

**Atakule Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2023 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu'na;

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar tablosu, bireysel diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 3.522.960.456 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 7’de açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket’in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir: • Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi; • Değerleme uzmanları ve Şirket yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi; ➢ Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu, ➢ Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu, ➢ Şirket yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu. • Yukarıda bahsi geçen varsayımların duyarlılık analizleri ile tespit edilen değerlerin kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi; • Değerlemede baz olarak kullanılan verilerin gerçekleştirmeler ile karşılaştırılması, mağazaların fiziki olarak gözlemlenmesi, ve kullanılan kira bedellerinin sözleşmeler ile kontrol edilmesi; • Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değerlerin ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi. Ek olarak Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Enflasyon muhasebesinin uygulanması	
2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; • Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır, • Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, • TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, • Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

C) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere İlişkin Rapor

- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 25 Nisan 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emir Taşar'dır.

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of GRANT THORNTON International

Emir Taşar, SMMM
Sorumlu Denetçi

Ankara, 25 Nisan 2024

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-51

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla****Bireysel Finansal Durum Tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		77.034.607	61.143.333
Nakit ve nakit benzerleri	3	6.810.684	21.487.921
Finansal yatırımlar	4	25.984.541	-
Ticari alacaklar:			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6, 21	2.976.753	909.184
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	18.840.072	14.375.302
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	1.162.225	687.108
Peşin ödenmiş giderler	12	8.452.896	15.983.551
Diğer dönen varlıklar	11	12.807.436	7.700.267
Duran varlıklar		3.560.973.646	2.926.006.928
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	191.822	254.851
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	2	415.022	415.022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	3.522.960.456	2.860.133.858
Maddi duran varlıklar	8	25.794.157	17.554.117
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	9	260.296	304.069
Kullanım hakkı varlıkları	10	1.015.699	1.193.987
Peşin ödenmiş giderler	12	7.022.838	8.374.939
Diğer duran varlıklar	11	3.313.356	37.776.085
TOPLAM VARLIKLAR		3.638.008.253	2.987.150.261

İlişikteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla****Bireysel Finansal Durum Tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR	Notlar		
Kısa vadeli yükümlülükler		12.618.902	9.915.409
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	102.388	152.858
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	1.153.020	1.145.363
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	8.212.605	5.321.694
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		790	401
Ertelenmiş gelirler	11	769.220	837.285
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	963.205	1.308.678
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	1.417.674	1.149.130
Uzun vadeli yükümlülükler		11.133.197	12.114.281
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	2.011.751	2.560.892
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	9.121.446	9.553.389
ÖZKAYNAKLAR		3.614.256.154	2.965.120.571
Ödenmiş sermaye	15	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	15	1.519.265.636	1.519.265.636
Hisse senetleri ihraç primleri		815.448	815.448
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.554.317)	(1.160.071)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	823.516.682	817.824.082
Geçmiş yıllar karları/ (zararları)		359.342.876	(945.820.848)
Net dönem karı		649.529.829	1.310.856.324
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		3.614.256.154	2.965.120.571
Toplam özkaynaklar		3.614.256.154	2.965.120.571
TOPLAM KAYNAKLAR		3.638.008.253	2.987.150.261

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2022
	Notlar		
Hasılat	16	189.551.721	136.366.770
Satışların maliyeti (-)	16	(100.903.058)	(75.184.988)
Brüt kar		88.648.663	61.181.782
Genel yönetim giderleri (-)	17.1	(33.260.586)	(26.649.235)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	17.2	(13.689.372)	(11.218.213)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	657.718.515	1.342.461.185
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(14.750.831)	(7.163.025)
Esas faaliyet karı		684.666.389	1.358.612.494
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		1.134.796	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(4.918.245)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet kârı		680.882.940	1.358.612.494
Finansal gelirler	19	7.816.154	4.277.123
Finansal giderler (-)	19	(708.366)	(364.056)
Parasal kayıp		(38.460.899)	(51.669.237)
Vergi öncesi kâr		649.529.829	1.310.856.324
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		649.529.829	1.310.856.324
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar			
Ana ortaklık payları	20	649.529.829	1.310.856.324
Pay başına kazanç:			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar	20	0,02467	0,04978
Diğer kapsamlı gider		(394.246)	(1.160.071)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(394.246)	(1.160.071)
Toplam kapsamlı gelir		649.135.583	1.309.696.253
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		649.135.583	1.309.696.253

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren
hesap dönemine ait bireysel özkaynaklar değişim tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler							
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Hisse senetleri ihraç primleri	Geçmiş yıllar karları/ (zararları)	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	1.519.265.636	817.824.082	815.448	(945.820.848)	-	-	1.655.424.318
Net dönem karı	-	-	-	-	-		1.310.856.324	1.310.856.324
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)	-	-	-	-	-	(1.160.071)	-	(1.160.071)
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	1.519.265.636	817.824.082	815.448	(945.820.848)	(1.160.071)	1.310.856.324	2.965.120.571
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	1.519.265.636	817.824.082	815.448	(945.820.848)	(1.160.071)	1.310.856.324	2.965.120.571
Transferler	-	-	5.692.600	-	1.305.163.724	-	(1.310.856.324)	-
Net dönem karı	-	-	-	-	-	-	649.529.829	649.529.829
Toplam kapsamlı gelir/ (gider)	-	-	-	-	-	(394.246)	-	(394.246)
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	1.519.265.636	823.516.682	815.448	359.342.876	(1.554.317)	649.529.829	3.614.256.154

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren****hesap dönemine ait bireysel nakit akış tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		17.054.816	18.810.215
Dönem karı		649.529.829	1.310.856.324
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(697.517.273)	(1.291.353.678)
Alacaklardaki değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		27.668	2.265.481
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	7.459.363	6.312.900
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	7, 18	(646.578.895)	(1.339.619.172)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(2.793.120)	(4.040.143)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		280.454	326.820
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(202.133)	662.166
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	4	4.099.018	-
Parasal kazanç/ kayıp ile ilgili düzeltmeler		(59.809.628)	42.738.270
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		65.748.814	(718.293)
Finansal yatırımlardaki değişim		30.083.559	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki değişim		(2.753.241)	(4.892.028)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim		(2.067.569)	(551.780)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim		(412.088)	3.971.240
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim		8.882.756	(2.615.866)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim		2.890.911	1.478.456
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim		29.124.486	1.891.685
Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları		17.761.370	18.784.353
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	14	(706.554)	(75.613)
Diğer nakit girişleri/ (çıkışları)		-	101.475
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(31.043.905)	(23.153.780)
İştirakler sermaye ödemelerinden nakit çıkışları			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(14.796.202)	(8.445.921)
Yatırım amaçlı gayrimenkul harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(16.247.703)	(14.707.859)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(688.148)	2.009.094
Kredi geri ödemelerinden nakit çıkışları		(1.334.691)	(74.360)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.003.823)	(1.279.845)
Alınan faiz		2.760.325	3.444.451
Ödenen faiz		(109.959)	(81.152)
Nakit ve nakit benzerlerindeki azalış		(14.677.237)	(2.334.471)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	21.487.921	23.822.392
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	6.810.684	21.487.921

İliştekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 21 Ağustos 2000 tarihinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştiğal etmek üzere kurulmuştur.

