ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ATAKULE
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 30 EYLÜL 2026
DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1- ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 21.08.2000 tarihinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuştur.

Şirketimizin yönetime, yatırımlara ve portföy yönetimine ilişkin esasları; Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata tabidir.

2- ORTAKLIK YAPISI

21.08.2000 tarihinde 45.000.000 TL çıkarılmış sermaye ve 100.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulan Şirketimizin %49 'u halka arz edilerek hisse senetleri 14.02.2002 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı, 2018 yılında SPK'dan alınan 5 yıllık izin ile 300.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Ödenmiş Sermaye ise sırası ile 2002 yılında iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımı ile 63.000.000 TL'ye, 2008 yılında yine iç kaynaklardan bedelsiz sermaye artırımı suretiyle 75.000.000 TL'ye ve aynı yıl içinde 84.000.000 TL'ye yükseltmiştir. 2017 yılında tamamı nakit sermaye artırımı olmak üzere, ödenmiş sermaye 154.000.000 TL'ye, 2019 yılında % 50 bedelli artırım ile 231.000.000 TL'ye ve son olarak ise %14 bedelli sermaye artırımı ile 263.340.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Ödenmiş sermayesinin tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %14 oranında arttırılarak 263.340.000 TL'ye çıkartılması işlemi temmuz ayında tamamlanmış ve 16.07.2021 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 19.07.2021 tarih 10372 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 993'ncü sayfasında yayımlanmıştır.

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin, "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesi Yönetim Kurulumuzun 29.12.2022 tarihli kararı kapsamında değiştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 20.01.2023 tarih ve 12233903-340.08-32082 sayılı ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nden 25.01.2023 tarih ve 50035491-431.02-E-00082266708 sayılı izinler alınmış olup, bu izinlere istinaden 27.03.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında ortakların katılımı ile kayıtlı sermaye tavanı 600.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Eylül 2026 tarihi itibarı ile hissedarları ve sermaye içerisindeki payları aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	30.09.2026	
	Pay (%)	Tutar (TL)
İsmail TARMAN	51,00	134.303.420
Halka Açık Kısım	49,00	129.036.580
Toplam:	**100,00**	**263.340.000**

Şirketimizin sermayesi her biri 1KR. itibari değerde 26.334.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

Şirketimizin hisse senetleri nama yazılı olan (A) ve (B) grubu ve hamiline yazılı olan (B) grubu olmak üzere 3 türdedir. (A) Grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 5 (beş) adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından belirlenir.

3- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Şirketimizin 29 Nisan 2026 tarihinde yapılan 2025 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Adı ve Soyadı	Görevi
İsmail TARMAN	Yönetim Kurulu Başkanı
Murat TARMAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mustafa TARMAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Funda TACİR	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet ARPACI	Yönetim Kurulu Üyesi
Özgür BAYKUT	Yönetim Kurulu Üyesi
Çiğdem AKIŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ece KÖKSAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Özgür Sami BOSTAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü	
İcra Kurulu Başkanı	Murat TARMAN
Denetim Komitesi- Başkan	Sami Özgür BOSTAN
Denetim Komitesi-Üye	Ece KÖKSAL
Denetim Komitesi-Üye	Çiğdem AKIŞ
Kurumsal Yönetim Komitesi- Başkan	Çiğdem AKIŞ
Kurumsal Yönetim Komitesi- Üye	Mustafa TARMAN
Riskin Erken Saptanması Komitesi- Başkan	Ece KÖKSAL
Riskin Erken Saptanması Komitesi- Üye	Funda TACİR
Riskin Erken Saptanması Komitesi- Üye	Çiğdem AKIŞ

Yönetim Kurulu Üyelerinin isimleri ve görevleri aşağıdadır.

İsmail TARMAN
Yönetim Kurulu Başkanı

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, aynı gün gerçekleşen yönetim kurulu toplantısında üyeler arasında yapılan görev dağılımında Yönetim Kurulu Başkanlığı'na seçilmiştir. 2025 yılı Genel Kurul Toplantısında da aynı göreve seçilmiştir.

Murat TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir. 29.04.2026 tarihinde gerçekleşen Yönetim Kurulu toplantısında üyeler arasında yapılan görev dağılımında Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne seçilmiştir.

Mustafa TARMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 24.11.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Funda TACİR
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Mehmet ARPACI
Yönetim Kurulu Üyesi

İlk olarak 30.03.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Özgür BAYKUT
Yönetim Kurulu Üyesi

22.05.2024 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir.

Çiğdem AKIŞ
Yönetim Kurulu Üyesi

22.05.2024 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

Ece KÖKSAL
Yönetim Kurulu Üyesi

29.04.2026 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

Sami Özgür BOSTAN
Yönetim Kurulu Üyesi

29.04.2026 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiş olup, Bağımsız Üye olarak görev yapmaktadır.

4- YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE YÖNETİCİLERİN YETKİ ve SORUMLULUKLARI

Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyelerinin yetki ve sorumlulukları Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi' nin 17. Maddesinde düzenlenmiş olup, buna göre; "Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri yerine getirir. Yönetim Kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve şirketi ilzam edecek her türlü sözleşme bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların şirket unvanı altına atılmış ve Şirketi ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gerekir."
Şirket Yöneticileri; Yönetim Kurulu Kararı ile görevlendirilmekte, Yönetim Kurulu Kararı ile yetki ve sorumlulukla donatılmakta, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde Şirketi temsile yetkili kılınmaktadır.
Kimlerin şirketi ilzama yetkili olacağı Yönetim Kurulunca tespit edilir. Şirketi ilzama yetkili olanlar, Şirket unvanını ilave etmeye mecburdurlar. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisi haiz olması şarttır.

Yönetim Kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Bu çerçevede Yönetim Kurulu'nun almış olduğu 30.03.2018 tarih 849/1080 sayılı karar ile Yönetim İç Yönergesi hazırlanmış ve 19.04.2018 tarih 19100 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

5- EKONOMİDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

KÜRESEL EKONOMİ VE JEOEKONOMİK GELİŞMELER

Orta Doğu Jeopolitiği ve Enerji Piyasaları Üzerindeki Etkileri

Yılın ortasına girilirken jeopolitik cephede yaşanan kırılmalar küresel piyasaların ana belirleyicisi olmuştur. Haziran ayında ABD ile İran arasında Hürmüz Boğazı'nın yeniden trafiğe açılmasını ve çatışmaların sonlandırılmasını hedefleyen mutabakat zaptı, taraflar arasında nükleer denetimler, dondurulan varlıkların iadesi ve geçiş rejimi gibi başlıklarda uzlaşma sağlanamaması nedeniyle Temmuz ayında işlevselliğini yitirmiştir. İran'ın ticaret gemilerini hedef alan hamleleri ve ABD'nin petrol satış lisanslarını iptal etmesiyle birlikte bölgede çatışmalar yeniden yoğunlaşmıştır. Bu durum, Kızıldeniz'deki güvenlik riskleriyle birleşerek enerji arzı ve taşımacılık maliyetleri üzerinde yukarı yönlü baskı yaratmıştır. Brent türü ham petrolün varil fiyatı, Haziran ayında gerilim öncesi seviyelerine (72,9 USD) gerilemişken, Temmuz ayında %23,6 oranında hızla yükselerek 100 USD sınırını test etmiş ve ayı 90,1 USD seviyesinde tamamlamıştır. Ağustos ayında ise dalgalı seyrini sürdüren petrol fiyatları, ayın son günlerinde tırmanan tansiyonla birlikte Eylül başı itibarıyla 95,6 USD/varil seviyelerine tırmanmıştır. Ayrıca Rusya-Ukrayna cephesinde Karadeniz tahıl sevkiyatlarına yönelik artan endişeler, buğday fiyatlarında %16,3'lük sert artışları tetiklemiştir.

Eylül ayı boyunca Rusya-Ukrayna cephesinde de enerji tesislerine yönelik saldırıların sürmesi ve ticari gemilerin hedef alınması, enerji arzına ve Karadeniz üzerinden yapılan tahıl sevkiyatlarına ilişkin riskleri gündemde tuttu.

Jeopolitik gerilimlerin enerji altyapısı ve ticaret güzergahları üzerindeki etkisinin devam etmesiyle Brent petrolün varil fiyatı Eylül ayında ortalama102,0 USD ile Mayıs'ta görülen 103,7 USD'lik zirvesine yakın seyretti.

Enerji fiyatlarının yüksek seyri ve enflasyon üzerindeki etkilerinin kalıcılaşabileceğine ilişkin endişeler, Eylül ayında başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarında etkili oldu. Fed 16 Eylül'de sona eren toplantısında oybirliğiyle aldığı kararla, politika faizini 25 baz puan artırarak %3,75-%4,00 aralığına yükseltti.

ABD Başkanı Trump ile Çin Devlet Başkanı Xi' nin 24 Eylül' de gerçekleştirdiği görüşme kapsamında çeşitli ürünlerde gümrük tarifelerinin düşürülmesi yönünde anlaşmaya varılırken, yapay zeka güvenliği konusunda işbirliğini geliştirecek adımlar atıldı. Ayrıca, tarafların 10 Kasım'da sona erecek olan ticaret ateşkesinin iki ay uzatılması konusunda uzlaşı sağladığı açıklandı. Söz konusu gelişmeler ticaret gerilimine ilişkin endişeleri kısa vadede de olsa hafifletirken, liderlerin Kasım ayında APEC zirvesinde, Aralık'ta da G20 zirvesinde bir araya gelmeleri bekleniyor.

ABD (Fed): Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %3,50-%3,75 aralığında sabit tutan Fed, tutanaklarında ve Başkan Kevin Warsh'ın Jackson Hole Sempozyumu'ndaki şahin mesajlarında %2'lik enflasyon hedefinin kesinliğine vurgu yapmıştır. Temmuz ayında kişisel tüketim harcamaları (PCE) enflasyonunun yıllık %3,7 ile beklentileri aşması ve üretici fiyatlarındaki direnç, piyasalarda Fed' in yıl sonuna kadar faiz artırımına gidebileceği fiyatlamalarını güçlendirmiştir.

Euro Alanı (ECB): Haziran ayında referans faiz oranlarında 25'er baz puanlık artışa giden ECB, Temmuz'u bekle-gör stratejisiyle geçirmiştir. Ancak enerji maliyetlerindeki artışın etkisiyle Euro Alanı'nda yıllık TÜFE enflasyonunun Ağustos ayında %3,3'e (yaklaşık son 3 yılın zirvesi) yükselmesi, Eylül toplantısında yeni bir faiz artırım ihtimalini piyasalarda %98'in üzerine taşımıştır. Avrupa Merkez Bankası (ECB) da 10 Eylül'de enerji şokunun enflasyonu uzun süre hedefin üzerinde tutabileceğine dikkat çekerek referans faiz oranlarını 25'er baz puan artırdı. ECB'nin güncellediği projeksiyonlarına göre enflasyon tahmini 2026 için %3,0 seviyesinde korunurken, 2027 için 0,2 puan artışla %2,5'e çıkarıldı. 2026 ve 2027 için büyüme tahminleri ise sırasıyla %0,9'a (önceki: %0,8) ve %1,4'e (önceki: %1,2) yükseltildi.
İngiltere Merkez Bankası (BoE) ve Çin Merkez Bankası (PBoC) faiz oranlarını sabit tutarken, Japonya Merkez Bankası (BoJ) enflasyonist baskılar ve zayıf yenin etkisiyle Temmuz 2026'da politika faizini 1995

yılından bu yana ilk kez %1 seviyesine yükseltmiş, Ağustos verileri de yeni faiz artırım sinyallerini desteklemiştir. Zayıf yen ve Orta Doğu geriliminin ithalat fiyatlarına yansıması ülkede enflasyonist baskıları artırırken, Ağustos ayı nihai imalat PMI' ının 54,9'a yükselmesi ve öncü hizmetler PMI'ın 52,3 ile genişleme bölgesinde kalması ekonomik aktivitenin dirençli görünümünü koruduğuna işaret etti. Söz konusu görünüm BoJ' un yılın son çeyreğinde faiz artırımına gidebileceğine yönelik beklentileri destekledi.

