	3
Kısaca Ata GYO.....	3
Şirketin Sermaye, Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Dönem İçindeki Değişiklikler.....	4
İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar.....	4
Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yöneticileri ve Personel Sayısı İle İlgili Bilgiler .....	4
Yönetim Kurulumuz.....	4
bağımsızlık Beyanları.....	7
Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler .....	12
Yönetim Kurulu Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar .....	13
Şirket İle İşlem Yapma ve Rekabet Yasağı.....	13
<b>B) 2024 YILI EKONOMİK GELİŞMELER &amp; GYO SEKTÖRÜ .....</b>	<b>13</b>
Perakende Piyasası .....	14
Konut Sektörü .....	14
Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü .....	15
Ofis Pazarı.....	16
İnşaat Sektörü.....	16
<b>C) ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER.....</b>	<b>17</b>
Portföyde Bulunan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler .....	17
Genel Kurul .....	20
Sürdürülebilirlik .....	20
Tahvil İhraç Limiti .....	21
Şirketin İç Kontrol Sistemi Ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler İle Yönetim Organının Bu Konudaki Görüşü.....	21
Kar Payı Dağıtım Politikası.....	21
Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler .....	21
Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler .....	21
Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime Ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar.....	21

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler .....	21
Personel Sayısı .....	22
Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar .....	22
Şirketin Yatırım Danışmanlığı/Kredi Derecelendirme Hizmeti Aldığı Kurumlarla Arasındaki Çıkar Çatışmalarına İlişkin Bilgiler .....	22
Şirketin Dönem İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler .....	22
Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi .....	22
Bilanço Tarihi Sonrası Önemli Olaylar.....	22
Şirket'in Operasyonel ve Finansal Performans Hedeflerine Ulaşıp Ulaşmadığına İlişkin Bilgi.....	22
<b>D) HİSSE PERFORMANSI .....</b>	<b>23</b>
<b>E) 31/12/2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR.....</b>	<b>24</b>
Finansal Durum Tablosu .....	24
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu .....	25
Önemli Rasyolar.....	26
<b>F) DİĞER HUSUSLAR .....</b>	<b>26</b>
İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler .....	26
<b>RİSKLER VE YÖNETİM KURULUNUN DEĞERLENDİRMESİ.....</b>	<b>26</b>
<b>SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ KAPSAMINDAKİ ÇALIŞMALAR .....</b>	<b>26</b>
<b>KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM BEYANI .....</b>	<b>27</b>

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

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

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

**Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporununun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

**Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz**

Şirket'in 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 3 Mart 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.



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

## Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
  - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
  - Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
  - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

## Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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

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

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

## Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.

İstanbul, 3 Mart 2025



**Metin ETKİN**  
Sorumlu Denetçi

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**  
Ođunluk 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

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

### Kısaca Ata GYO

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

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

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

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

## Şirketin Sermaye, Ortaklık Yapısı ile Bunlara İlişkin Dönem İçindeki Değişiklikler

31 Aralık 2024 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%
<b>Toplam</b>	<b>47.500.000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 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
Gülcehal 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 18 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 Başkanı'dır. 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 Başkanı'dır. 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 Başkanı'dır. 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. İnterbank sonrası çeşitli önemli projelerde danışman olarak görev alan ve bazı firmalarda yönetim kurulu üyesi olarak çalışan Araz, halen Ata Grubu'nda üst düzey görevlerde bulunmaktadır.