Şirket'in yönetime, yatırımlara ve portföy yönetimine ilişkin esasları Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata tabidir. Şirket; 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 no'lu Resmî Gazete'de yayınlanan 5520 no'lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının d bendi uyarınca Kurumlar Vergisinden istisnadır.

Şirket'in adresi, ticaret sicil kaydı ile vergi dairesi, vergi no'su ve iletişim araçları aşağıda açıklanmıştır.

Merkez Adresi : Çankaya Caddesi, No: 1B/ 68, Çankaya, Ankara

Kuruluş Yılı : 21 Ağustos 2000
Ticaret Sicil Numarası : 156707
Vergi Dairesi : Ankara Kurumlar V.D.
Vergi Numarası : 095 010 2875
Telefon - Faks : 0 312 447 6500 - 0 312 447 6575

Şirket'in hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman (*)	51,00	134.303.420	51,00	134.303.420
Halka açık kısım	49,00	129.036.580	49,00	129.036.580
Toplam	100	263.340.000	100	263.340.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		1.519.265.636		1.519.265.636
Toplam		1.782.605.636		1.782.605.636

(*) Şirket'in 27 Mart 2023 tarihinde yapılan 2022 yılı Genel Kurulu'na ilişkin hazırlan cetveline göre İsmail Tarman'ın Şirket sermayesi içindeki payı %81,69'dur.

Şirket'in 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.

Şirket'in hisselerinin %49'u 7-8 Şubat 2002 tarihlerinde halka arz edilmiştir ve hisseler 14 Şubat 2002 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 22'dir (31 Aralık 2022: 15).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

	Kuruluş yeri ve Faaliyet Konusu	Geçerli Para Birimi	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
			31 Aralık 2023 %	31 Aralık 2022 %
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi	Ankara, Alışveriş Merkezi İşletmeciliği	TL	100	100

6 Şubat 2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin işletme ve yönetim faaliyetini yapmak amacıyla kurulacak olan Atakule İşletme ve Yönetim Ltd. Şti. ünvanlı şirkete 100.000 TL (sermaye düzeltmesi farkı ile 415.022 TL) sermaye payı ile tek kurucu ortak olarak katılmış ve bağlı ortaklığın esas sözleşmesi 10 Şubat 2020 tescil edilip, 12 Şubat 2020 tarihinde ilan edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Bireysel finansal tabloların onaylanması

Bireysel finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 25 Nisan 2024 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un bireysel finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları

Sunuma ilişkin Temel Esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II. 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış olan II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem finansal tablolarını hazırlamak ve kamuya açıklamakla yükümlü olup, ilgili tebliğ 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal raporlarından itibaren yürürlüğe girmektedir.

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi'ni konsolide etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 100.000 TL'lik tutarı "Bağlı Ortaklıklardaki Paylar" başlığı altında Duran Varlıklar altında göstermiştir. Bu şirket ile yapılmış olan işlemler Not 19'da açıklanmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 31 Aralık 2023 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları (devamı)

2.1. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in geçerli (fonksiyonel) para birimi Türk Lirası ("TL")'dir.

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar ve karşılaştırmak amacıyla kullanılacak önceki döneme ait finansal veriler de dahil olmak üzere ilişikteki finansal tablolar TL cinsinden hazırlanmıştır.

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine uygun olarak hazırlamıştır.

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine ("TÜFE") göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	16,33041
2005	122,65	7,72	15,16005
2006	134,49	9,65	13,82541
2007	145,77	8,39	12,75557
2008	160,44	10,06	11,58925
2009	170,91	6,53	10,87929
2010	181,85	6,40	10,22480
2011	200,85	10,45	9,25756
2012	213,23	6,16	8,72007
2013	229,01	7,40	8,11921
2014	247,72	8,17	7,50597
2015	269,54	8,81	6,89835
2016	292,54	8,53	6,35599
2017	327,41	11,92	5,67906
2018	393,88	20,30	4,72068
2019	440,50	11,84	4,22107
2020	504,81	14,60	3,68333
2021	686,95	36,08	2,70672
2022	1128,45	64,27	1,64773
2023	1859,38	64,77	1,00000

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları (devamı)

2.1. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2023 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2023 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden elde edilmiştir.

Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarını yabancı para biriminden sunması durumunda, finansal tablolar çevrim işlemi yapılmadan önce TMS 29'a göre enflasyona göre düzeltilir. İşletmenin cari döneme ait finansal durum tablosu ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun çevriminde, tüm varlık, yükümlülük, özkaynak, gelir ve gider kalemleri için cari raporlama dönemi sonundaki döviz kuru kullanılır.

Karşılaştırmalı finansal tabloların çevriminde, çevrimin yapıldığı para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olup olmadığı önem taşır. Çevrimin yapıldığı para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi değilse, karşılaştırmalı tutarlar önceki yılın finansal tablolarında cari yıl tutarları olarak sunulan tutarlar olur. Aksi halde, karşılaştırmalı tüm tutarlar da cari raporlama dönemi sonundaki döviz kuru kullanılarak çevrilir.

Karşılaştırmalı rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemin sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulur.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları (devamı)

2.2. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 31 Aralık 2023 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.3 İşletmenin Sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.4 Yeni ve revize edilmiş finansal raporlama standartları

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması
- TMS 12 Değişiklikleri - Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi
- TMS 12 Değişiklikleri - Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları
- Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve revize edilmiş finansal raporlama standartları (devamı)

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 - Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması
- TMS 16 Değişiklikleri - Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri
- TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış düzeltilmiş standartlar

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama: Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişkili taraflar

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin:

- i. Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- ii. Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- iii. Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- i. İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde.
- ii. İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- iii. Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- iv. İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- v. İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- vi. İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

İlişkili taraflar (devamı)

- vii. (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar fatura tutarları üzerinden kayıtlara alınmakta ve sonrasında ertelenmiş vade farkı gelirinden netleştirilmiş olarak şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra taşınmaktadır. Ertelenmiş vade farkı geliri netleştirilmiş ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarların etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasına takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari borçlar

Ticari borçlar, makul değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş tutarlardan muhasebeleştirilir. Ticari borçlarla ilgili vade farkları esas faaliyetlerinden diğer gelirler ve giderler kaleminde gösterilir.

Peşin ödenmiş giderler

Peşin ödenmiş giderler, genellikle tedarikçilere yapılan ve daha sonraki bir dönemde veya dönemlerde gider ve maliyet hesaplarına aktarılabacak tutarlardır.

Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da finansal durum tabloları tarihindeki maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, satış fiyatından stokları hazır hale getirebilmek için yapılan pazarlama ve satış giderleri düşüldükten sonraki değerdir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Birim maliyet, aylık ortalama maliyet yöntemiyle değerlendirilmektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları(devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(devamı)

İşletme birleşmeleri ve şerefiye

İşletme birleşmeleri, ayrı tüzel kişiliklerin veya işletmelerin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. İşletme birleşmeleri, TFRS 3 kapsamında, satın alma yöntemine göre muhasebeleştirilir.