Çin Merkez Bankası (PBoC) da 1 ve 5 yıllık ana kredi faiz oranlarını sırasıyla %3,00 ve %3,50 düzeylerinde korudu. Japonya Merkez Bankası (BoJ) 18 Eylül'de politika faizini 25 baz puan artırarak %1,25'e yükseltti. 9 üyeden 7'sinin oyuyla alınan kararla birlikte ülkenin politika faizi 31 yılın en yüksek seviyesine çıkmış oldu. İngiltere Merkez Bankası (BoE) 17 Eylül'de üç üyenin 25 baz puanlık artırım yönünde oy kullanmasına rağmen politika faizini değiştirmeyerek %3,75 düzeyinde tuttu.

IMF, Temmuz ayında yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu güncellemesinde küresel büyüme tahminini 2026 yılı için %3,0'a çekerken, 2027 için %3,4 olarak revize etmiştir. Küresel enflasyon tahminleri ise 2026 için %4,7'ye yükseltilmiştir. İkinci çeyrek büyüme verileri küresel ekonominin dirençli ancak ayrışan bir görünüm sergilediğini ortaya koymuştur:

ABD, İkinci çeyrekte yıllıklandırılmış bazda %1,5 büyüyerek beklentilerin altında kalmıştır. Kamu harcamalarındaki gerileme ve ihracat ivme kaybı etkili olurken, tüketim harcamaları ve yapay zekâ altyapı yatırımları büyümeyi desteklemiştir. MSCI Dünya ve Gelişmekte Olan Ülkeler borsa endeksleri aylık bazda sırasıyla %2,5 ve %3,2 oranında yükseldi. Öte yandan, ABD'de 30 yıllık tahvil faizi artan kamu borcu, yüksek bütçe açıkları, enflasyon risklerine ilişkin endişeler ve para politikasına ilişkin belirsizliklerin etkisiyle Ağustos ayında yükselişini sürdürerek 19 yılı aşkın sürenin en yüksek seviyesini test etti. ABD Hazine Bakanlığı'nın uzun vadeli tahvil geri alımlarını artırması kararı tahvil faizlerindeki yükselişi bir miktar sınırlasa da Warsh'ın Jackson Hole Sempozyumu'ndaki konuşmasının ardından artan politika faizi artışı beklentileriyle birlikte uzun vadeli tahvil faizi oranları ve dolardaki yükseliş tekrar güçlendi. Ay boyunca ABD'nin mali görünümüne ilişkin endişeler ve güvenli liman arayışıyla artış eğilimi gösteren altının fiyatı ise ay sonunda ABD dolarının güçlenmesine bağlı olarak bir miktar gerilese de bir önceki aya göre %10 artarak Ağustos ayını 4.449 USD/ons seviyesinden tamamladı. Küresel enflasyonun yüksek seyredeceğine ilişkin endişeler ve başlıca merkez bankalarının politika faizlerini daha uzun süre yüksek tutacağı yönündeki beklentilerle ABD 10 yıllık tahvil faizi Eylül'de %5,29'a yükselerek 2007'den, 30 yıllık tahvil faizi de %5,64 ile 2002'den bu yana en yüksek düzeyine ulaştı. Tahvil faizlerindeki ve DXY endeksindeki yükselişin etkisiyle baskı altında kalan altın fiyatları, Ağustos sonuna göre %6,6 azalarak 4.157 USD/ons düzeyine geriledi.

TÜRKİYE EKONOMİSİ: MAKROEKONOMİK GÖSTERGELER VE BÜYÜME

Türkiye ekonomisi 2026 yılının ikinci çeyreğinde zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık %2,3 büyüyerek piyasa beklentilerinin altında kalmış ve 2020'nin ikinci çeyreğinden bu yana en zayıf yıllık performansını kaydetmiştir. Buna karşın, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle çeyreklik bazda %1,1 büyüme kaydedilerek ekonomik aktivitede bir önceki çeyreğe (%0,3) kıyasla sınırlı bir toparlanma izlenmiştir. Yılın ilk yarısında büyüme %2,5 olarak gerçekleşirken, 4 çeyreklik kümülatif GSYH büyüklüğü cari fiyatlarla 73,0 trilyon TL'ye (yaklaşık 1,7 trilyon USD) ulaşmıştır.

Büyümenin harcama bileşenleri incelendiğinde; özel tüketim harcamalarının yıllık %3,5 artışla büyümeye 2,3 puan katkı sağladığı, ancak iç talepteki ivme kaybının belirginleştiği görülmektedir. Yatırım harcamaları yıllık %0,6 artışla 2024'ün üçüncü çeyreğinden bu yana en zayıf performansını sergilerken, inşaat yatırımları uzun süre sonra yıllık bazda daralmıştır. Öte yandan, 2024'ün son çeyreğinden bu yana ilk kez net ihracat büyümeye pozitif katkı (0,6 puan) sunmuştur. Üretim yöntemine göre ise sanayi sektörü %2,4, tarım sektörü %13,3 (elverişli baz ve üretim koşullarıyla 2020'den bu yana en yüksek katkı) ve hizmetler sektörü büyümenin ana sürükleyicileri olmuştur. İnşaat sektörü ise çeyreklik bazda daralmıştır.
Sanayi Üretimi açısından, takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi Nisan'daki %6,0'lık güçlü artışın ardından, Mayıs'ta yatay seyretmiş, Haziran'da ise yıllık bazda %1,4 daralmıştır. İSO imalat PMI endeksi Temmuz'da 47,7 ve Ağustos'ta 48,1 seviyelerine gerilese de, eşik değer olan 50'nin altında kalmaya devam ederek 29 aydır imalat sanayiinde darbe alan faaliyet koşullarına işaret etmektedir. İstanbul Sanayi Odası

(İSO) tarafından yayımlanan Türkiye imalat PMI Eylül'de 0,2 puan düşüşle 47,9'a gerileyerek sektör faaliyetlerindeki zayıf seyrin 30. ayında da sürdüğünü gösterdi. Sektörel PMI verilerine göre Eylül'de 10 sektörden yalnızca gıda ürünleri PMI verisi (51,5) genişleme bölgesinde yer aldı. Yeni ihracat siparişlerinin gıda ürünlerinin yanı sıra kara ve deniz taşıtları sektöründe de artması dikkat çekti.

İşgücü Piyasası açısından, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı Mayıs ve Haziran aylarındaki dalgalanmaların ardından Temmuz ayında %8,1 seviyesinde gerçekleşmiştir. Genç nüfusta işsizlik %14,5 olurken, en geniş tanımlı işsizlik göstergesi olan atıl işgücü oranı %30,6 olarak kaydedilmiştir. Ağustos'ta iş gücüne katılım oranı %52,5 seviyesinde sabit kalırken, istihdam edilen kişi sayısındaki artışla istihdam oranı %48,4' e yükseldi.

İç Talep ve Güven perakende satış hacimlerinde aylık bazda dalgalı bir seyir izlenirken, otomotiv ve konut piyasalarında sıkı finansal koşulların etkisiyle zayıflama gözlenmiştir. Buna karşın, tüketici güven endeksi Ağustos ayında 90,8'e yükselerek Mayıs 2023'ten bu yana en yüksek seviyesine ulaşmış, reel kesim güven endeksi de 102,4 olmuştur.

ENFLASYON VE FİYAT GELİŞMELERİ

2026 yılının üçüncü çeyreğinde enflasyon dinamikleri; yönetilen ve yönlendirilen fiyat ayarlamaları, dönemsel ile mevsimsel etkiler ve jeopolitik risklerin gölgesinde dalgalı bir seyir izlemiştir. Bu döneme ait en kritik makroekonomik gelişme, Eylül 2026 itibarıyla yıllık TÜFE enflasyonunun %29,73 seviyesine gerileyerek Kasım 2021'den bu yana ilk kez %30 eşiğinin altına inmesi olmuştur. Temin edilen veriler doğrultusunda temmuz ayında aylık TÜFE %1,78, ağustos ayında %1,84 ve Eylül ayında yine %1,84 oranında artış kaydetmiş; bu oranlar genel olarak piyasa beklentilerinin bir miktar altında kalmıştır. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) ise üçüncü çeyrek sonunda yıllık bazda %27,38 düzeyinde gerçekleşmiştir.
Temmuz ayında manşet enflasyon beklentilerin altında kalırken hizmet enflasyonu %3,18 ile son beş ayın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Muayene katılım paylarındaki artışlar sağlık grubunu yukarı çekerken ulaştırma, konut ve lokanta-konaklama grupları artışın ana belirleyicileri olmuştur. Üretici fiyatlarında ise elektrik, gaz üretim ve dağıtımındaki artışlar ön plana çıkmıştır. Ağustos ayına gelindiğinde, sigara fiyatlarındaki artışlar ve yeni eğitim-öğretim dönemi öncesi yapılan dönemsel ücret ayarlamaları aylık enflasyonu yukarı taşımıştır. Taze meyve ve sebze fiyatlarındaki düşüşler gıda grubunu baskılarken enerji fiyatları hızlı bir artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyreğin son ayı olan Eylül'de ise yıllık enflasyon %30'un altına gerilemesine rağmen, yeni eğitim sezonu nedeniyle eğitim grubundaki yüksek artışlar ve motorin türlerindeki ÖTV düzenlemeleri ile enerji fiyatlarındaki artışlar mal enflasyonunu yukarı yönlü baskılamıştır. Buna karşın taze meyve ve sebze fiyatlarındaki gerileme önemli bir dengeleyici rol oynamıştır.

Endeksler bazında yapılan incelemeler, mevsimsel ürünlerin hariç tutulduğu A endeksinin her üç ayda da manşet enflasyonun üzerinde arttığını ve taze meyve-sebze gibi mevsimsel ürünlerin enflasyonu sınırlayıcı bir etki yarattığını teyit etmektedir. Buna karşılık çekirdek enflasyon göstergeleri aylık bazda katılığını korumuş, özellikle Eylül ayında çekirdek göstergelerin manşet TÜFE'den daha hızlı yükselmesi, iyileşmenin büyük ölçüde mevsimsel gıda hareketlerinden kaynaklandığını, ana eğilimde ise maliyet ve hizmet katılığının devam ettiğini açıkça göstermiştir. Eylül ayında mevsimlik ürünlerin hariç tutulduğu A endeksi aylık bazda %2,30 ile manşet enflasyonun üzerinde artarak Ağustos'tan sonra Eylül'de de enflasyonda mevsimsel ürünlerin sınırlayıcı etkisine işaret etti. Bu dönemde, B (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler, ve tütün ile altın hariç TÜFE) ve C (enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE) endekslerindeki aylık artışlar %2,01 ve %2,14 düzeylerinde gerçekleşti.