### **Murat Ufuk Yılmaz**

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

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

### **Tuncer Köklü**

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

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

### **Gülcemal Çamlıbel**

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

### **Fatih YAZICIOĞLU**

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

## BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saygılarımla,

**Prof Dr. Fatih YAZICIOĞLU**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saygılarımla,

**Dr. Gülcemal ÇAMLİBEL**

**Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler**

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Şirket</b>	<b>Unvan</b>
Korhan Kurdoğlu	Ata Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Atp Yazılım Ve Teknoloji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Ata Sancak Acıpayam Tarım İşletmesi Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Entegre Harç Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Bedela İnşaat Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım Ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Arbeta Turizm Organizasyon Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Donna Giyim Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	İzmir Enternasyonal Otelcilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Işık Ata Turizm Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ata İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Kurdoğlu İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ata Bridge Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Atp Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Zenia Ltd,	Yönetim Kurulu Başkanı
	Zenia Technologies B.V.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Tradesoft Shanghai IT Co.Ltd.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Ekur Et Entegre	Yön.Kur.Başkan Yardımcısı Müştereken
	AtaKey	Yön.Kur.Başkan Yardımcısı Müştereken
	Ekmek Unlu	Yön.Kur.Başkan Yardımcısı Müştereken
	Fasdat Gıda	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Fasdat Sebze	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
TFI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	
TAB	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	
Erhan Kurdoğlu	Ata Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Atp Yazılım Ve Teknoloji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Ata Sancak Acıpayam Tarım İşletmesi Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Entegre Harç Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Bedela İnşaat Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım Ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Donna Giyim Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	İzmir Enternasyonal Otelcilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Işık Ata Turizm Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Ata İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Kurdoğlu İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Ata Bridge Dış Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili

	Atp Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Ekur Et Entegre	Yönetim Kurulu Başkanı Sınırlı Yetkili
	AtaKey	Yönetim Kurulu Başkanı Müştereken
	Ekmek Unlu	Yönetim Kurulu Başkanı Müştereken
	Fasdat Gıda	Yönetim Kurulu Başkanı
	Fasdat Sebze	Yönetim Kurulu Başkanı
	TFI	Yönetim Kurulu Başkanı
	TAB	Yönetim Kurulu Başkanı
Elmas Melih Araz	Entegre Harç Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	TFI	Yönetim Kurulu Üyesi
	Zorlu Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
Murat Ufuk Yılmaz	Agora Strateji	Yönetici Ortak
Tuncer Köklü	Seraş Servis Organizasyonları Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
	Konuk Ağırlama Teknolojileri Ve Uygulamaları A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
	Tradesoft Shanghai IT Co.Ltd.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Atp Yazılım Ve Teknoloji A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Arbeta Turizm Organizasyon Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Atp Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ata Holding A.Ş.	İnsan Kaynakları Direktörü
	Entegre Harç Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
Gülcehal Çamlıbel	EgeYapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
	RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş.	Yatırım Komitesi Üyesi
Fatih Yazıcıoğlu	İstanbul Teknik Üniversitesi	Mimarlık Bölümü-Bölüm Başkan Yardımcısı

## Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komiteler

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

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

### 1. Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

### 2. Denetimden Sorumlu Komite

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

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

### 3. Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

## **Yönetim Kurulu Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar**

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla üst yönetime ödenen huzur hakkı, üst düzey yöneticilerin ücretleri ve diğer menfaatler toplamı 9.484.311 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) 2024 YILI EKONOMİK GELİŞMELER & GYO SEKTÖRÜ**

Türkiye ekonomisi 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,0 , yıl bazında yüzde 3,2'lik büyümüştür. 2023 yılında 15.463 dolara yükselmiştir.

2024 yılının Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %44,38, YİÜFE'de ise %28,52 oranında artış gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyon gıdada belirgin olmak üzere, tüm ana gruplarda gerilemiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %25,88 ile ulaştırma grubudur. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %91,64 ile eğitim olmuştur.

Kira artışı 2024 yılı Aralık ayı için %2,89, yıllık bazda ise %105,82 olarak gerçekleşmiştir.

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 yılı Ekim ayında %8,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Türkiye'nin ihracatı ise 2024 yılında %2,5 artışla 262 milyar dolar, ithalatı %4,9 azalarak 344 milyar dolar ; dış ticaret açığı 24 milyar düşüşle 82 milyar dolar olmuştur.

(Kaynak: TCMB, Ekonomik Görünüm Raporu, Aylık Fiyat Gelişmeleri, TUİK)



## Perakende Piyasası

Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AMPD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan “Perakende Ciro Endeksi Aralık 2024” verilerine göre ciro endeksi bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 43,8 oranında artarak 4095 puana yükseldi. Ancak bu artış, %44,38 olarak açıklanan yıllık enflasyon oranının altında kaldı. AVM Endeksi'ne göre cirolar, 2024 yılı genelinde ise %65 artarak enflasyonun üzerinde artış gösterdi. 2024 yılında m2 başına toplam ciro 147.814 TL'ye yükseldi.