İktisap maliyeti, alım tarihinde verilen varlıkların gerçeğe uygun değeri, çıkarılan sermaye araçları, değişimin yapıldığı tarihte varsayılan veya katlanılan yükümlülükler ve buna ilave iktisapla ilişkilendirilebilecek maliyetleri içerir. İşletme birleşmesi sözleşmesi gelecekte ortaya çıkacak olaylara bağlı olarak maliyetin düzeltilebileceğini öngören hükümler içerirse; bu düzeltmenin muhtemel olması ve değerinin tespit edilebilmesi durumunda edinen işletme, birleşme tarihinde birleşme maliyetine bu düzeltmeleri dâhil eder. Alıma ilişkin maliyetler oluştuğu dönemde giderleştirilir. Bağlı ortaklık alımı, iştirak edinimi ve iş ortaklıklarının kurulmasından ortaya çıkan şerefiye ödenen bedelin Şirket'in edinilen işletmedeki net tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerinin oranı ve edinilen işletmedeki kontrol gücü olmayan pay tutarını aşan kısmıdır.

Değer düşüklüğü testi için şerefiye, nakit üreten birimlere dağıtılır. Dağıtım, şerefiyenin olduğu işletme birleşmesinden fayda sağlaması beklenen nakit üreten birimlere veya nakit üreten birim Şirketlerine yapılır. Şerefiye 'nin dağıtıldığı her bir birim veya birim grubu işletme içi yönetsel amaçlarla, şerefiyenin izlendiği işletmenin en küçük varlık grubudur. Şerefiye faaliyet bölümleri bazında takip edilir.

Şerefiyedeki değer düşüklüğü gözden geçirmeleri yılda bir kez veya olay veya şartlardaki değişikliklerin değer düşüklüğü ihtimalini işaret ettiği durumlarda daha sık yapılmaktadır.

Şerefiyenin defter değeri kullanım değeri ve satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinin büyük olanı olan geri kazanılabilir değer ile karşılaştırılır. Herhangi bir değer düşüklüğü durumunda zarar derhal muhasebeleştirilir ve takip eden dönemde geri çevrilmez.

Şirket tarafından kontrol edilen işletmeler arasında gerçekleşen yasal birleşmeler TFRS 3 kapsamında değerlendirilmemektedir. Dolayısıyla, bu tür birleşmelerde şerefiye hesaplanmamaktadır. Ayrıca, yasal birleşmelerde taraflar arasında ortaya çıkan işlemler finansal tabloların hazırlanması esnasında düzeltme işlemlerine tabi tutulur.

Aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde Şirket'in satın alınan işletmede önceden sahip olduğu özkaynak payı gerçeğe uygun değere getirmek için satın alım tarihinde (yani Şirket'in kontrolü ele aldığı tarihte) yeniden ölçülür ve, varsa, ortaya çıkan kazanç/zarar kâr /zarar içinde muhasebeleştirilir. Satın alım tarihi öncesinde diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilen satın alınan işletmenin payından kaynaklanan tutarlar, söz konusu payların elden çıkarıldığı varsayımı altında kâr/zarara aktarılır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları(devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(devamı)

Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları(devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(devamı)

Finansal tablo dışı bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" ("BKZ") modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür; 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Diğer hazır değerler, Şirket'in raporlama tarihi itibariye kullanımına açık olmayan fakat kısa vadede Şirket'in kullanımına açılacak yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan kredi kartı satışlarından kaynaklanan Pos alacaklarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları(devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi; finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Netleştirme/ mahsup

Finansal varlık ve borçların netleştirilmesi, sadece hukuken mümkün olması ve işletmenin bu yönde bir niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda mümkündür.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanması amacıyla veya her ikisi için elde tutulan arsa ve binalar "yatırım amaçlı gayrimenkuller" olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller maliyet esasına bağlı olarak gösterilmektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları(devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(devamı)

Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar

Şirket, amortisman, maddi duran varlıkların elde etme maliyeti/ rayiç bedeli üzerinden faydalı ömürleri dikkate alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Yıllar
Tesis, makine ve cihazlar	1 – 25
Taşıtlar	1 - 5
Demirbaşlar	1 - 50

Maddi duran varlıklarda değer düşüklüğü olduğuna işaret eden koşulların mevcut olması halinde, olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla inceleme yapılır ve bu inceleme sonunda maddi duran varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi duran varlığın mevcut kullanımından gelecek nakit akışları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kâbul edilir.

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğça gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kâr veya zarar cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar başlıca bilgisayar yazılımları, lisanslar, haklar ve imtiyaz bedellerinden (hava parası ve depozitolar dahil) oluşan varlıklar olup ilk olarak alış fiyatından değerlendirilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar gelecekte ekonomik fayda elde edilebilmesi ve maliyetin doğru bir şekilde belirlenebilmesi durumunda aktifleştirilirler. İlk kayıt sonrasında maddi olmayan duran varlıklar, maliyetten birikmiş, itfa payı ve birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonraki değerleriyle gösterilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıklar tahmin edilen ekonomik ömürleri üzerinden, doğrusal amortisman metodu ile itfa edilirler. Belirli süreli ekonomik ömrü olan maddi olmayan duran varlıklar için itfa periyodu ve itfa metodu her yıl en az bir kere incelenmektedir.

Maddi olmayan duran varlıkların taşınan değerleri, olayların ya da koşullardaki değişikliklerin, taşınan değerlerin gerçekleşebilir durumda olmadığına işaret etmesi durumunda değer düşüklüğü açısından incelenir.

	Yıllar
Haklar	1 - 15

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları(devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(devamı)

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve
- Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'a devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- Sabit ödemeler,
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar,
- Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır ve
- Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları(devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(devamı)

Kullanım hakkı varlıkları(devamı)

Kısa vadeli kiralama ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralama

Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle gider olarak kaydedilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Varlıkların kayıtlı değerlerinin, geri kazanılabilir değerlerinden fazla olduğu durumlarda, değer düşüklüğü karşılığı ayırmak suretiyle, varlığın kayıtlı değeri geri kazanılabilir tutarına indirilir ve karşılık kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Diğer taraftan; nakit üreten varlıkların geri kazanılabilir tutarı, net satış fiyatları ile kullanım değerlerinden yüksek olanıdır. Bahse konu varlıkların kullanım değeri, bu varlıkların sürekli kullanımından ve satışlarından elde edilecek net nakit girişlerinin, uygun bir iskonto oranı ile iskonto edilmiş net bugünkü değerlerini ifade eder.