Gelecek döneme yönelik stratejik planlamalarda dikkate alınması gereken en önemli risk unsurlarının başında Orta Doğu'daki jeopolitik gerilimler ve küresel emtia fiyatlarının seyri gelmektedir. Enerji maliyetleri üzerinden yurt içi enflasyon görünümünde yukarı yönlü baskı devam etmektedir. Ayrıca kira, eğitim ve haberleşme gibi hizmet kalemlerindeki atalet, dezenflasyon sürecinin hızını sınırlayan başlıca faktörler arasında yer almaktadır. Yurt içinde yatırım fonları ve finansal piyasalardaki gelişmelerin iç talep üzerindeki olası yansımaları da yakından izlenmektedir. Yıllık bazda baz etkisinin ve ılımlı gıda seyrinin desteğiyle yıllık enflasyonda düşüş eğiliminin sürmesi beklense de aylık bazda hizmet ve enerji kalemlerindeki oynaklıklar ihtiyatlı bir maliyet ve fiyatlama politikasını zorunlu kılmaktadır.

DIŞ TİCARET VE ÖDEMELER DENGESİ

Cari İşlemler Dengesi

Türkiye'nin dış ticaret ve ödemeler dengesi tablosu, enerji ithalatındaki maliyet dalgalanmaları ve turizm gelirlerinin mevsimsel seyri ekseninde şekillenmiştir.

İthalatın yıllık bazda %5,4, ihracatın ise %2,3 artış kaydettiği Temmuz ayında ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığı yıllık bazda %22,3 artarak 5,6 milyar USD oldu. Bu dönemde net parasal olmayan altın ithalatı 462 milyon USD ile Temmuz 2024'ten bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşirken, net enerji ithalatı yıllık bazda %19,0 artarak 4,5 milyar USD'ye yükseldi. Yılın ilk yedi aylık döneminde dış ticaret açığı yıllık bazda %19,4 artarak 49,4 milyar USD'ye ulaşırken, birincil ve ikincil gelir dengelerindeki açık da yıllık bazda %21,6'lık artışla toplam 17,3 milyar USD oldu.

Net hizmet gelirleri Temmuz'da 8,2 milyar USD'ye yükseldi. Yaz sezonunun etkisiyle yükselişini sürdüren net hizmet gelirleri Temmuz'da 8,2 milyar USD ile cari işlemler hesabını destekledi. Bu dönemde net taşımacılık gelirleri yolcu taşımacılığı gelirlerindeki yıllık %11,7'lik artışın ve navlun gelirlerinden sağlanan güçlü desteğin etkisiyle 2,9 milyar USD ile tarihi yüksek seviyesinde gerçekleşti. Öte yandan, turizm gelirlerinin yıllık bazda sınırlı gerilediği Temmuz ayında, turizm giderleri %21,6 artış kaydetti.

Sermaye Hareketleri ve Finansman Kaliteleri

TCMB'nin veri setlerinde yaptığı revizyonlar neticesinde net hata noksan (NHN) kalemi güncellenmiş; Ocak 2023 - Mayıs 2026 dönemi birikimli çıkışı aşağı yönlü revize edilmiştir. Doğrudan yatırımlarda, Temmuz'da yurt dışı yerleşiklerin doğrudan yatırımları 1,2 milyar USD, yurt içi yerleşiklerin yurt dışındaki net varlık edinimleri ise 640 milyon USD düzeyinde gerçekleşti. Böylece, doğrudan yatırımlar kaleminde iki aylık aranın ardından 514 milyon USD'lik net sermaye girişi kaydedildi. Türkiye'ye yönelik doğrudan yatırımlarda, sermaye kaleminde 865 milyon USD'lik giriş, gayrimenkul kaleminde de 322 milyon USD'lik net alım gerçekleştiği görüldü. Yılın ilk yedi ayında genel olarak zayıf bir görünüm sergileyen doğrudan yatırımlar kaleminden toplam 166 milyon USD'lik çıkış gözlendi.

Portföy yatırımlarında Temmuz'da 5,8 milyar USD ile Ocak ayından bu yana en yüksek net sermaye girişi kaydedildi. Bu gelişmede, yurt içi yerleşiklerin yurt dışında 2,8 milyar USD'lik net varlık edinimine karşılık yurt dışı yerleşiklerin yurt içine yönelik 8,6 milyar USD'lik net yatırımı belirleyici oldu. Söz konusu tutarın yaklaşık 6,6 milyar USD'lik kısmı borç senetleri piyasasında, 2,0 milyar USD'lik kısmı hisse senetleri ve yatırım fonu payları piyasasında gerçekleşti. Böylece yılın ilk yedi ayında portföy yatırımlarından sağlanan net sermaye girişi 4,7 milyar USD oldu.

Temmuz'da diğer yatırımlar kaleminde net sermaye girişi 7,6 milyar USD ile devam etti. Bu dönemde yurt içi bankaların yurt dışındaki mevduatı 3,4 milyar USD azalırken, yurt dışı bankaların yurt içindeki mevduatı 1,7 milyar USD arttı.

KONUT VE İŞ YERİ SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,9 oranında artarak 51 bin 519 oldu. İkinci el konut satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,3 oranında azalarak 90 bin 871 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %36,2, ikinci el konut satışlarının payı %63,8 oldu. Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satışları %3,8 arttı; ikinci el konut satışları %15,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el konut satışları %5,5 arttı; ikinci el konut satışları aynı kaldı.

Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 oranında artarak 2 bin 167 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,5 olarak

gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,3 oranında azalarak 15 bin 308 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,2 oranında artarak 5 bin 789 oldu. İkinci el iş yeri satışları ise Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,5 oranında azalarak 11 bin 556 oldu. Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el iş yeri satışları %13,2 arttı; ikinci el iş yeri satışları %10,5 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el iş yeri satışları %3,3 arttı; ikinci el iş yeri satışları %1,0 azaldı.

KAMU MALİYESİ VE BÜTÇE DENGESİ

Merkezi yönetim bütçesi, vergi gelirlerindeki dönemsel tahsilat takvimleri ve harcama dinamikleri doğrultusunda dalgalı bir performans sergilemiştir:
Mayıs: Bayram tatili nedeniyle bazı beyanname ve ödeme sürelerinin Haziran'a ertelenmesi ile eşel mobil uygulamasının petrol/doğalgaz ÖTV gelirleri üzerindeki baskısı sonucunda bütçe 298,2 milyar TL açık vermiştir. Ocak-Mayıs bütçe açığı 1,1 trilyon TL olmuştur.

Haziran: Ertelenen vergi ödemelerinin tahsil edilmesiyle bütçe 114,2 milyar TL fazla vermiştir. Yılın ilk yarısında bütçe açığı geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 gerileyerek 942,8 milyar TL olarak gerçekleşmiş ve yıl sonu hedefinin (%2,7 trilyon TL) %34,8'ine denk gelmiştir.

Temmuz: Bütçe harcamalarının %59,8 artışla 1,8 trilyon TL'ye ulaşması, bütçe gelirleri %29 ile daha sınırlı ve yıllık enflasyonun altında bir yükselişle 1,4 trilyon TL oldu. Böylece, merkezi yönetim bütçe açığı yıllık bazda yaklaşık 16 katına çıkarak 378,1 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Temmuz'da faiz dışı bütçe giderleri içerisinde en yüksek paya sahip olan cari transferler (%42) ile personel giderleri (%32) yıllık bazda sırasıyla %57 ve %43 oranlarıyla yıllık enflasyonun üzerinde artarak bütçe harcamaları üzerinde baskı oluşturdu.

Ağustos ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri geçen yılın aynı ayına kıyasla %28,5 oranında artarak 1.655 milyar TL'ye, bütçe harcamaları %37,8 oranında yükselerek 1.642 milyar TL'ye ulaştı. Böylece bu dönemde merkezi yönetim bütçesi 12,9 milyar TL, faiz dışı bütçe dengesi de 209,9 milyar TL fazla verdi. Ağustos'ta yıllık artış hızı ivme kaybederek %9,7 düzeyinde gerçekleşen faiz giderleri 197,1 milyar TL oldu. Böylece, faiz giderlerinin toplam bütçe giderleri içindeki payı Ağustos'ta %12 ile %15,1 düzeyindeki Ağustos 2025 seviyesinin altında gerçekleşti. Yılın ilk 7 aylık döneminde %17 düzeyinde gerçekleşen söz konusu oran Ocak-Ağustos döneminde %16,3 seviyesine indi.

FİNANSAL PİYASALAR VE BANKACILIK SEKTÖRÜ

TCMB Politikaları ve Faiz Gelişmeleri

TCMB, Para Politikası Kurulu'nun Temmuz ve Ağustos toplantılarında politika faizini %37 düzeyinde sabit tutmuştur. Şubat sonundan beri haftalık repo ihalesi açmayarak AOFM'yi %40 seviyesinde tutan TCMB, 23 Ağustos tarihli adımıyla bir hafta vadeli repo ihalelerine yeniden başlamış ve böylece ortalama fonlama maliyeti politika faizi olan %37'ye gerilemiştir.

Ağustos ayında piyasalarda risk iştahının toparlanmasıyla BIST-100 endeksi %6,5 artışla 14.334 puana yükselmiş, Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi 217 baz puana gerilemiştir. İki yıllık gösterge tahvil faizi %39,94 seviyesine inerken, TCMB brüt rezervleri altın fiyatlarındaki artışın da desteğiyle Ağustos sonunda 188,2 milyar USD'ye (net rezervler 66,6 milyar USD) ulaşarak Şubat ayından bu yana en yüksek seviyesini görmüştür.

Eylül ayı ortasında bazı yatırım fonlarında yaşanan kredi ve likidite sorunları yurt içi finansal piyasalar üzerinde etkili oldu. Ay boyunca dalgalı seyreden BIST-100 endeksi Eylül'ü %16,7 kayıpla tamamladı. Ekim 2008'den bu yana en sert aylık düşüşünü kaydeden endeks, USD bazında da Ağustos sonuna kıyasla %18

kayıpla 244 USD seviyesine indi. Türkiye'nin 5 yıllık CDS priminin 30 baz puan artışla 248 baz puana çıktığı Eylül ayında USD/TL %1,8 yükselirken, EUR/TL %0,8 geriledi.

Bankacılık Sektörü Bilanço Yapısı

BDDK'nın Haftalık Bülten verilerine göre, 25 Eylül itibarıyla TP mevduat hacmi aylık bazda %0,6, yıllık bazda %30,4 artarak 20,1 trilyon TL'ye yükseldi. Bu dönemde TP mevduat gerçek kişilerde aylık bazda %2,1, ticari kişilerde %0,7 artış kaydetti. Altın fiyatlarındaki düşüşün de etkisiyle aylık bazda %0,7 daralan YP mevduat hacmi 258,7 milyar USD olurken, bu kalemdeki yıllık artış hızı %11,8'e geriledi YP mevduat gerçek kişilerde aylık bazda %3,1 azalırken, ticari hesaplarda %4,0 arttı. Bu iki kalemde yıllık artışlar sırasıyla %12,2 ve %7,3 oldu.