Aralık 2024 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Kasım 2024 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 5,1 oranında yükseliş göstererek 4095 puana yükseldi. AVM'lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Aralık ayında Türkiye genelinde 15.610TL iken İstanbul'da 19.183 TL, Anadolu'da 13.228TL olarak gerçekleşti.

Endeks, kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Aralık ayı ile karşılaştırıldığında en fazla artış yüzde 50,9 ile yiyecek içecek kategorisinde görülmüştür. Giyim kategorisinde yüzde 49, hipermarket kategorisinde yüzde 48, teknoloji kategorisinde yüzde 42,6, ayakkabı kategorisinde yüzde 40,2 ve diğeri kategorisinde yüzde 37,9'luk bir artış yaşandığı görülmektedir.

Aralık 2024 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde -2'lik azalış görülmüştür. Kasım 2024 ile karşılaştırıldığında ise yüzde 4 oranında bir artış gözlemlenmektedir.

(Kaynak: AYD)

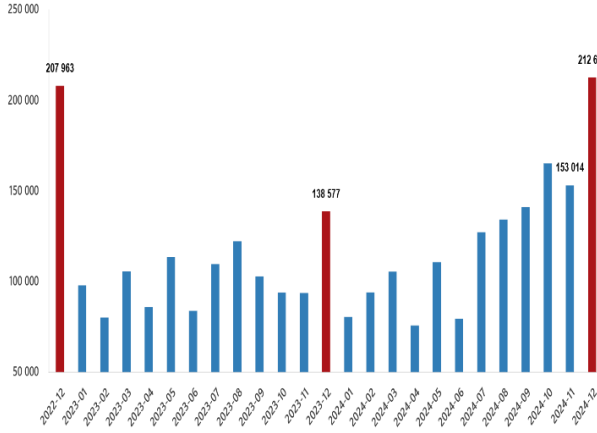
## Konut Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 oldu. Böylece 2023 yılındaki düşüş sonrasında konut satışları tekrar 2020, 2021 ve 2022 yıllarındaki seviyelerine yaklaştı. 2023 yılı ile karşılaştırıldığında ipotekli satışların %10,8 düştüğü, ilk el satışların ise %27,6 artış gösterdiği görüldü. İpotekli satışlar, toplam satışların %10,7'sini oluşturdu.

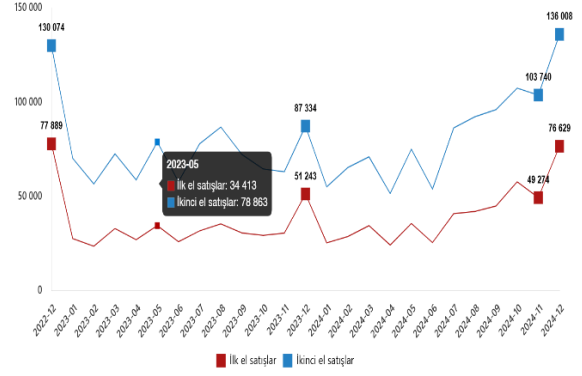
Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Türkiye konut fiyat endeksi Aralık ayında bir önceki aya göre %2, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 artarken; reel olarak ise %10,4 azalarak 158,45 seviyesinde gerçekleşti. Türkiye genelinde Birim Konut Fiyatları, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre %16,8 artışla m2 başına 36.132 TL olarak hesaplandı. İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla 55.731 TL, 29.772 TL ve 40.614 TL olarak gerçekleşmiştir.

## Konut satışı, Aralık 2024



## Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2024



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,5 oranında artarak 76 bin 629 oldu. İlk el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %27,6 oranında artarak 484 bin 461 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %36,0, 2024 yılında %32,8 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %55,7 oranında artarak 136 bin 8 oldu. İkinci el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,2 oranında artarak 2 bin 418 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,1 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla İstanbul, Antalya ve Mersin oldu. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Aralık döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,1 azalarak 23 bin 781 oldu.

(Kaynak:TUIİK)

## Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

2024 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 37,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 6,2 oranında azalmıştır.

Türkiye genelinde, 2024 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,7 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 38,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,6 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,0 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 33,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 8,9 oranında azalmıştır.