Dönem vergi gideri ve ertelenmiş vergi

Dönem kârı veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir. Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem kârının vergiye tabi kısmı üzerinden finansal durum tabloları tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranı ile yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tabloları tarihi itibarıyla yürürlükteki vergi oranları kullanılmaktadır.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için muhasebeleştirilirken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kâr elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla muhasebeleştirilmektedir.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi gereğince kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Borç karşılıkları

Karşılıklar bir işletmenin geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (yasal ya da yapısal) varsa ve bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkması olası ise ve gerçekleşecek yükümlülüğün miktarı güvenilir bir şekilde tahmin edilebiliyorsa kayıtlara alınmaktadır. Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında, karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderlerin finansal durum tabloları tarihindeki indirgenmiş değeriyle yansıtılır. Karşılıklar her finansal durum tablosu hazırlanış tarihinde gözden geçirilmekte ve yönetimin en iyi tahminlerini yansıtabilecek şekilde gerekli düzenlemeler yapılmaktadır. Geçmiş yıllarda garanti kapsamı içerisinde gerçekleşen iadelerin bir yıl sonra satışlar ile orantılı olarak tahmini yükümlülüğü hesaplanarak garanti karşılığı ayırlmaktadır. Karşılıklar, iadelerin brüt kâr marjı üzerinden hesaplanmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları(devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(devamı)

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler şarta bağlı yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir. Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum yüksek bir olasılık taşımıyor ise finansal tablolara yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp, ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanmaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen ve en az bir yıl hizmet vermiş personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Şirket, finansal tablolarındaki kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon metodu"nu kullanarak ve Şirket'in personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal durum tabloları tarihi itibarıyla iskonto edilmiş değerini kayıtlara almıştır. Hesaplanan aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir olarak yansıtılmıştır.

Kullanılmamış izin karşılığı

Şirket, finansal tablolarındaki kullanılmamış izin karşılığını Şirket personelinin kullanmadığı izin günü ile günlük brüt üzerinden tahakkuk ettirip finansal durum tablosu tarihi itibarıyla personel giderleri hesaplarına yansıtılmaktadır.

Dövizli işlemler

Dönem içindeki yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler finansal durum tabloları tarihinde geçerli olan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kurundan TL'ye çevrilmiştir.

Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevriminden doğan kur farkı gelir ve giderleri, dönemin kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. Esas faaliyet konusuyla ilgili, ticari alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı geliri/ gideri esas faaliyet gelirleri/giderleri kaleminde bunların haricindekiler ise finansman gelir/ giderleri hesabında gösterilir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları(devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(devamı)

Gelirlerin kaydedilmesi

Şirket, iç ve dış pazara sünger ve yatak üretimi yapmaktadır. Satışlar genellikle çek, senet ve bayi Pos tahsilat sistemi ile yapılmaktadır. Bunların haricinde perakende ticari mal satışı için farklı lokasyonlarda bayileri ve de kendi açmış olduğu münferit mağazalar ile alışveriş merkezlerinde açmış olduğu mağazalar aracılığıyla faaliyet göstermektedir. Perakende satışlar genellikle nakit, kredi kart ve diğer banka kartları karşılığında yapılmaktadır.

Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetleri müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdikçe muhasebeleştirilir. Mal satışında, varlığın kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde varlık devredilmiş olur ve hasılat muhasebeleştirilir. Bu genellikle, varlık müşteriye teslim edildiğinde gerçekleşir. Ancak, Şirket için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturulmadığı ve Şirket'in o güne kadar tamamlanan edime karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunduğu durumlarda, Şirket malın kontrolünü zamana yayılı olarak devreder ve hasılatı zamana yayılı olarak, üretim gerçekleştikçe, kaydeder.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, bedel tahsis edilmesi gereken farklı edim yükümlülükleri olup olmadığını değerlendirir. Şirket'in müşteri sözleşmelerinde tespit edilen önemli bir hizmet bileşeni bulunmamaktadır.

Önemli finansman bileşeni

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirilmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Diğer gelirler

Şirket tarafından elde edilen diğer gelirler, kira gelirleri ve bayilerden elde edilen yansıtma gelirlerinden oluşmakta olup, dönemsel tahakkuk esasına göre yansıtılır.

Krediler

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden taşınır. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kapsamlı gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır.

Borçlanma maliyetleri

Özellikli varlıkla ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikli bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Bunun dışındaki borçlanma maliyetleri gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir. İlgili dönemler boyunca aktifleştirilen borçlanma maliyeti yoktur.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları(devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, finansal durum tabloları tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminleri düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönemde kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar. Ancak, gerçekleşen sonuçlar, bu sonuçlardan farklılık gösterebilmektedir.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tabloları tarihinde varolan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- b) Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Şirket, ticari alacakların beklenen kredi zararlarını hesaplamak için TFRS 9'daki basitleştirilmiş yaklaşımı kullanmaktadır. Bu yöntem tüm ticari alacaklar için ömür boyu beklenen kredi zararlarının muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.
- c) Dava karşılıkları her dönem, yönetimin finansal durum tablo hazırlanış tarihi itibarıyla devam eden davaların nakit çıkışına yol açabileceğini düşündüğü muhtemel sonuçları hakkında Şirket'in hukuk müşavirlerinin de görüşleri alınarak yönetim tarafından belirlenmektedir.
- d) Şirket yönetimi özellikle bina ve makina ekipmanların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur.
- e) Şirket, gelişen olaylar veya değişen koşullar doğrultusunda, varlıkların defter değerleriyle satılamayabileceği ortaya çıktığında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmak üzere varlıklarını gözden geçirir. Böyle bir belirti olduğu takdirde ve varlıkların defter değeri tahmini elde edilebilir değerini aştığı takdirde, aktifler ve nakit sağlayan birimler tahmini elde edilebilir değerinden gösterilir. Varlıkların elde edilebilir değeri net satış fiyatı veya kullanım değerinden büyük olanıdır.
- f) Şirket'in stok değer düşüklüğü karşılığı, ortalama stok maliyetleri yılsonu satış fiyatlarından yüksek değerde olan ticari mallar için hesaplanmıştır ve finansal durum tablolarındaki stok değerinden düşülmüştür.
- g) Şirket, yönetimin finansal durum tablo hazırlanış tarihi itibarıyla garanti kapsamında gerçekleşen satışlarından iadeleri için geçmiş yıllarda gerçekleşmiş fiili değerleri gözönünde bulundurarak ilgili ürünlerin brüt kâr marjı ve garanti kapsamında iade alınıp hurdaya ayrılan malların maliyetleri üzerinden garanti karşılığı ayırmaktadır.
- h) Maddi duran varlıklar altındaki arsalar, yeraltı ve yerüstü düzenleri ile binalar yeniden değerlendirme modeli uyarınca gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülmektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	4.866	8.736
Bankadaki nakit:		
-Vadeli mevduat	1.532.795	18.390.948
-Vadesiz mevduatlar	715.073	5.209
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	4.557.950	3.083.028
Finansal durum tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri	6.810.684	21.487.921

(*) İçerisinde hisse senedi fonu barındırmayan para piyasası fonlarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadeli ve vadesiz mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

Para cinsi	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
TL	1.537.387	12.868.673
ABD Doları	706.517	5.526.115
Avro	3.964	1.369
Toplam	2.247.868	18.396.157

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı TL mevduatlar için %42'dir.(31 Aralık 2022: TL: %24,80, ABD Doları: 2,75).

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 23'te açıklanmıştır.

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla bankalardaki finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hisse senetleri	25.984.541	-
Toplam	25.984.541	-

(*) İçerisinde borsada işlem gören alım satım amaçlı hisse senetleri bulunmaktadır. Hisse senetleri gerçeğe uygun değerinde sunulmuştur. 31 Aralık 2023 itibarıyla Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş., Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş hisselerinden oluşmaktadır.