Böylece toplam mevduat hacmi 25 Eylül itibarıyla aylık bazda %0,7, yıllık bazda da %30,9 artış kaydederek 32,7 trilyon TL'ye ulaştı. Kur etkisinden arındırılmış verilere göre toplam mevduat hacmindeki yıllık artış Eylül'de %23,3 olurken, TP mevduatın toplam mevduat içindeki payı %61,5 düzeyinde kaldı.

TCMB, 1 Ekim tarihli duyurusuyla KOBİ kredileri için %4,5 olan sekiz haftalık büyüme sınırının %5'e yükseltildiğini açıkladı. Bireysel kredilerin %50'sini oluşturan bireysel kredi kartları ile %37'sini oluşturan ihtiyaç kredileri Ağustos ayının ardından Eylül'de de %1'in altında artışlar kaydetti.

25 Eylül itibarıyla bankacılık sektörünün bilanço içi yabancı para pozisyonu (-) 56,323 milyar USD, bilanço dışı yabancı para pozisyonu ise (+) 56,097 milyar USD oldu. Böylece, sektörün yabancı para net genel pozisyonu 226 milyon USD açık verdi.

6- GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUATTA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

02 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 01.01.2025 tarihinden itibaren KVK m5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için Gayrimenkul Yatırım Ortakları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50 'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları zorunlu hale gelmiştir. Söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kazançları % 30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Kanun değişikliği ile 01.01.2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için hem istisna uygulaması kar dağıtım şartına bağlanmış, hem de taşınmazlardan elde edilen kazançlar için %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması gelmiştir.

7- TEMETTÜ POLİTİKASI

Sermaye Piyasası Kurulu'nca (Kurul) 27 Ocak 2010 tarihinde 2009 yılı faaliyetlerinden elde edilen karların dağıtım esasları ile ilgili olarak; payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine (31 Aralık 2008: %20), bu kapsamda, kar dağıtımının Kurul'un Seri:IV, No:27 sayılı " Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bu uygulama 2026 hesap döneminde de geçerli olup, şirket temettü politikası SPK uygulamasına paralel yürütülmektedir.

Yönetim Kurulumuzun 16.02.2016 tarihinde yapılan toplantısında Sermaye Piyasası Kurulunun 23.01.2014 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren II.19.1 sayılı Kar Payı Tebliğinin 4.maddesinde Kar Dağıtım politikasında bulunması gereken hususlar açıklanmıştır.

8- RİSK YÖNETİM POLİTİKASI

Şirketimizin portföyündeki gayrimenkuller Türkiye'nin en fazla nüfusa sahip ve en hızlı büyüyen illeri olan İstanbul, Ankara ve Antalya'da yer almaktadır. Şirketimizin bir alışveriş merkezi, iki iş merkezi ve dört ofis binası ile çeşitli arsalardan oluşan dengeli bir portföye sahip olması dolayısıyla yüksek miktarda ve istikrarlı biçimde kira geliri elde edilmektedir. Portföyde bulunan gayrimenkullerin dağılımı Şirketimizin yatırım riskini azaltmaktadır.

TTK 378. Madde uyarınca Şirketimizde Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Komite çalışma yönergesinde yer aldığı şekilde iki aylık dönemler itibariyle düzenlediği rapor ile durumu değerlendirmiş, muhtemel risklere işaret ederek ve yönetim kuruluna sunmuştur. Bu raporlar bağımsız denetim firması ile de paylaşılmıştır.

9- FİNANSAL TABLOLARDA YER ALMAYAN ANCAK KULLANICILAR İÇİN FAYDALI OLACAK DİĞER HUSUSLAR

Finansal tablolarda yer almayan kullanıcılara faydalı, açıklanmayan bir husus yoktur. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan hususlar raporumuzda ayrıca açıklanmaktadır.

10- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM POLİTİKASI

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nun 2 Ekim 2020 Tarih ve 31262 sayılı Resmî 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. Şirketimiz bu konuya hassasiyet göstermekte olup sürece ilişkin ilerleyen dönemlerde çalışmalar yapılarak ilgili dönemlerde faaliyet raporlarımızda yer verilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Sürdürülebilirlik İlkeleri'ne uyum çerçevesinde, paydaşlarımız için ekonomik değer yaratırken aynı zamanda çevreye, topluma ve geleceğe olan sorumluluğumuzu ön planda tutmaktayız.

27/12/2023 tarih 32414 sayılı Resmi gazetede yayınlanan Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulunun 27/12/2023 tarihli ve 75935942-050.01.04 - [01/21634] sayılı Kararı 3 üncü maddesinde sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Buna göre:

− Aktif toplamı 500 Milyon Türk lirası
− Yıllık net satış hasılatı 1 Milyar Türk lirası
− Çalışan sayısı 250 kişi

Ölçütlerinden en az ikisinin eşik değerlerini art arda iki raporlama döneminde aşan işletmeler zorunlu uygulama kapsamına dâhildir. Şirketimiz bu kıstaslara uymadığı için Sürdürebilirlik Denetimi yaptırılmamaktadır.

Şirketimiz, sürdürülebilirlik faaliyetleri gerçekleştirirken, toplumun yaşam kalitesini iyileştirmek amacıyla ekonomik gelişmeye destek vermeye, tüm faaliyetlerinde çevreye karşı saygılı politikalar izlemeye, bu doğrultuda sosyal ve kültürel amaçlarla hazırlanan çeşitli projelere destek olmaya, kurumsal yönetimin temel ilkeleri olan şeffaflığı, adilliği, hesap verebilirliği ve sorumluluğu içselleştirerek eğitim, sağlık, çevre, kültür vb. alanlarda değerli hizmetler vermeye, tüm iş süreçlerinde toplumsal kalkınmaya destek olmaya, çalışanları ile sosyal sorumluluk projelerinde yer alarak çalışan duyarlılığını arttırmaya yönelik çalışmaları teşvik etmeye özen göstermektedir.

11- YAPILAN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Yapılan araştırmalar sonucunda yatırım yapılabilir projeler ile ilgili, Şirketimizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35. maddesi gereği, portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak şirketlerden ekspertiz raporu hazırlatılmaktadır. Mevzuat çerçevesinde uygun görülen projeler yönetime sunulmakta ve yönetimin onayı ile yatırım yapılmaktadır.

Hesap döneminde portföyümüze dahil ettiğimiz gayrimenkul bulunmamaktadır.

12- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE NEDENLERİ

Dönem içinde Şirketimiz Esas Sözleşmesinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

13- ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ ve TUTARI

Şirket Yönetim Kurulu'nun 14.02.2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile, ödenmiş sermayenin 231.000.000 TL'den 263.340.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak bedelli 32.340.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahname hazırlanmış olup, 23.03.2021 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına sunulmuş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.05.2021 tarih 27/808 sayılı toplantısında onaylanmıştır. SPK onayından sonra gerekli tüm başvurular yapılmış olup, 16.07.2021 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 19.07.2021 tarih 10372 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 993.sayfasında yayımlanmıştır.

14- İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet gösteren Şirketimizin 30 Eylül 2026 sonu itibariyle piyasa değeri 1.756.477.800 TL, net aktif değeri 8.346.589.214 TL' dir.

15- YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU

01.01.2026 - 30.09.2026 döneminde yararlanılan veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

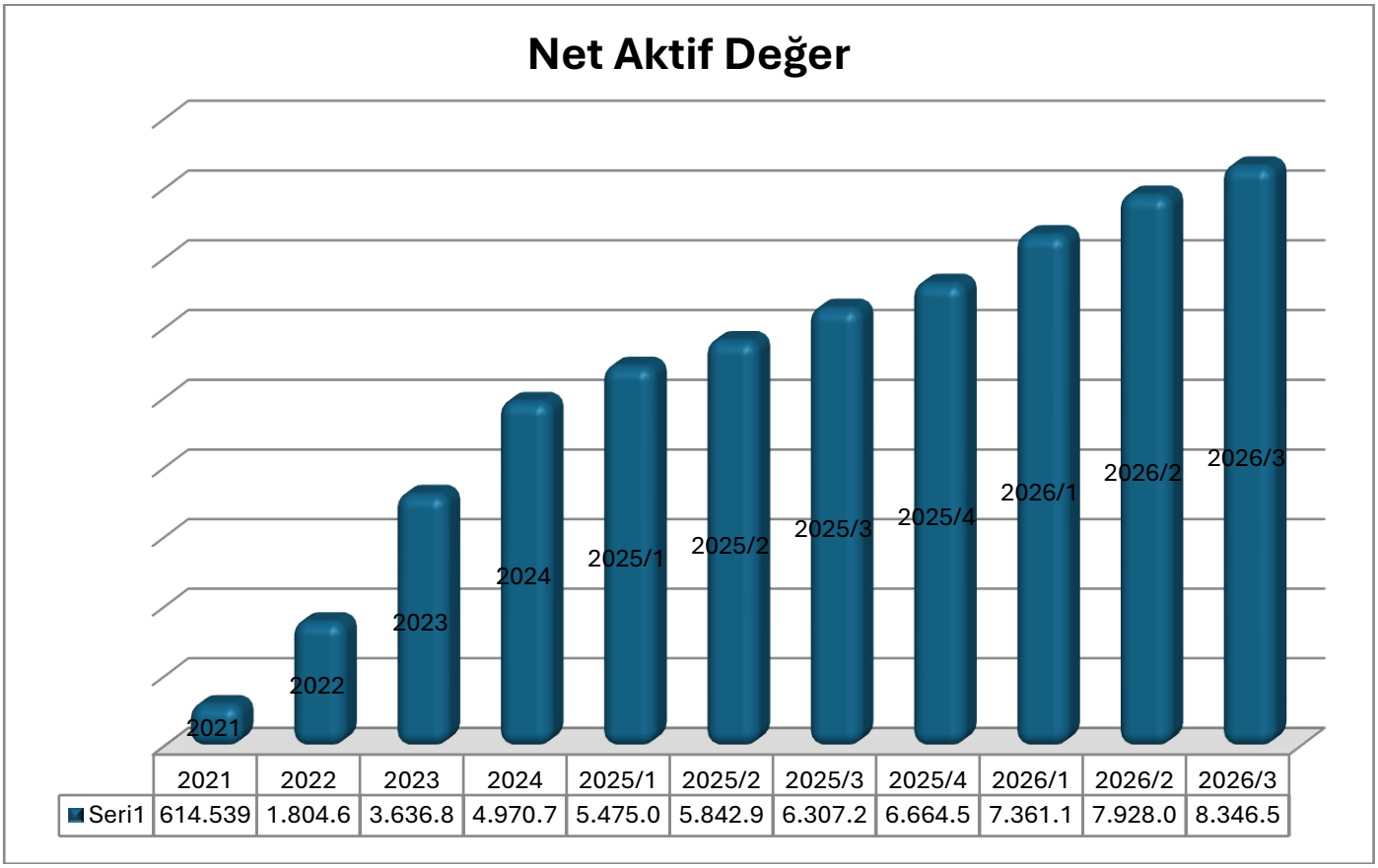
16- FİNANSAL DURUM, KARLILIK VE BORÇ ÖDEME DURUMLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR

Başlıca finansal göstergeler:

2026 yılı üçüncü çeyreğinde pay başı net aktif değerimiz 31,6951 TL hisse senedimizin borsa kapanış fiyatı 6,67 TL olup, üç aylık dönemler itibarıyla pay başı net aktif değerlerimiz ve hisse senetlerimizin borsa son seans ağırlıklı ortalama fiyatları aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

	2026 3.Çeyrek	**2026 2.Çeyrek**	**2026 1.Çeyrek**	**2025 4.Çeyrek**
Pay Başı Net Aktif Değeri	31,6951	30,1059	27,953	25,3076
Borsa İstanbul Son Seans Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı	6,67	7,93	7,86	7,08

Yıllar İtibarı ile Net Aktif Değerler:



30.09.2026 tarihli mali tablo verilerine göre özkaynakların aktif toplamına oranı % 83,38 kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakların aktif toplamına oranı % 16,62'dir.