## Ofis Pazarı

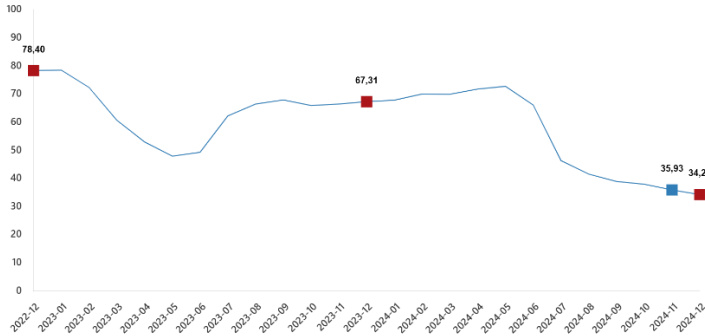
2024 yılında İstanbul ofis pazarında yüksek talebe rağmen yeterli arz olmadığı için işlemlerde %19 gerileme gözlenmiştir. Bununla birlikte, ofis Arzının sınırlı olması yüksek talep etkisi ile hem doluluk oranlarını son yılların en yüksek seviyesine taşımış hem de birincil kira seviyelerinin TL ve ABD doları bazında yükselmesine neden olmuştur. 2023 yıl sonunda %14,3 olarak kaydedilen boşluk oranı, 2024 yılında artış gösteren ofis talebiyle birlikte %10,41'e gerilemiştir. Bu dönemde yenileme anlaşmaları metrekare bazında %46 artış gösterniş, toplam kiralama işlemleri içindeki payı %34'e yükselmiştir. Yeni kiralama işlemleri toplamı 2024 yılında 139.126 m<sup>2</sup>, dördüncü çeyrekte ise 59.214 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

## İnşaat Sektörü

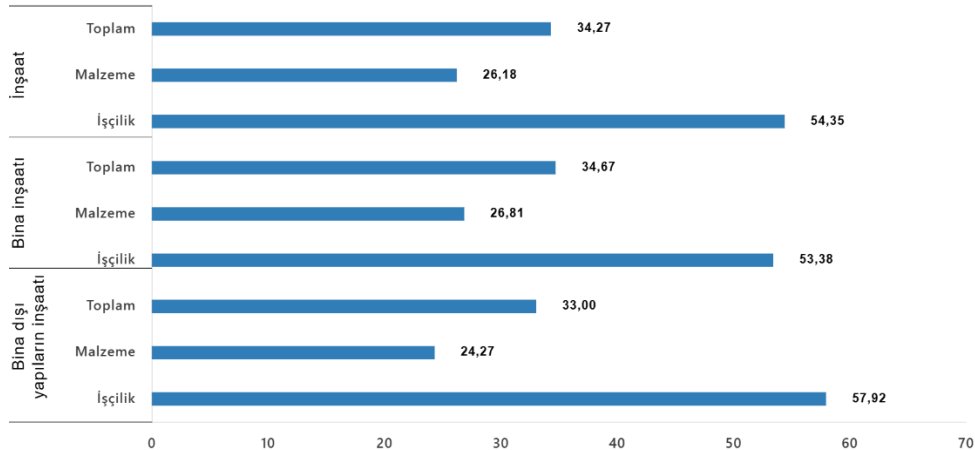
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,70 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %34,27 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,41 arttı, işçilik endeksi %1,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,18 arttı, işçilik endeksi %54,35 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,66 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %34,67 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,40 arttı, işçilik endeksi %1,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %26,81 arttı, işçilik endeksi %53,38 arttı.

### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Aralık 2024



### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Aralık 2024



## C) ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

### Portföyde Bulunan Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

#### 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 (m<sup>2</sup>) : 3901 m<sup>2</sup>

Ekspertiz Değeri : 221.160.000 TL

Proje, 2024 dönemi Şubat döneminde faaliyete başlamıştır.