	Nominal değer	Gerçeğe uygun değer kazançları/ (kayıpları)	Gerçeğe uygun değer
Hisse senetleri	30.083.559	(4.099.018)	25.984.541
Toplam	30.083.559	(4.099.018)	25.984.541

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

a) Banka kredileri

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli banka kredileri	102.388	152.858
Kısa vadeli banka kredileri	102.388	152.858

b) Kiralama borçları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Kiralama yükümlülükleri	1.153.020	1.145.363
Toplam	1.153.020	1.145.363

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülüklerinin vadeleri bir yıldan azdır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıla kadar	1.206.983	1.195.049
Kiralama yükümlülükleri finansman gideri	(53.963)	(49.686)
Kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	1.153.020	1.145.363

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
TL	%10,75	%10,75

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 21)	2.976.753	909.184
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	22.880.767	20.987.684
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(4.040.695)	(6.612.382)
Toplam	21.816.825	15.284.486

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, ticari alacakların toplamda 4.040.695 TL (31 Aralık 2022: 6.612.382 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	(6.612.382)	(5.050.300)
Yıl içerisinde iptaller veya tahsiller (Not 18)	1.683.861	1.085.947
Dönem gideri (Not 18)	(1.711.529)	(3.351.428)
Parasal kazanç	2.599.355	703.399
31 Aralık	(4.040.695)	(6.612.382)

b) Ticari borçlar

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8.212.605	5.321.694
Toplam	8.212.605	5.321.694

Belirli mal ve hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 30 gündür. Şirket'in, tüm borçlarının kredilendirme süresi içerisinde ödenmesini temin etmek üzere uygulamaya koyduğu finansal risk yönetimi politikaları bulunmaktadır. Satıcılar cari hesabının önemli bir bölümü dekorasyon destek, avm yönetim danışmanlığı ve güvenlik hizmeti gibi ticari borçlardan oluşmaktadır.

Ticari alacaklar ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 23'de verilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

1 Ocak 2023 tarihi					31 Aralık 2023 tarihi	
Gayrimenkulün cinsi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değerdeki artış/ (azalış)	Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Obaköy İş Merkezi	419.627.192	142.529	-	114.225.279	29.12.2023	533.995.000
Haşim İşcan İş Merkezi	167.483.433	3.722.986	-	19.343.581	29.12.2023	190.550.000
Kuleli Caddesi No:5	23.982.698	-	-	5.567.302	29.12.2023	29.550.000
Kocaeli Dilovası Arsası	22.854.004	-	-	(1.454.004)	29.12.2023	21.400.000
Farabi Sok. No:27	30.079.296	-	-	6.665.704	29.12.2023	36.745.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979	91.267.719	185.817	-	27.779.664	29.12.2023	119.233.200
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	233.516.180	-	-	(6.766.180)	29.12.2023	226.750.000
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038	33.564.244	-	-	6.275.506	29.12.2023	39.839.750
Beykoz Riva 25 adet arsa	244.234.659	-	-	93.482.741	29.12.2023	337.717.400
Mühye parsel 1, 4	36.766.375	-	-	13.248.731	29.12.2023	50.015.106
Atakule AVM	1.482.758.541	12.196.371	-	351.230.088	29.12.2023	1.846.185.000
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	48.459.715	-	-	11.100.285	29.12.2023	59.560.000
Arjantin Caddesi	25.539.802	-	-	5.880.198	29.12.2023	31.420.000
Toplam	2.860.133.858	16.247.703	-	646.578.895		3.522.960.456

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz kuruluşu olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir.

2023 yılı içerisindeki ilaveler, temel olarak bakım-onarım harcamalarını içermektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

1 Ocak 2022 tarihi					31 Aralık 2022 tarihi	
Gayrimenkulün cinsi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değerdeki artış/ (azalış)	Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Obaköy İş Merkezi	168.774.701	359.602	-	250.492.889	30.12.2022	419.627.192
Haşim İşcan İş Merkezi	79.385.335	-	-	88.098.098	30.12.2022	167.483.433
Kuleli Caddesi No:5	15.127.847	-	-	8.854.851	30.12.2022	23.982.698
Kocaeli Dilovası Arsası	9.554.715	-	-	13.299.289	30.12.2022	22.854.004
Farabi Sok. No:27	18.947.027	-	-	11.132.269	30.12.2022	30.079.296
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979	45.088.510	-	-	46.179.209	30.12.2022	91.267.719
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	103.572.568	-	-	129.943.612	30.12.2022	233.516.180
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038	14.941.084	-	-	18.623.160	30.12.2022	33.564.244
Beykoz Riva 25 adet arsa	114.892.063	-	-	129.342.596	30.12.2022	244.234.659
Mühye parsel 1, 4	32.226.186	-	-	4.540.189	30.12.2022	36.766.375
Atakule AVM	855.599.005	14.348.257	-	612.811.279	30.12.2022	1.482.758.541
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	32.932.639	-	-	15.527.076	30.12.2022	48.459.715
Arjantin Caddesi	14.765.147	-	-	10.774.655	30.12.2022	25.539.802
Toplam	1.505.806.827	14.707.859	-	1.339.619.172		2.860.133.858

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz kuruluşu olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir.

2022 yılı içerisindeki ilaveler, temel olarak bakım-onarım harcamalarını içermektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023			31 Aralık 2022	
	Kullanılan yöntem	Seviye	Kullanılan yöntem	Seviye
Obaköy İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Haşim İşcan İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Kuleli Caddesi No:5	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Kocaeli Dilovası Arsası	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Farabi Sok. No: 27	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Beykoz Riva 25 adet arsa	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Mühye parsel 1	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Mühye parsel 4	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Atakule AVM Projesi (*)	Gelir indirgeme	3	Gelir indirgeme	3
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Arjantin Caddesi	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
			2023	2022
1 Ocak			2.860.133.858	1.505.806.827
İlaveler			16.247.703	14.707.859
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan Kazanç/ (kayıp) farklılığı, net (Not 18)			646.578.895	1.339.619.172
31 Aralık			3.522.960.456	2.860.133.858

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız ekspertiz kuruluşu olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

Atakule AVM'nin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1.846.185.000 TL olup 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yaptırılan değerleme hesaplamasında kullanılan, indirgeme oranı ortalama %23,5, 10 yıl vadeli devlet tahvilinin son 5 yıllık ortalama faizi oranı yaklaşık %16,45 ve Atakule AVM'nin konumu, niteliği gibi unsurlar değerlendirilerek belirlenen risk primi ise %7,05'dir. Bunların yanında gelir indirgeme yöntemi uygulanan mülke dair gelir ve harcama tahminleri yapılmıştır. Bu tahminlerde ise m² başına aylık kira geliri belirlenmiştir. Yapılan incelemeler neticesinde depo kira gelirleri, ciro kira gelirleri ve kiosk&stand gelirlerinin toplam kira gelirlerine oranı %7 olarak alınmıştır. Projeksiyonda dönem sonu kapitalizasyon oranı %8 kabul edilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Atakule AVM'nin gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan indirgeme oranının duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

İskonto oranı		
Duyarlılık seviyesi	%0,5 azalış	%0,5 artış
Oran	%23	%24
Gerçeğe uygun değerdeki değişim	56.745.000	(54.535.000)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 31 Aralık 2023 tarihinde biten yıl içerisinde 149.259.103 TL kira geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2022: 108.314.309 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 28.661.240 TL işletme giderine katlanılmıştır (31 Aralık 2022: 22.518.014 TL).