30.09.2026 itibariyle net dönem zararı 234.038.655 TL gerçekleşmiştir.

LİKİDİTE ORANLARI		**30.09.2026**	**30.06.2026**	**31.03.2026**	**31.12.2025**
Cari Oran	Dönen Varlıklar/KVY Kaynak	8,8659	7,7267	6,8382	6,1063
Alacakların Tahsil Süresi	Ortalama Ticari Alacaklar/(Net Satış)	0,1185	0,1887	0,3199	0,1005

MALİ YAPI ORANLARI		**30.09.2026**	**30.06.2026**	**31.03.2026**	**31.12.2025**
Kaldıraç Oranı	**(K.V.Y.K + U.V.Y.K.) / Aktif Toplamı**	0,1662	0,1594	0,1486	0,1318
	Öz kaynaklar / Aktif Oranı	0,8338	0,8406	0,8514	0,8682
Finansman Oranı	**Öz kaynaklar / (K.V.Y.K. + U.V.Y.K)**	5,0155	5,2738	5,7285	6,5848

VERİMLİLİK ORANLARI		**30.09.2026**	**30.06.2026**	**31.03.2026**	**31.12.2025**
Özkaynak Devir Hızı	**Net Satışlar / Öz kaynaklar**	0,0582	0,0387	0,0187	0,0793
Aktif Devir Hızı	**Net Satışlar / Aktif Toplamı**	0,0485	0,0325	0,0159	0,0689

KARLILIK ORANLARI		30.09.2026	30.06.2026	31.03.2026	31.12.2025
Aktif Karlılığı	**Dönem Net Karı/Zararı / Aktif Toplamı**	-0,0280	-0,0188	-0,0136	-0,0361
Özkaynak Karlılığı	**Dönem Net Karı/Zararı / Öz kaynaklar**	-0,0336	-0,0224	-0,0160	-0,0416

17- DOLULUK ORANLARI VE DÖNEMSEL GELİRLERİNİN GEÇMİŞ DÖNEMLERLE KARŞILAŞTIRILMASI

Şirketimiz, portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerini kiraya vermekte ve bunlardan kira geliri elde etmektedir. 30 Eylül 2026 dönem sonu itibarı ile portföyde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin doluluk oranları aşağıdadır.

	30.09.2026			31.12.2025		
Gayrimenkulün Cinsi	**Toplam Kiralanabilir Alan (m^2)**	**Boş Kiralanabilir Alan (m^2)**	**Doluluk Oranı (%)**	**Toplam Kiralanabilir Alan (m^2)**	**Boş Kiralanabilir Alan (m^2)**	**Doluluk Oranı (%)**
Atakule Alışveriş Merkezi	14.256	675	95,26	14.256	675	95,26
-Kule	1.258	0	100	1.258	0	100
Obaköy İş Merkezi	25.225	2.717	89,23	25.225	583	97,68
Haşim İşcan İş Merkezi	6.496	0	100	6.496	0	100
Kuleli Caddesi No:3Ankara	907	0	100	907	0	100
Farabi Sok No:27 Ankara	907	0	100	907	0	100
Arjantin Caddesi No:28	359	0	100	359	0	100
Borazan Sokak No:7	999	978	2,1	999	978	2,1
Toplam	**50.407**	**3.392**	**93,27**	**50.407**	**2.236**	**95,56**

18- ÜST YÖNETİMDE YIL İÇİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE HALEN GÖREV BAŞINDA BULUNANLARIN ADI, SOYADI VE MESLEKİ TECRÜBESİ

Ad Soyad	Ünvan	Başlama Tarihi	Bitiş Tarihi	Tecrübesi
Saldıray SÖKMEN	Genel Müdür	01.01.2022	--	İşletme, Finans,Denetim
	Genel Müdür Yardımcısı	22.03.2011	31.12.2021	

19- PERSONEL VE İŞÇİ HAREKETLERİ, TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI, PERSONEL VE İŞÇİYE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un personel sayısı 47'dir (31 Aralık 2025: 43).

Devam eden veya yürürlükte olan Toplu – İş Sözleşmesi bulunmamaktadır.

Personelimize ücret dışında sağlanan hak ve menfaatler şunlardır:

(1) Yol Yardımı Aylık, (2) Yemek Yardımı, (3) Giyecek Yardımı Yıllık (Net) Yalnızca 3 personel (yılda 2 defa), (4) Sağlık Sigortası Yıllık (Net) Standart poliçe.

S.P.K. mevzuatına göre ayrılan kıdem tazminatları karşılığı 6.926.993 TL'dir. Haksız fiilden dolayı yıl içinde herhangi bir tazminat ödenmemiştir.

20- YIL İÇİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR HAKKINDA BİLGİLER

01.01.2026 – 30.09.2026 döneminde herhangi bir bağış yapılmamıştır.

21- MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLERİNİN OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Şirketimizin Topkapı Maltepe Caddesi Obaköy İş Merkezi No: 11 Zeytinburnu / İstanbul adresindeki İstanbul Şubesi'nin açılışı, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu nezdinde 791290 sicil numarası ile 26.09.2011 tarihinde tescil edilmiş olup, tescile dair ilan 30.09.2011 tarih ve 7911 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

22- FİNANSAL TABLOLAR
A-KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL RAPORLAR

30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla
Bireysel Finansal Durum Tablosu
(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	**Notlar**	**30 Eylül 2026**	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar		**297.197.141**	272.745.050
Nakit ve nakit benzerleri	3	**66.023.955**	48.040.918
Finansal yatırımlar	4	**173.072.202**	151.309.997
Ticari alacaklar:			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*6,20*	***298.194***	*-*
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	***41.192.988***	*53.900.892*
Diğer alacaklar:			
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*10,20*	***360.000***	*447.542*
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*10*	***2.172.757***	*2.630.319*
Peşin ödenmiş giderler	11	**12.254.810**	14.947.775
Diğer dönen varlıklar	10	**1.822.235**	1.467.607
Duran varlıklar		**8.058.959.867**	8.014.964.155
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*10*	***1.440.272***	*1.150.036*
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	1	**20.977.023**	20.977.023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	**7.957.363.685**	7.929.738.689
Maddi duran varlıklar	8	**78.452.938**	60.113.972
Maddi olmayan duran varlıklar	8	**489.010**	615.043
Kullanım hakkı varlıkları	9	**236.939**	2.369.392
TOPLAM VARLIKLAR		**8.356.157.008**	8.287.709.205

30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla
Bireysel Finansal Durum Tablosu
(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	**Notlar**	**30 Eylül 2026**	31 Aralık 2025
Kısa vadeli yükümlülükler		**27.720.707**	41.479.736
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	*5*	***3.485***	*187.244*
-Kiralama işlemlerinden borçlar	*5*	***224.758***	*2.421.995*
Ticari borçlar:			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	*6,20*	**-**	*779.308*
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	***8.206.696***	*19.593.879*
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		***174***	*230*
Ertelenmiş gelirler	10	**3.465.093**	1.959.987
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	*13*	***6.674.432***	*5.457.376*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	**9.146.069**	11.079.717
Uzun vadeli yükümlülükler		**1.351.874.433**	1.044.501.148
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	21	**1.329.118.634**	1.022.551.654
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	*13*	***5.221.299***	*5.229.731*
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	**17.534.500**	16.719.763
ÖZKAYNAKLAR		**6.976.561.868**	7.201.728.321
Ödenmiş sermaye	14	**263.340.000**	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	14	**3.924.639.504**	3.924.639.504
Hisse senetleri ihraç primleri		**1.915.778**	1.915.778
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		***(2.120.966)***	*(2.974.422)*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	**1.937.346.931**	1.937.346.931
Geçmiş yıllar karları		**1.077.460.530**	1.376.040.543
Net dönem zararı		**(226.019.909)**	(298.580.013)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**6.976.561.868**	7.201.728.321
Toplam özkaynaklar		**6.976.561.868**	7.201.728.321
TOPLAM KAYNAKLAR		**8.356.157.008**	8.287.709.205

1 Ocak 2026 - 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Bireysel kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Notlar	**Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2026**	**Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2026**	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Hasılat	15	**371.218.817**	**117.893.171**	378.568.503	125.215.716
Satışların maliyeti (-)	15	**(195.799.445)**	**(60.413.288)**	(193.681.934)	(65.874.129)
Brüt kar		**175.419.372**	**57.479.883**	184.886.569	59.341.587
Genel yönetim giderleri (-)	16	**(80.629.875)**	**(26.862.464)**	(69.260.127)	(27.337.530)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		**(13.076.835)**	**(4.130.208)**	(10.913.932)	(3.712.598)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	**6.417.087**	**2.158.395**	6.857.677	1.169.503
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	**(7.996.142)**	**(3.225.950)**	(5.518.245)	(924.914)
Esas faaliyet karı		**80.133.607**	**25.419.656**	106.051.942	28.536.048
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		**62.949.884**	**-**	23.155.206	11.883.894
Yatırım faaliyetlerinden giderler		**(36.097.166)**	**(36.097.166)**	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet Karı, (zararı)		**106.986.325**	**(10.677.510)**	129.207.148	40.419.942
Finansal gelirler	18	**14.335.501**	**5.156.663**	13.607.287	6.550.672
Finansal giderler (-)	18	**(1.512.948)**	**(17.874)**	(1.394.775)	(885.453)
Parasal kayıp	22	**(39.627.574)**	**(9.837.991)**	(31.960.194)	(10.525.042)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		**80.181.304**	**(15.376.712)**	109.459.466	35.560.119
- Dönem vergi gideri		**-**	**-**	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri	21	**(306.201.213)**	**(61.883.291)**	(414.592.288)	(121.874.530)
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı		**(226.019.909)**	**(77.260.003)**	(305.132.822)	(86.314.411)
Dönem zararının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		**-**	**-**	-	-
Ana ortaklık payları	19	**(226.019.909)**	**(77.260.003)**	(305.132.822)	(86.314.411)
Pay başına kayıp:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına zarar	19	**(0,00858)**	**(0,00293)**	(0,01159)	(0,00328)
Diğer kapsamlı gelir		**853.456**	**37.001**	537.474	444.373
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		**1.219.223**	**52.858**	767.820	634.819
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		**(365.767)**	**(15.857)**	(230.346)	(190.446)
Toplam kapsamlı gider		**(225.166.453)**	**(77.223.002)**	(304.595.348)	(85.870.038)
Toplam kapsamlı gider					
Kontrol gücü olmayan paylar		**-**	**-**	-	-
Ana ortaklık payları		**(225.166.453)**	**(77.223.002)**	(304.595.348)	(85.870.038)