### Portföydeki Süre İçerisinde Gayrimenkuldeki Değer Artışları

2019 Yılsunu Değerleme Raporu (Arsa) : 6.540.000 TL

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

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

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

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

2024 Yılsunu 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 (m<sup>2</sup>) : 1577 m<sup>2</sup>*

*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 (m<sup>2</sup>) : 6050 m<sup>2</sup>*

*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	31 Aralık	Oran	31 Aralık	Oran
(mn TL)	2024	(%)	2023	(%)
Gayrimenkuller	579,45	91%	557,57	91%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	55,12	9%	56,11	9%
<b>Toplam Portföy</b>	<b>634,57</b>	<b>100%</b>	<b>613,68</b>	<b>100%</b>

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 (proje)	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
<b>Toplam</b>		<b>22</b>	<b>12</b>		<b>579.448.000</b>

## Genel Kurul

Şirketimizin 2023 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 23 Temmuz 2024 tarihinde yapılmıştır. 2023 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 amacıyla Riskin Erken Tespiti Komitesi oluşturulmuştur.

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

## **Kar Payı Dağıtım Politikası**

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

Yönetim Kurulumuzun 14 Haziran 2024 tarihinde yapılan toplantısında; Şirketimizin 2023 yılı faaliyetleri sonucunda elde edilen dönem karının, geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesine; bu kapsamda dağıtılabilir 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**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 4 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.

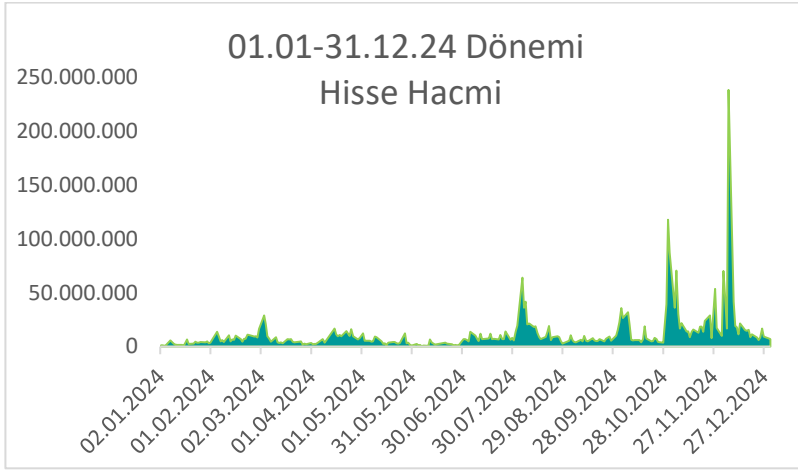
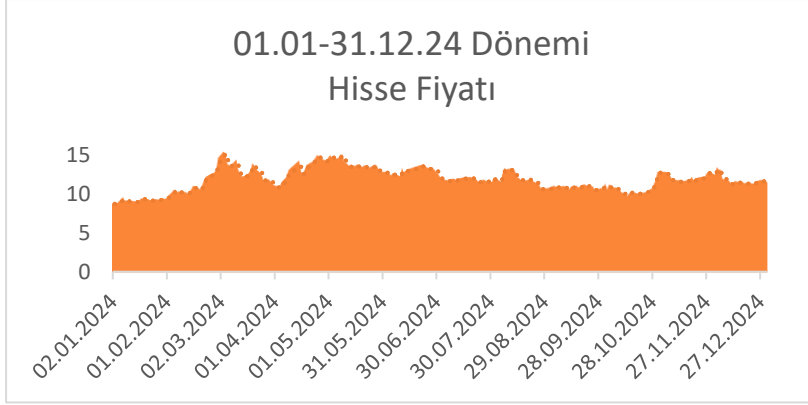
**Bilanço Tarihi Sonrası Önemli Olaylar**

Bilanço tarihi sonrası önemli olaylar bulunmamaktadır.

**Şirket'in Operasyonel ve Finansal Performans Hedeflerine Ulaşım Ulaşamadığına İlişkin Bilgi**

Şirket, 01.01.2024-31.12.2024 dönemine ilişkin hedeflerine ulaşmıştır.