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	6.531.168	-	-	6.531.168
Taşıtlar	16.482.530	14.796.202	(1.763.577)	29.515.155
Demirbaşlar	35.161.127	-	-	35.161.127
Toplam	58.174.825	14.796.202	(1.763.577)	71.207.450
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(2.213.340)	(435.411)	-	(2.648.751)
Taşıtlar	(8.133.455)	(2.895.597)	440.894	(10.588.158)
Demirbaşlar	(30.273.913)	(1.902.471)	-	(32.176.384)
Toplam	(40.620.708)	(5.233.479)	440.894	(45.413.293)
Net defter değeri	17.554.117			25.794.157

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan ancak tamamen amorti olmuş maddi duran varlıkların maliyet değeri 32.722.699 TL'dir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait****bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	6.531.168	-	-	6.531.168
Taşıtlar	8.059.649	8.422.881	-	16.482.530
Demirbaşlar	35.138.087	23.040	-	35.161.127
Toplam	49.728.904	8.445.921	-	58.174.825
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(1.777.929)	(435.411)	-	(2.213.340)
Taşıtlar	(7.030.644)	(1.102.811)		(8.133.455)
Demirbaşlar	(27.689.857)	(2.584.056)		(30.273.913)
Toplam	(36.498.430)	(4.122.278)		(40.620.708)
Net defter değeri	13.230.474			17.554.117

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan ancak tamamen amorti olmuş maddi duran varlıkların maliyet değeri 27.119.983 TL'dir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yılda kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet:				
Haklar	5.802.427	-	-	5.802.427
Toplam	5.802.427	-	-	5.802.427
Birikmiş itfa payları:				
Haklar	(5.498.358)	(43.773)	-	(5.542.131)
Toplam	(5.498.358)	(43.773)	-	(5.542.131)
Net defter değeri	304.069			260.296

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yılda kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet:				
Haklar	5.802.427	-	-	5.802.427
Toplam	5.802.427	-	-	5.802.427
Birikmiş itfa payları:				
Haklar	(5.400.227)	(98.131)	-	(5.498.358)
Toplam	(5.400.227)	(98.131)	-	(5.498.358)
Net defter değeri	402.200			304.069

31 Aralık 2022 itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yılda kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet:				
Binalar	1.279.845	1.218.838	(1.279.845)	1.218.838
Taşıtlar	655.452	784.985	(655.453)	784.984
Toplam	1.935.297	2.003.823	(1.935.298)	2.003.822
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(213.306)	(1.269.677)	1.279.845	(203.138)
Taşıtlar	(528.004)	(912.434)	655.453	(784.985)
Toplam	(741.310)	(2.182.111)	1.935.298	(988.123)
Net defter değeri	1.193.987			1.015.699

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yılda kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet:				
Binalar	2.291.189	1.279.845	(2.291.189)	1.279.845
Taşıtlar	4.206.040	-	(3.550.588)	655.452
Toplam	6.497.229	1.279.845	(5.841.777)	1.935.297
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(1.493.587)	(1.010.908)	2.291.189	(213.306)
Taşıtlar	(2.997.009)	(1.081.583)	3.550.588	(528.004)
Toplam	(4.490.596)	(2.092.491)	5.841.777	(741.310)
Net defter değeri	2.006.633			1.193.987

31 Aralık 2022 itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**a) Diğer alacaklar****Kısa vadeli diğer alacaklar**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer çeşitli alacaklar	1.162.225	687.108
Toplam	1.162.225	687.108

Diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**Uzun vadeli diğer alacaklar**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	191.822	254.851
Toplam	191.822	254.851

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatlar hesabının bakiyesi gayrimenkullerin elektrik ve yakıt giderleri için verilen teminatlardan oluşmaktadır.

b) Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	12.740.228	7.569.076
Diğer	67.208	131.191
Toplam	12.807.436	7.700.267

c) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	3.313.356	37.776.085
Toplam	3.313.356	37.776.085

d) Ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan avanslar	769.220	837.285
Toplam	769.220	837.285

e) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	1.417.674	1.149.130
Toplam	1.417.674	1.149.130

f) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	9.121.446	9.553.389
Toplam	9.121.446	9.553.389

Kiracılardan alınan kira depozitoları ve teminatlarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait giderler (*)	8.202.243	15.164.442
Verilen avanslar	250.653	819.109
Toplam	8.452.896	15.983.551

(*) Şirket tarafından Atakule AVM kiracılarına dekorasyon için verilen destek ve Atakule AVM yönetim danışmanlığı nedeniyle peşin ödenen giderlerden oluşmaktadır. Tutarlar, sözleşme süresi boyunca giderleştirilecektir.

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait giderler (*)	7.022.838	8.374.939
Toplam	7.022.838	8.374.939

(*) Şirket tarafından Atakule AVM kiracılarına dekorasyon için verilen destek tutarlarından oluşmaktadır. Tutarlar, sözleşme süresi boyunca giderleştirilecektir.

NOT 13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**a) Koşula bağlı varlıklar**

Şirket'in teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar (*)	4.509.845	7.552.774
Toplam	4.509.845	7.552.774

(*) Alınan teminatlar; Atakule AVM ve Obaköy İş Merkezi kiracılarından alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

b) Şirket tarafından verilen TRİ'ler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.258.000	1.248.979
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.258.000	1.248.979

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in öz kaynaklarına oranı %0 seviyesindedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış üçü istinaf aşamasında olan yedi adet dava, Şirket aleyhine açılmış olan üç adet devam eden dava bulunmaktadır. Şirket yönetimi, avukatlarından alınan görüş doğrultusunda, devam eden davaların Şirket aleyhine maddi bir kayıp yaratmayacağı öngörüsü sonucu herhangi bir karşılık muhasebeleştirilmemiştir.

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden izin yükümlülüğü	963.205	1.308.678
Toplam	963.205	1.308.678

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar**Kıdem Tazminatı Karşılığı**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	2.011.751	2.560.892
Toplam	2.011.751	2.560.892

Şirket, mevcut iş kanunu gereğince en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 1 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 35.058,58 TL (1 Ocak 2022: 19.982,83 TL) ile sınırlandırılmıştır. TMS 19-Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a uygun olarak Şirket'in yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüeryal hesaplama yapılması gerekmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gereken muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İskonto oranı	%3,69	%2,32
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran	%95,89	%96,18

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	2.560.892	1.822.325
Hizmet maliyeti	143.340	128.574
Faiz maliyeti	170.495	238.510
Ödenen kıdem tazminatı	(706.554)	(75.613)
Aktüeryal kayıp	394.246	1.160.071
Parasal kazanç	(550.668)	(712.975)
31 Aralık	2.011.751	2.560.892

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman	51,00	134.303.420	51,00	134.303.420
Halka açık kısım	49,00	129.036.580	49,00	129.036.580
Toplam	100,00	263.340.000	100,00	263.340.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları (*)		1.519.265.636		1.519.265.636
Toplam		1.782.605.636		1.782.605.636

(*) Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin TMS'ye göre düzeltilmiş toplam tutarlarını ifade eder.