B-KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR

30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla
Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	**Notlar**	**30 Eylül 2026**	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar		**305.216.760**	288.351.008
Nakit ve nakit benzerleri	3	**66.045.091**	58.236.698
Finansal yatırımlar	4	**173.072.202**	151.309.997
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	***47.960.668***	*57.364.143*
Diğer alacaklar:			
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*10,20*	***360.000***	*447.542*
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*10*	***2.588.253***	*3.188.450*
Stoklar		**735.133**	707.322
Peşin ödenmiş giderler	11	**12.616.928**	15.629.247
Diğer dönen varlıklar	10	**1.838.485**	1.467.609
Duran varlıklar		**8.041.372.454**	7.996.792.974
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*10*	***1.440.272***	*1.150.036*
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	**7.957.363.685**	7.929.738.689
Maddi duran varlıklar	8	**81.823.141**	62.886.986
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	*8*	***508.417***	*647.871*
Kullanım hakkı varlıkları	9	**236.939**	2.369.392
TOPLAM VARLIKLAR		**8.346.589.214**	8.285.143.982

Konsolide Finansal Durum Tablosu
(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	**Notlar**	**30 Eylül 2026**	31 Aralık 2025
Kısa vadeli yükümlülükler		**34.426.056**	47.221.925
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	*5*	***3.485***	*187.243*
-Kiralama işlemlerinden borçlar	*5*	***224.758***	*2.421.995*
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	***10.159.622***	*21.507.070*
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*10*	***174***	*230*
Ertelenmiş gelirler	10	**3.465.093**	2.746.295
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	***8.810.833***	*7.543.142*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	**11.762.091**	12.815.950
Uzun vadeli yükümlülükler		**1.353.086.934**	1.045.112.339
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	*13*	***6.926.993***	*6.418.500*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	21	**1.328.625.441**	1.021.974.076
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	**17.534.500**	16.719.763
ÖZKAYNAKLAR		**6.959.076.224**	7.192.809.718
Ödenmiş sermaye	14	**263.340.000**	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	14	**3.924.639.504**	3.924.639.504
Hisse senetleri ihraç primleri		**1.915.778**	1.915.778
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		***(4.686.311)***	*(4.991.472)*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	**1.937.346.931**	1.937.346.931
Geçmiş yıllar karları		**1.070.558.977**	1.369.500.745
Net dönem zararı		**(234.038.655)**	(298.941.768)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**6.959.076.224**	7.192.809.718
Toplam özkaynaklar		**6.959.076.224**	7.192.809.718
TOPLAM KAYNAKLAR		**8.346.589.214**	8.285.143.982

1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Konsolide kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Notlar	**Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2026**	**Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2026**	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Hasılat	15	**404.900.168**	**132.756.279**	419.573.374	144.038.539
Satışların maliyeti (-)	15	**(200.004.164)**	**(62.744.484)**	(204.291.942)	(71.442.702)
Brüt kar		**204.896.004**	**70.011.795**	215.281.432	72.595.837
Genel yönetim giderleri (-)	16	**(113.167.226)**	**(37.911.784)**	(95.035.824)	(34.990.453)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		**(18.115.628)**	**(6.043.729)**	(13.729.190)	(4.835.323)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	**6.431.325**	**2.172.633**	10.461.070	3.334.339
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	**(8.006.312)**	**(3.225.950)**	(10.154.666)	(1.576.445)
Esas faaliyet karı		**72.038.163**	**25.002.965**	106.822.822	34.527.955
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		**62.949.884**	**-**	23.155.205	11.883.894
Yatırım faaliyetlerinden giderler		**(36.097.166)**	**(36.097.166)**	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı, (zararı)		**98.890.881**	**(11.094.201)**	129.978.027	46.411.849
Finansal gelirler	18	**15.343.788**	**5.330.710**	16.245.736	7.034.484
Finansal giderler (-)	18	**(1.772.088)**	**(20.660)**	(1.664.748)	(461.938)
Parasal kayıp	22	**(40.032.874)**	**(8.870.442)**	(33.946.643)	(11.443.619)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		**72.429.707**	**(14.654.593)**	110.612.372	41.540.776
- Dönem vergi gideri		**-**	**-**	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri		**(306.468.362)**	**(61.838.693)**	(413.896.857)	(122.194.826)
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı		**(234.038.655)**	**(76.493.286)**	(303.284.485)	(80.654.050)
Dönem zararının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		**-**	**-**	-	-
Ana ortaklık payları	19	**(234.038.655)**	**(76.493.286)**	(303.284.485)	(80.654.050)
Pay başına kayıp:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına zarar	19	**(0,00889)**	**(0,00290)**	(0,01152)	(0,00306)
Diğer kapsamlı gelir		**305.161**	**68.216**	844.474	1.081.124
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		**488.164**	**94.480**	1.177.152	1.483.819
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		**(183.003)**	**(26.264)**	(332.678)	(402.695)
Toplam kapsamlı gider		**(233.733.494)**	**(76.425.070)**	(302.440.011)	(79.572.926)
Toplam kapsamlı gider dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		**-**	**-**	-	-
Ana ortaklık payları		**(233.733.494)**	**(76.425.070)**	(302.440.011)	(79.572.926)

23- GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak Ankara'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı aşağıda yer almaktadır.

1. ATAKULE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE KULE



Pafta No	71530 A
Ada No	13583
Parsel No	2
Arsa Alanı	6.730 m^2
Kiralanabilir Alan	15.514,45 m^2
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Çankaya Caddesi No:1 Çankaya Ankara

1.1. Değerleme Raporu Tarih ve Numarası:

Rapor Tarihi : 30.12.2025
Rapor Numarası: ATA-2510071

1.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 13583 ada 2 parsel no'lu, 6.730,00 m² yüzölçümlü "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün 2025 yıl sonu piyasa değerinin Türk lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerleme raporudur.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Ozan ALDOĞAN- Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553)
Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)
Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

1.4. Değerleme Tarihi
Değerleme Başlangıç Tarihi : 06.10.2025
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2025

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1 b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına yada başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30'uncu madde hükümleri saklıdır. ",22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez. "hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Değerleme Raporlarına İlişkin Bilgiler

	2022	2023	2024
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	899.880.000 TL	1.846.185.000 TL	2.546.845.000 TL

1.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası- Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket web adresi: www.reelgd.com

1.10. 2025 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (KDV Hariç)

KDV hariç 3.356.760.000 TL (ÜçmilyarüçyüzellialtımilyonyediyüzaltmışbinTL) (30.09.2026 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 4.173.035.013 TL)

1.11. 2025 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Taşınmazın Kiralanabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri (2025 yılı için)	Potansiyel Yıllık Kira Değeri (2025 yılı için)
15.514,45 m2	1.483,67 TL/m2	23.018.333 TL	276.219.996 TL

1.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Kule kısmı hariç toplam 14.256 m^2 kiralanabilir alana sahiptir. Dönemde doluluk oranı % 96,38 olarak gerçekleşmiştir.

Eylül ayında düzenlenen sabit ve ciro kirası toplam tutarı KDV hariç 23.280.548 TL'dir.

2. OBAKÖY İŞ MERKEZİ



Pafta No	487
Ada No	2937
Parsel No	45-46
Arsa Alanı	17.104 m^2
Kiralanabilir Alan	26.695,59(Brüt) 25.225,00 (Net)
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Maltepe Mah. Topkapı Maltepe Cad. No:11 Zeytinburnu İstanbul

2.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2025
Rapor Numarası: ATA-2510073

2.2. Rapor Türü

Değerleme raporu İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, Topkapı Maltepe Sokağı, 487 pafta, 2937 ada, 46 ve 46 parsel no'lu "Kargir Bina ve İşyerleri" nitelikli 14.104 m^2 yüzölçümlü Şirketimiz mülkiyetindeki gayrimenkullerin 2025 yıl sonu piyasa değerinin ve aylık kira bedelinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

2.3. Raporu Hazırlayanlar

Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409)
Gizem GEREGÜL EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558)
Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

2.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 06.10.2025
Değerleme Bitiş Tarihi : 26.12.2025

2.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

2.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme Raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında 45 no'lu parselin imar durumuna göre; 46 no'lu parselle tevhid şartı bulunması sebebiyle değerleme kapsamında bu parsel için ayrıca değer takdiri yapılmamıştır.

Tapu kayıtlarına göre 46 parsel üzerinde 217 adet bağımsız bölüm bulunmasına rağmen; D Blok zemin katta yer alan 186 no'lu bağımsız bölümün mülkiyetinin Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı'na ait olması sebebiyle; bu bağımsız bölüm değerlemeye dahil edilmemiştir. Değerleme çalışmasında geri kalan 216 adet bağımsız bölüm için değer takdiri yapılmıştır.

2.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2022	2023	2024
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	254.670.000 TL	533.995.000 TL	757.725.000 TL

2.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası- Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket web adresi: www.reelgd.com

2.10. 2025 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2025 yılı Piyasa Değeri KDV hariç 1.002.580.000 TL (BirmilyarikimilyonbeşyüzseksenbinTL) (30.09.2026 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 1.246.380.869 TL)

2.11. 2025 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2025 yılı için takdir edilen aylık kira geliri; KDV hariç 4.177.700 TL (DörtmilyonyüzyetmişyedibinyediyüzTL)

2.12 Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Bağımsız bölüm sayısı 216 olan Obaköy İM toplam 25.225 m2 kiralanabilir alana sahiptir. Obaköy İM'de dönemde doluluk oranı % 94,72 olarak gerçekleşmiştir.

Eylül ayı düzenlenen kira faturası tutarı KDV hariç 4.411.541 TL'dir.

3. HAŞİM İŞCAN İŞ MERKEZİ



Pafta No	8989
Parsel No	16
Arsa Alanı	2.012 m^2
Kiralanabilir Alan	6.496 m^2
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Haşim İşcan Mah. Recep Peker Cad. NO:10 Muratpaşa Antalya

3.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2025
Rapor Numarası: ATA-2510074

3.2. Rapor Türü

Değerleme raporu, Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşim İşcan mahallesi, 8989 ada, 16 parsel no'lu, 2.012,00 m2 yüzölçümüne sahip, "Betonarme Bina" vasıflı, "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerin 2025 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

3.3. Raporu Hazırlayanlar

A. Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487)
Onur Fuat TINAZ- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401153)
Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

3.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 28.10.2025
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2025

3.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

3.6. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Haşim İşcan İş Merkezi için Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerleme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerleme raporunda belirtilmiştir.

3.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

3.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2022	2023	2024
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	101.645.000 TL	190.550.000 TL	274.085.000 TL

3.9. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası- Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket web adresi: www.reelgd.com

3.10. 2025 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2025 yıl sonu piyasa değeri KDV hariç 374.122.000 TL (30.09.2026 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 465.098.549 TL)

3.11. 20245 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2025 yılı için takdir edilen aylık kira geliri; 1.870.610 TL (BirmilyonsekizyüzyetmişbinaltıyüzonTL)

3.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Haşim İşcan İş Merkezinde toplam 6.496 m2 kullanım alanına sahiptir. Eylül 2026 ayında doluluk oranı % 100, kira gelirimiz 1.295.707 TL olarak gerçekleşmiştir.