## D) HİSSE PERFORMANSI



## E) 31/12/2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR

### Finansal Durum Tablosu

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
<b>VARLIKLAR</b>		
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>59.251.213</b>	<b>65.975.032</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	55.120.163	56.111.971
Ticari Alacaklar	2.695.801	8.146.468
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	638.676	320.084
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	2.057.125	7.826.384
Diğer Alacaklar	104.754	135.052
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	104.754	135.052
Peşin Ödenmiş Giderler	276.141	630.054
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	276.141	630.054
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	1.054.354	84.815
Diğer Dönen Varlıklar	-	866.672
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>580.146.533</b>	<b>558.826.375</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	579.448.000	557.565.710
Maddi Duran Varlıklar	98.117	62.460
Kullanım Hakkı Varlıkları	582.772	1.165.542
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17.644	-
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	17.644	-
Peşin Ödenmiş Giderler	-	30.736
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	-	30.736
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>639.397.746</b>	<b>624.801.407</b>
	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>2.407.468</b>	<b>11.786.192</b>
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	137.840	175.569
Ticari Borçlar	1.196.546	10.356.391
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	1.034.747	8.193.313
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	161.799	2.163.078
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	325.353	356.290
Diğer Borçlar	485.956	819.016
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	485.956	819.016
Ertelemiş Gelirler	107.178	78.926
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelemiş Gelirler</i>	107.178	78.926
Kısa Vadeli Karşılıklar	154.595	-
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	154.595	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>74.798.724</b>	<b>3.183.399</b>
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	12.278	216.739
Ertelemiş Gelirler	89.315	144.697
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>	89.315	144.697
Uzun Vadeli Karşılıklar	163.608	2.821.963
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	163.608	2.821.963
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	74.533.523	-
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>77.206.192</b>	<b>14.969.591</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>562.191.554</b>	<b>609.831.816</b>
Ödenmiş Sermaye	47.500.000	47.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	371.593.087	371.593.087
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	30.165.418	30.165.418
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler /	(370.026)	(535.385)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	4.764.420	4.764.420
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	68.050.547	109.549.033
Net Dönem Karı / (Zararı)	40.488.108	46.795.243
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>639.397.746</b>	<b>624.801.407</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2023
Hasılat	28.726.390	102.708.791
Satışların Maliyeti(-)	(8.119.363)	(100.743.322)
<b>BRÜT KAR/(ZARAR)</b>	<b>20.607.027</b>	<b>1.965.469</b>
Genel Yönetim Giderleri(-)	(21.426.040)	(25.064.333)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	46.882.030	80.083.012
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	(60.416)	(67.221)
<b>ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>	<b>46.002.601</b>	<b>56.916.927</b>
Finansman Giderleri(-)	(919.723)	(2.814.314)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(18.355.316)	(7.307.370)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)</b>	<b>26.727.562</b>	<b>46.795.243</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)</b>	<b>13.760.546</b>	-
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	13.760.546	-
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)</b>	<b>40.488.108</b>	<b>46.795.243</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>40.488.108</b>	<b>46.795.243</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>		
- Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,85238	0,98516
<b>Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	165.359	96.320
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>	<b>165.359</b>	<b>96.320</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>	<b>40.653.467</b>	<b>46.891.563</b>

## Önemli Rasyolar

<b>RASYOLAR</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Cari Oran	24,61
Özkaynak/Aktif Toplamı Oranı	88%
Aktif Karlılığı	6%
Borç Özkaynak Oranı	14%
Brüt Satış Karı Oranı	72%

## 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 01.01.2024 - 31.12.2024 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.

Söz konusu komite TTK 37/2. Maddesi gereği 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 6 adet raporunu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na sunmuştur.

## 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" prensibine uygun olarak yürütülmektedir.

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

## **KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM BEYANI**

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim ilkelerinden uyulması zorunlu olanlara aynen benimseyerek uygulamakta, zorunlu olmayan gönüllülük esasına dayanan ilkelere uyum konusunda da azami özen göstermektedir. Uygulanmayan ilkeler ise herhangi bir çıkar çatışmasına neden olmamaktadır. 2024 yılına ait Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2019/2 sayılı Bülteni'nde ilan edilen 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı kapsamında belirtilen formata uygun olarak hazırlanmıştır. İlgili raporlara “Kurumsal Yönetim ” ve “Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ” başlıklarından ulaşılabilir.İlgili raporlar ayrıca Şirketimizin Şirket internet sitesinde, “Finansallar ve Raporlar” bölümünde yer almaktadır.