Şirket'in 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.

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	823.516.682	817.824.082
Toplam	823.516.682	817.824.082

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

SPK'nın 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan gereklilikleri uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo denkleştirme işleminde ortaya çıkan ve "geçmiş yıllar zararı"nda izlenen tutarı, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınmaktaydı. Bununla birlikte, "Geçmiş yıllar zararları"nda izlenen söz konusu tutar, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler, özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktaydı.

Yine 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan uygulama uyarınca, enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo düzenlenmesi sonucunda özkaynak kalemlerinden "Sermaye, emisyon primi, yasal yedekler, statü yedekleri, özel yedekler ve olağanüstü yedek" kalemlerine bilançoda kayıtlı değerleri ile yer verilmekte ve bu hesap kalemlerinin düzeltilmiş değerleri toplu halde özkaynak grubu içinde "Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları" hesabında yer almaktaydı. Tüm özkaynak kalemlerine ilişkin "Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları" sadece bedelsiz sermaye artırımı veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımı; nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilmekteydi.

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş sermaye", "Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "Hisse senedi ihraç primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

"Ödenmiş sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye düzeltmesi farkları" kalemiyle;

"Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "Hisse senedi ihraç primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş yıllar kar / zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise Türkiye Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Kar Dağıtımı:

TTK'nın Geçici 13. Maddesi'ne göre sermaye şirketlerinde, 30 Eylül 2021 tarihine kadar 2019 yılı net dönem kârının yalnızca yüzde yirmi beşine kadarının dağıtımına karar verilebilir, geçmiş yıl kârları ve serbest yedek akçeler dağıtımına konu edilemez, genel kurulca yönetim kuruluna kâr payı avansı dağıtım yetkisi verilemez. 2948 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile kar dağıtım kısıtlamasının uygulama süresi 30 Eylül 2021 tarihinden 3 ay daha uzatılarak 31 Aralık 2022 tarihine uzatılmıştır.

Cumhurbaşkanına söz konusu uygulamanın yeniden uzatılması konusunda yetki tanınmamış ve konuya ilişkin olarak yeni bir yasal düzenleme yapılmamış olması nedeniyle, sermaye şirketlerine yönelik kâr payı sınırlamasının 1 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona erdiği ortaya çıkmaktadır.

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Hasılat		
Kira gelirleri (*)	149.259.103	108.314.309
Ortak alan katılım payı gelirleri	40.292.618	28.052.461
Toplam	189.551.721	136.366.770
Satışların maliyeti		
Atakule AVM ortak alan giderleri (**)	(72.276.258)	(53.968.608)
Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (**)	(11.417.457)	(8.732.463)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(6.575.468)	(5.643.134)
Vergi resim ve harçlar	(5.101.335)	(2.396.528)
Personel ücret ve giderleri	(3.352.200)	(2.540.045)
Haşim İşcan ortak alan giderleri (**)	(2.180.340)	(1.904.210)
Toplam	(100.903.058)	(75.184.988)

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kira gelirleri ağırlıklı olarak Atakule AVM'den gelen kiralardan oluşmaktadır.

(**) Ortak alan giderleri ağırlıklı olarak güvenlik, temizlik ve teknik işler için alınan hizmetlerden oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ**Genel yönetim giderleri**

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Personel ücret giderleri	19.322.354	14.958.666
Amortisman ve itfa payı giderleri	7.459.363	6.312.900
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	2.298.289	2.011.497
Vergi resim ve harçlar	1.858.306	1.203.990
Seyahat, temsil, ağırlama giderleri	1.216.693	1.061.092
Avukatlık ve danışmanlık giderleri	816.994	710.394
Diğer	288.587	390.696
Toplam	33.260.586	26.649.235

Pazarlama, satış, dağıtım giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Dekorasyon destek giderleri	9.641.242	7.772.687
Reklam giderleri	4.048.130	3.445.526
Toplam	13.689.372	11.218.213

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı (Not 7)	654.799.079	1.339.619.172
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 6)	1.683.861	1.085.947
Kur farkı gelirleri	325.033	301.371
Diğer	910.542	1.454.695
Toplam	657.718.515	1.342.461.185

Esas faaliyetlerden diğer giderler

Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışı (Not 7)	8.220.184	-
Kur farkı gideri	4.083.775	3.176.324
Karşılık giderleri (Not 6)	1.711.529	3.351.428
Diğer	735.343	635.273
Toplam	14.750.831	7.163.025

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 - FİNANSAL GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Finansal gelirler		
Kambiyo karları	5.023.034	236.980
Mevduat faiz geliri	1.657.293	3.269.902
Fon kazançları	1.135.827	770.241
Toplam	7.816.154	4.277.123
	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Finansal giderler		
Kambiyo zararı	427.912	37.236
Kıdem tazminatı faiz maliyeti (Not 14)	170.495	238.510
Faiz giderleri	109.959	88.310
Toplam	708.366	364.056

NOT 20 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar için Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar ya da zarar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	26.334.000.000	26.334.000.000
Net dönem karı	649.529.829	1.310.856.324
Hisse başına kar	0,02467	0,04978

NOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

a) İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.		
Kısa vadeli ticari alacak (Not 6)	2.976.753	909.184
Toplam	2.976.753	909.184

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

b) İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.		
Satışlar (*)	12.664.513	8.814.980
Toplam	12.664.513	8.814.980

(*) Satışlar genel olarak Şirket'in kestiği kira faturalarından oluşmaktadır.

c) İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.		
Alımlar (*)	10.611.092	8.266.402
Toplam	10.611.092	8.266.402

(*) Alımlar genel olarak Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.'nin yansıttığı personel giderlerinden oluşmaktadır.

d) Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*)	12.073.387	10.088.772
Toplam	12.073.387	10.088.772

(*) Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri, İcra Kurulu Üyeleri ve Genel Müdürü için sağlanan diğer faydalar ve maaş ödemelerinden oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam yükümlülükler	20.007.923	17.322.835
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 3)	(6.810.684)	(21.487.921)
Net borç/ (nakit)	13.197.239	(4.165.086)
Toplam özkaynaklar	3.614.256.154	2.965.120.571
Borç/ özkaynak dengesi	(3.601.058.915)	(2.969.285.657)
Net finansal borç/ özkaynak oranı	%0	%0

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in finans departmanı tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1) Kredi riski

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2023

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	2.976.753	18.840.072	-	1.354.047	6.805.818	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	2.281.451	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	2.976.753	15.195.568	-	1.354.047	6.805.818	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.644.504	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	4.040.695	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(4.040.695)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2022						
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	909.184	14.375.302	-	941.959	21.479.185	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	3.097.340	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	909.184	13.377.643	-	941.959	21.479.185	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	997.659	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	9.071	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	6.612.382	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(6.612.382)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri, teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturma riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin finansal durumları devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu:

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.550.000	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.823.608	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	270.896	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	3.644.504	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	-	-
31 Aralık 2022	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	577.015	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	259.450	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	161.194	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	997.659	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	9.071	-