4. FARABİ SOKAK NO:27 ÇANKAYA /ANKARA



Ada No	5201
Parsel No	10
Arsa Alanı	514 m^2
Kiralanabilir Alan	907,00 m^2
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Güvenevler Mah. Farabi Sokak No:27 Çankaya Ankara

4.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor Tarihi : 29.12.2025
Rapor Numarası: ATA-2510067

4.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 no'lu parsel, 514,00 m² arsa üzerinde yer alan "6 Katlı Apartman Beton" vasıflı "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı, "Mağaza" niteliğindeki zemin katta bulunan 1 no'lu (20/116 Arsa Paylı); "Mesken" niteliğindeki 1. normal katta bulunan 2 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 2. normal katta bulunan 3 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 3. normal katta bulunan 4 no'lu (24/116 Arsa Paylı), 4. normal katta bulunan 5 no'lu (24/116 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 2025 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

4.3. Raporu Hazırlayanlar

Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409)
Metin EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617)
Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

4.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.09.2025
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2025

4.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

4.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

4.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerleme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerleme raporunda belirtilmiştir.

4.8. 4.8. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası- Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket web adresi: www.reelgd.com

4.9. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2022	2023	2024
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	18.255.000 TL	36.745.000 TL	52.240.000 TL

4.10. 2025 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2025 yıl sonu için tespit edilen piyasa değeri 69.740.000 TL (30.09.2026 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 86.698.919 TL)

4.11. 2025 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2025 yılı için takdir edilen kira geliri; 332.913 TL (ÜçyüzotuzikibindokuzyüzonüçTL)

4.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

Eylül ayında doluluk oranı % 100 ve kira geliri KDV hariç 782.885 TL'dir.

5. KULELİ CADDESİ NO:3 G.O.P ANKARA



Ada No	5441
Parsel No	12
Arsa Alanı	391 m^2
Kiralanabilir Alan	906,97 m^2
Arsa Payı	Tamamı
Adres	100.Yıl Mah. Kuleli Cad. No:3 Çankaya Ankara

6.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2025
Rapor Numarası: ATA-2510068

5.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 no'lu parsel, 391,00 m² arsa üzerinde yer alan "Kargir Apartmanı" vasıflı "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı, "İki Katlı Dükkan" niteliğindeki 3. bodrum + 2. bodrum katta bulunan 1 no'lu (187/782 Arsa Paylı); "Konut" niteliğindeki 1. bodrum katta bulunan 2 no'lu (107/782 Arsa Paylı) ve zemin katta bulunan 3 no'lu (107/782 Arsa Paylı); "Dubleks Çatı Aralı Konut" niteliğindeki 1. ve 2. normal katta bulunan 4 no'lu (381/782 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 2025 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

5.3. Raporu Hazırlayanlar

Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409)
Metin EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617)
Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

5.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2025
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2025

5.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

5.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

5.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerleme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerleme raporunda belirtilmiştir.

5.8. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası- Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket web adresi: www.reelgd.com

5.9. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2022	2023	2024
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	14.555.000 TL	29.550.000 TL	41.090.000 TL

5.10. 2025 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (Kdv Hariç)

2025 yıl sonu için takdir edilen piyasa değeri 54.644.000 TL (30.09.2026 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 67.931.972 TL)

5.11. 2025 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (Kdv Hariç)

Gayrimenkulün 2025 yılı sonu için takdir edilen aylık kira geliri; 255.303 TL (İkiyüzellibeşbinüçyüzüçTL)

5.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

1 dükkan ve 3 konut için brüt 906,97 m2 kiralanabilir alana sahiptir. 31.12.2025 tarihli doluluk oranı % 100 ve Eylül 2026 ayı kira geliri KDV hariç 354.995 TL'dir.

6. GOP BORAZAN SOKAK NO 7



Ada No	4431
Parsel No	31
Arsa Alanı	584 m^2
Arsa Payı	Tamamı
Kiralanabilir Alan	998,56 m^2
Adres	Borazan Sokak No: 7 Çankaya Ankara

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

6.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2025
Rapor Numarası: ATA-2510069

6.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, 4431 Ada, 31 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, 584,00 m^2 yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 2025 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

6.3. Raporu Hazırlayanlar

Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409)
Metin EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617)
Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

6.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2025
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2025

6.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

6.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

6.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerleme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerleme raporunda belirtilmiştir.

6.8. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası- Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket web adresi: www.reelgd.com

6.9. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2022	2023	2024
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	29.410.000 TL	59.560.000 TL	84.670.000 TL

6.10. 2025 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (KDV Hariç)

2025 yıl sonu tespit edilen piyasa değeri 111.987.000.-TL (30.09.2026 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 139.219.269 TL)

6.11. 2025 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (KDV Hariç)

2025 yılı için takdir edilen aylık kira değeri; 520.253 TL (BeşyüzyirmibinikiyüzelliüçTL)

6.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

998,56 m2 kiralama alana sahip gayrimenkulün kiralama çalışmaları devam etmektedir.

7. GOP ARJANTİN CADDESİ NO 28



Tapu Bilgileri

Ada No	4431
Parsel No	38
Arsa Alanı	184 m^2
Kiralanabilir Alan	359,27 m^2
Arsa Payı	Tamamı
Adres	Arjantin Caddesi No:28 Çankaya Ankara

7.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2025
Rapor Numarası: ATA-2510070

7.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 Ada, 38 parsel no'lu ana taşınmaz içerisinde yer alan 4 bağımsız bölümün 30.12.2025 tarihli Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden

belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

7.3. Raporu Hazırlayanlar

Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409)
Metin EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617)
Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

7.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 03.11.2025
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2025

7.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

7.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

7.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerleme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerleme raporunda belirtilmiştir.

7.8. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası- Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket web adresi: www.reelgd.com

7.9. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2022	2023	2024
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	15.500.000 TL	31.420.000 TL	44.600.000 TL

7.10. 2025 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (KDV Hariç)

2025 yıl sonu tespit edilen piyasa değeri; 59.360.000.-TL (30.09.2026 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 73.794.778 TL)

7.11 2025 Yılsonu İtibari ile Aylık Kira Değeri (KDV Hariç)

Gayrimenkulün 2025 yıl sonu için takdir edilen kira geliri; 280.200 TL (İkiyüzseksenbinikiyüzTL)

7.12. Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti

30.09.2026 tarihli doluluk oranı %100 ve kira geliri 470.298 TL'dir.

8. Tarla, DİLOVASI /KOCAELİ



Tapu Bilgileri

Pafta No	:	21
Parsel No	:	1713
Arsa Alanı	:	15.850 m2
Arsa Payı	:	Tamamı

8.1. Rapor Tarih ve Numarası

Rapor Tarihi : 30.12.2025
Rapor Numarası: ATA-2510075

8.2. Rapor Türü

Değerleme raporu Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Köseler köyü, 224 Ada, 16 parsel "Tarla nitelikli Arsa" vasıflı, 15.850,63 m2 yüzölçümüne sahip gayrimenkulün 2025 yıl sonu piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

8.3. Raporu Hazırlayanlar

Mehmet Esat KOÇAK-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 919985)
Onur Fuat TINAZ- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401153)
Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

8.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Başlangıç Tarihi : 07.10.2025
Değerleme Bitiş Tarihi : 29.12.2025

8.5. Dayanak Sözleşmesi

Değerleme raporu, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

8.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

8.7. Rapor Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, değerleme çalışması sırasında tarafımızdan herhangi bir kısıtlama getirilmediği değerleme raporunda belirtilmiştir.

8.8. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Şirket Bilgileri

- Mecidiyeköy Mah. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No:4, Kat:2, Şişli / İSTANBUL
- 24.06.2011 İstanbul Ticaret Odası- Sicil No 527073-474655
- Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
- Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket web adresi: www.reelgd.com

8.9. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	2022	2023	2024
Firma	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.	TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.
Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	13.870.000 TL	21.400.000 TL	79.268.150 TL

8.10. 2025 Yılsonu İtibari ile Piyasa Değeri (KDV Hariç)

Tespit edilen 2025 yıl sonu piyasa değeri; 103.680.000 TL (YüzüçmilyonaltıyüzseksenbinTL) 30.09.2026 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 128.892.227 TL)

9. ARSALAR

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 1978 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı 7.196 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul ve 1979 parsel no'lu "Arsa" vasıflı 4.044 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 09.11.2012 tarihinde 2.835.000,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda bu iki parsel için belirlenen tutar 2.922.000,00 USD'dır.

REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30.12.2025 tarihinde ATA-2510076 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 13 Pafta 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1978 ve 1979 parsellerin ekspertiz değeri 464.420.000 TL olarak belirlenmiştir.



İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 1672 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 23.620 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 06.12.2012 tarihinde 7.440.300,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 8.267.000,00 USD'dır. Söz konusu 1672 no'lu parsel, 22.10.1998 onay tarihli 1/5000 ölçekli İstanbul Beykoz Riva (Çayağzı) Beylik Mandıra Mevkii Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na göre "Ticaret Alanı" içerisinde kalmaktadır.

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Manolya Sokak, 14 pafta, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846 nolu parseller ve 13 pafta, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 nolu parsellerden oluşan "Arsa" vasıflı, toplam 30.405 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 03.01.2013 tarihinde 8.361.375,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 8.666.000,00 USD'dır.

REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30.12.2025 tarihinde ATA-2510077 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 13 Pafta 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846 ve 1672 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 634.133.000 TL olarak belirlenmiştir.



ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

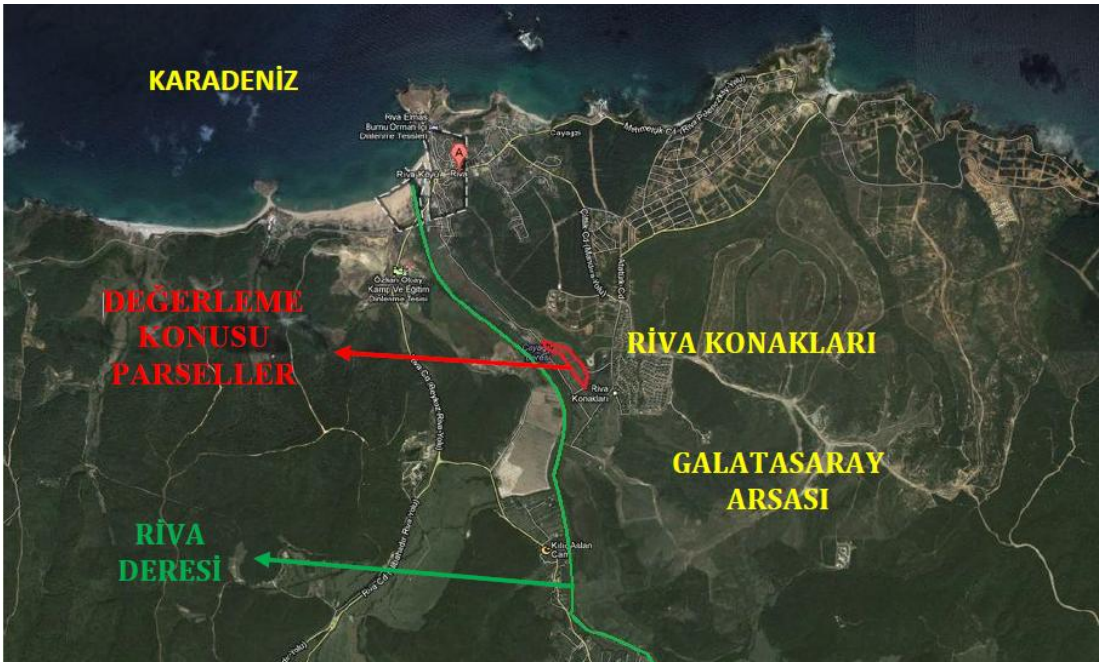
II-14.1 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylikmandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 2037 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 2.450 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 11.12.2012 tarihinde 625.000,00 USD bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 662.000,00 USD'dır.

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği mevkiinde konumlanmakta olan, 2038 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı, 1.313 m^2 yüzölçümündeki gayrimenkul 06.12.2012 tarihinde 300.000,00 USD (952.080,00TL) bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Arsa için belirlenen tutar 352.000,00 USD'dır.

REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30.12.2025 tarihinde ATA-2510078 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda 2037 ve 2038 no'lu parsellerin ekspertiz değeri 63.730.000 TL belirlenmiştir. (30.09.2026 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 1.444.919.403 TL)





İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Köyü'nde bulunan arsalarımızı gösterilen harita bilgisi aşağıda sunulmuştur.





Riva Arsa Görüntüleri (2026)



Riva Arsa Görüntüleri (2026)



Riva Arsa Görüntüleri (2026)



Riva Arsa Görüntüleri (2026)

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 809 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 2.470 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 03.04.2015 tarihinde 1.235.000 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Tarla için belirlenen tutar 1.250.000 TL'dır.

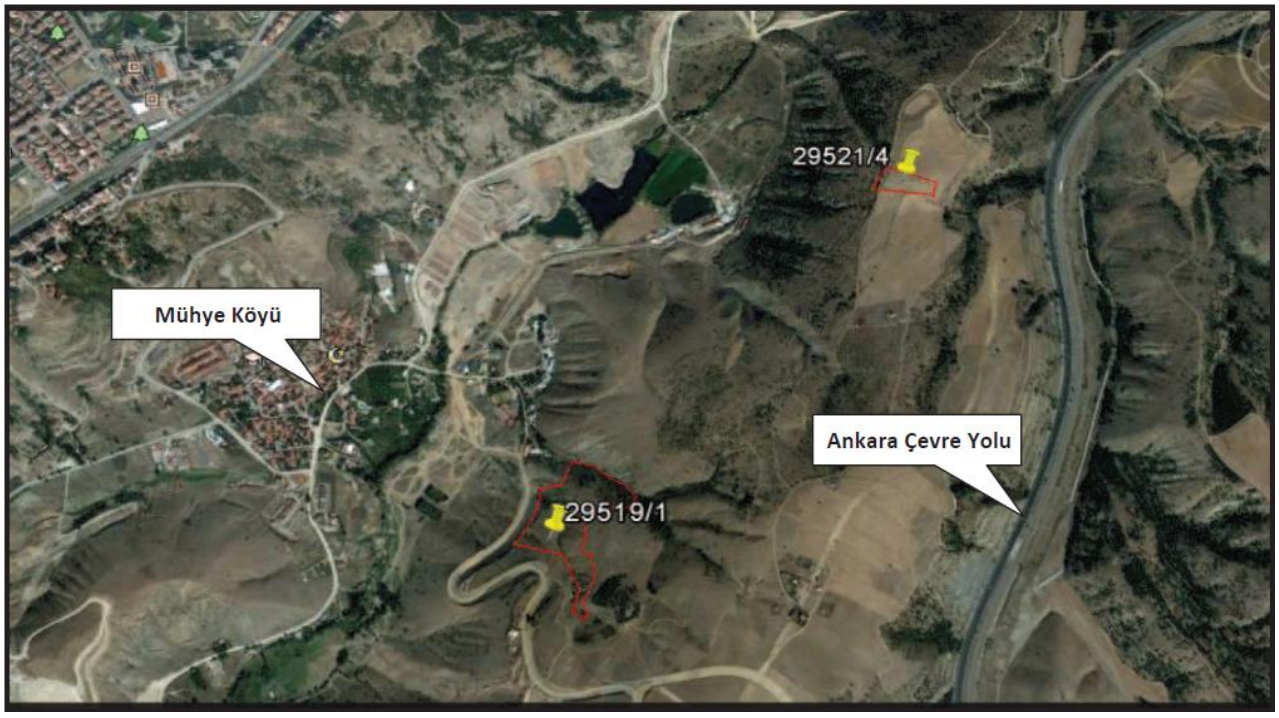
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 808 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 700 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 21.04.2015 tarihinde 350.000 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Tarla için belirlenen tutar 350.000 TL'dır.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 711 parsel no'lu, "Bahçe" vasıflı, 3.333,33 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 12.05.2015 tarihinde 1.666.500 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Bahçe için belirlenen tutar 1.667.000 TL'dır.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Mahallesi 519 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, 11.200 m2 yüzölçümündeki gayrimenkul 22.05.2015 tarihinde 5.768.000 TL bedelle satın alınmıştır. Alım aşamasında Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ne hazırlatılan değerleme raporunda Tarla için belirlenen tutar 5.880.000 TL'dır.

519, 711, 808 ve 809 parsellerin İmar Uygulaması görmesi sonucu parselesyon planları onaylanmış ve 06.04.2016 tarihinde 29519 ada 1 parsel ve 29521 ada 4 parsel olarak tescillenmiştir.

29519 ada 1 parsel 52.772,99 m^2 alanlı olup, Şirketimizin hissesine düşen alan (105136/5277299) 1.051,36 m^2'dir. 29521 ada 4 parsel 9.889,40 m^2 alanlı olup 1/1 hissesi Şirketimize aittir.



REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30.12.2025 tarihinde ATA-2510072 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporunda parsellerin ekspertiz değeri 83.470.000 TL olarak belirlenmiştir. (30.09.2026 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 103.767.690 TL)

24-DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

25- ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN DANIŞMAN ŞİRKET, İŞLETMECİ ŞİRKET, GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ, PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ ve SAKLAMA KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

BAĞIMSIZ DIŞ DENETİM ŞİRKETİ

Şirketimizin 01.01.2026 - 31.12.2026 hesap dönemine ait yıllık mali tablolarının Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi bağımsız dış denetiminin yaptırılması hususunda Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi imzalanmıştır.

YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ŞİRKETİ (KURUMLAR VERGİSİ BEYANNAMESİ TASDİK HİZMETİ)

Şirketimizin 2026 yılı kurumlar vergisi beyannamesinin ve bunlara ekli mali tablolar ve bildirimlerin denetim ve tasdik işlerinin yaptırılması hususunda, ENF Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle Kurumlar Vergisi Beyannamesi Tasdik Sözleşmesi imzalanmıştır.

FAALİYET RAPORU DENETİMİ

Yönetim Kurulunun yıllık faaliyet raporu içerisinde yer alan irdelemelerin finansal tablolarla uyumunun değerlendirilmesi ve bağımsız denetçi raporunda bu değerlendirme sonucunun belirtilmesi için Eren Bağımsız Denetim Anonim Şirketi ile 2026 dönemi için sözleşme imzalanmıştır.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ

Şirketimizin tabi olduğu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48.1. Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. maddesi gereği, 2026 yılında portföyümüzde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak şirket olarak REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin, portföye 2026 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak şirketler olarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin belirlenmesine karar verilmiştir.

PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ

Şirketimiz, 01.04.2015 tarihinde Akbank T.A.Ş ve Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Alım-Satıma Aracılık ve Yatırım Hizmetleri Çerçeve Sözleşmesi & Yatırım Hizmet ve Faaliyetleri Genel Risk Formu imzalamıştır.

MERKEZİ KAYDİ SİSTEM SÖZLEŞMESİ

07.08.2014 tarihli 29081 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Kaydileştirilen Sermaye Piyasası Araçlarına İlişkin Kayıtlarının Tutulmasının Usul ve Esasları Hakkında Tebliğ" (II-13.1), 5. Maddesinin son iki fıkrası ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.07.2004 tarih ve 30/927 sayılı kararı uyarınca; Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin ("MKK") sisteminde ("Merkezi Kaydi Sistem" veya "MKS") Şirket'e ilişkin İşlemlerin Şirket adına Aracı Kurum tarafından yürütülmesi konusunda 06.12.2019 tarihinde Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır.

26- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

27- BAĞLI ORTAKLIKLAR, FİNANSAL DURAN VARLIKLAR İLE FİNANSAL YATIRIMLAR

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı(%)	Şirketle Olan İlişkinin Niteliği
ATAKULE ORGANİZASYON VE İŞLETME TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	ORGANİZASYON VE İŞLETME	12.000.000	12.000.000	TRY	100	Bağlı ortaklık

15.10.2024 tarihinde şirketin % 100 oranında Bağlı Ortaklığı olan Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi' nin sermayesi, 100.000 TL'den 11.900.000 TL artırılarak yeni sermayesi 12.000.000 TL olmuştur. (Enflasyon düzeltmesiyle birlikte Sermaye 20.977.023 TL)
Arttırılan bu sermayenin 6.187.000 TL'si iç kaynaklardan (ortaklar cari hesabından) geriye kalan 5.713.000 TL ise nakden ödenmiştir.

Sermaye artışı 15.10.2024 tarihinde tescil edilmiş ve 15.10.2024 tarih 11186 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinin 1162'nci sayfasında ilan olunmuştur.

28- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2026	Önceki Dönem (TL) 31/12/2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	**239.096.157**	199.350.915
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	**7.957.363.685**	7.929.738.689
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	**20.977.023**	20.977.023
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	**360.000**	447.542
	Diğer Varlıklar		**138.360.143**	137.195.036
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**8.356.157.008**	8.287.709.205
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	**3.485**	187.244
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	**-**	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	**224.758**	2.421.995
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	IV-11, Md. 24/ (g)	**-**	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	**6.976.561.868**	7.201.728.321
	Diğer Kaynaklar		**1.379.366.897**	1.083.371.645
D	**Toplam Kaynaklar**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**8.356.157.008**	8.287.709.205

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2026	Önceki Dönem (TL) 31/12/2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	**-**	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	**62.228.376**	45.491.446
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	**-**	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	**-**	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	**1.677.579.320**	1.677.579.320
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	**-**	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ,Md.28/1(a)	**20.977.023**	20.977.023
J	Gayrinakdi Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	**2.799.962**	2.736.613
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	**-**	-
L	Tek bir Şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	**176.835.185**	153.790.963

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2026	Önceki Dönem (TL) 31/12/2025	Asgari/ Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<%10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1) /D (*)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a), (b)	**%95**	%96	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1) /D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	**%3**	%3	<%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1) /D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	**-**	-	<%49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	**%20**	%20	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	**%0**	%0	<%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J) /I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	**%0**	%0	<%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1) /D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	**%1**	%1	<%10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/ (1)	**%2**	%2	<%10

(*) Şirket'in, gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere iştiraki bulunmadığı için tabloda değişiklik olmamaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.