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dâhil edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Likidite riski tablosu:****31 Aralık 2023**

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar (Not 5)	102.388	102.388	102.388	-	-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	1.153.020	1.206.983	301.746	905.237	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	8.212.605	8.212.605	8.212.605	-	-	-
Diğer borçlar (Not 11)	10.539.910	10.539.910	1.418.464	-	9.121.446	-
Toplam yükümlülük	20.007.923	20.061.886	10.035.203	905.237	9.121.446	-

31 Aralık 2022

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar (Not 5)	152.858	152.858	152.858	-	-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	1.145.363	1.195.048	398.350	796.698	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	5.321.694	5.321.694	5.321.694	-	-	-
Diğer borçlar (Not 11)	10.702.920	10.702.920	1.149.531	-	9.553.389	-
Toplam yükümlülük	17.322.835	17.372.520	7.022.433	796.698	9.553.389	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket, 2023 ve 2022 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Döviz cinsinden varlıklar	710.481	5.527.484
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(7.797.850)	(8.366.876)
Net döviz pozisyonu (A+B)	(7.087.369)	(2.839.392)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2023	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar	122	24.000	710.481
Parasal finansal varlıklar	122	24.000	710.481
Toplam varlıklar	122	24.000	710.481
Uzun vadeli yükümlülükler	(98.533)	(155.860)	(7.797.850)
Parasal olan diğer yükümlülükler	(98.533)	(155.860)	(7.797.850)
Toplam yükümlülükler	(98.533)	(155.860)	(7.797.850)
Net bilanço pozisyonu	(98.411)	(131.860)	(7.087.369)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(98.411)	(131.860)	(7.087.369)

31 Aralık 2022	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar	69	295.541	5.527.484
Parasal finansal varlıklar	69	295.541	5.527.484
Toplam varlıklar	69	295.541	5.527.484
Uzun vadeli yükümlülükler	(163.216)	(273.457)	(8.366.876)
Parasal olan diğer yükümlülükler	(163.216)	(273.457)	(8.366.876)
Toplam yükümlülükler	(163.216)	(273.457)	(8.366.876)
Net bilanço pozisyonu	(163.147)	22.084	(2.839.392)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(163.147)	22.084	(2.839.392)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve AVRO cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2023		
Kar/ (zarar)		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</i>		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(388.173)	388.173
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(388.173)	388.173
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(320.564)	320.564
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(320.564)	320.564
Toplam (3+6)	(708.737)	708.737
31 Aralık 2022		
Kar/ (zarar)		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde</i>		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	41.293	(41.293)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	41.293	(41.293)
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(325.232)	325.232
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(325.232)	325.232
Toplam (3+6)	(283.939)	283.939

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski, faiz oranında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Şirket'in faize duyarlı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri**

	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Not
31 Aralık 2023				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	6.810.684	-	-	3
Ticari alacaklar	21.816.825	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	1.255.408	5
Ticari borçlar	-	-	8.212.605	6
	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Not
31 Aralık 2022				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	21.487.921	-	-	3
Ticari alacaklar	15.284.486	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	1.298.221	5
Ticari borçlar	-	-	5.321.694	6

Şirket yönetimi, finansal yatırımlar dışındaki finansal enstrümanların defter değerlerinin gerçeğe uygun değerlerinin göstergesi olduğunu düşünmektedir.

NOT 25- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Atakule GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından fiili olarak kira geliri elde edilen AVM, iş merkezleri ve bina yatırımlarından elde edilen değer artışları bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Atakule GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Şirket'in finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Şirket'in faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen brüt karlılık bazında takip etmektedir. Şirket'in finansman faaliyetlerini oluşturan kiralama ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren yıllar için, raporlanabilir bölümler itibarıyla sunulan bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı ya da azalışı (*)	Yatırım harcamaları (**)
31 Aralık 2023				
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi gelirleri				
Atakule AVM	149.599.072	72.034.762	351.230.088	12.196.371
Obaköy İş Merkezi	29.151.593	10.313.033	114.225.279	142.529
Haşim İşcan İş Merkezi	6.947.918	4.130.154	19.343.581	3.722.986
Farabi Sok. No: 27	705.060	477.619	6.665.704	-
Kuleli Caddesi No: 5	1.295.752	1.195.447	5.567.302	-
Arjantin Caddesi	1.822.617	1.657.673	5.880.198	-
Borazan Sokak	29.709	(302.111)	11.100.285	-
Toplam	189.551.721	89.506.577	514.012.437	16.061.886

Kiralık ofis ve alışveriş merkez gelirlerinin detayı Not 16'da açıklanmıştır.

Şirket'in boş arazi olarak duran Dilovası, Beykoz Riva ve Mühye arsalarının yeniden değerlendirilmesinden kaynaklı nette 132.566.458 TL değer artışı bulunmaktadır ve söz konusu tutar esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

31 Aralık 2022	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı ya da azalışı (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi				
Atakule AVM	104.217.745	50.075.895	612.811.279	14.348.257
Obaköy İş Merkezi	22.657.651	6.723.981	250.492.889	359.602
Haşim İşcan İş Merkezi	6.325.710	2.837.681	88.098.098	-
Farabi Sok. No: 27	-	(136.245)	11.132.270	-
Kuleli Caddesi No: 5	1.267.567	1.131.968	8.854.851	-
Arjantin Caddesi	1.873.501	1.660.089	10.774.655	-
Borazan Sokak	24.595	(382.087)	15.527.076	-
Toplam	136.366.769	61.911.282	997.691.118	14.707.859

Şirket'in boş arazi olarak duran Dilovası, Beykoz Riva ve Mühye arsalarının yeniden değerlendirilmesinden kaynaklı 341.928.055 TL değer artışı bulunmaktadır ve söz konusu tutar esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir.

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artışlarını ifade etmektedir

(**) Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan kiralık ofisler ve alışveriş merkezi için yapılan yatırım harcamalarını içermektedir.

NOT 26- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

NOT 27- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 28- BAĞIMSIZ DENETÇİ/ BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	500.000	201.023

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2023 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, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/12/2023	Önceki Dönem (TL) 31/12/2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	32.795.225	21.487.921
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birincifıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	3.522.960.456	2.860.133.858
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	415.022	415.022
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		81.837.550	105.113.460
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	3.638.008.253	2.987.150.261
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	102.388	152.858
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	1.153.020	695.116
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.614.256.154	2.965.120.571
	Diğer Kaynaklar		22.496.691	21.181.716
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	3.638.008.253	2.987.150.261

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/12/2023	Önceki Dönem (TL) 31/12/2022
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	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)	2.243.276	23.918.432
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)	794.955.456	662.203.180
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	415.022	415.022
J	Gayrinakdi Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.258.000	1.248.979
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)	30.542.491	3.083.028

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/12/2023	Önceki Dönem (TL) 31/12/2022	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 (B+A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%97	%96	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%1	%1	<%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)	%22	%22	<%20
6	İşletmeciler 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)	%0	%1	<%10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%1	%0	<%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.

(**) Atıl tutulan arsa oranı asgari düzeyin üzerinde olup, Şirket Yönetimi ve SPK arasında görüşmeler sürmektedir.