

**Atakule Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı**

**31 Mart 2025 Tarihinde
Sona Eren Hesap
Dönemine Ait Özet
Konsolide Finansal Tablolar**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-47

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla****Konsolide Finansal Durum Tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		125.793.514	124.587.649
Nakit ve nakit benzerleri	3	20.558.559	32.079.323
Finansal Yatırımlar	4	65.312.808	40.139.756
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	28.630.379	39.705.179
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	2.973.646	2.194.710
Stoklar		191.325	222.685
Peşin ödenmiş giderler	11	7.922.010	10.006.517
Diğer dönen varlıklar	10	204.787	239.479
Duran varlıklar		5.349.293.697	5.346.332.735
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	531.638	541.340
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	5.298.136.840	5.292.424.649
Maddi duran varlıklar	8	46.690.799	46.907.065
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar		465.029	465.486
Kullanım hakkı varlıkları	9	1.244.469	1.777.813
Peşin ödenmiş giderler	11	2.224.922	4.216.382
TOPLAM VARLIKLAR		5.475.087.211	5.470.920.384

İlişikteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla
Konsolide Finansal Durum Tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		26.635.667	33.102.213
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	112.069	99.228
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	1.234.469	1.775.226
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	11.997.501	17.298.123
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		8.368	200
Ertelenmiş gelirler	10	3.969.855	3.211.415
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	3.865.229	2.218.354
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	5.448.176	8.499.667
Uzun vadeli yükümlülükler		495.019.648	371.360.633
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	4.596.698	4.833.668
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		478.846.715	354.854.130
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	11.576.235	11.672.835
ÖZKAYNAKLAR		4.953.431.896	5.066.457.538
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları		2.569.349.954	2.569.349.954
Hisse senetleri ihraç primleri		1.295.806	1.295.806
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(3.856.342)	(4.233.097)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	1.310.393.994	1.310.393.994
Geçmiş yıllar karları		926.310.881	1.393.350.861
Net dönem zararı		(113.402.397)	(467.039.980)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		4.953.431.896	5.066.457.538
Toplam özkaynaklar		4.953.431.896	5.066.457.538
TOPLAM KAYNAKLAR		5.475.087.211	5.470.920.384

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**1 Ocak 2025 - 31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Hasılat	15	92.344.553	85.370.415
Satışların maliyeti (-)	15	(44.576.653)	(43.758.149)
Brüt kar		47.767.900	41.612.266
Genel yönetim giderleri (-)	16	(23.403.421)	(19.416.366)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	16	(2.767.085)	(4.380.808)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	3.734.489	5.142.191
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(4.868.745)	(1.704.080)
Esas faaliyet karı		20.463.138	21.253.203
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	7.757.987
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(1.307.367)	(10.524.553)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		19.155.771	18.486.637
Finansal gelirler	18	3.174.784	2.487.797
Finansal giderler (-)	18	(1.415.846)	(515.993)
Parasal kayıp		(10.464.919)	(13.577.266)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı, (zararı)		10.449.790	6.881.175
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		(123.852.187)	(54.988)
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/ karı		(113.402.397)	6.826.187
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları	19	(113.402.397)	6.826.187
Pay başına kazanç:			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp/ kazanç	19	(0,00431)	0,00026
Diğer kapsamlı gelir		376.755	919.812
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		517.152	919.812
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		(140.397)	-
Toplam kapsamlı gelir		376.755	919.812
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		(113.025.642)	7.745.999

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**1 Ocak 2025 – 31 Mart 2025 tarihinde sona eren
hesap dönemine ait konsolide özkaynaklar değişim tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

						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	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerleme ve ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	2.569.349.954	1.308.627.878	1.295.806	571.530.056	(3.667.947)	1.027.534.551	5.738.010.298
Transferler	-	-	-	-	1.027.534.551	-	(1.027.534.551)	-
Net dönem karı	-	-	-	-	-	-	6.826.187	6.826.187
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	919.812	-	919.812
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	2.569.349.954	1.308.627.878	1.295.806	1.599.064.607	(2.748.135)	6.826.187	5.745.756.297
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	2.569.349.954	1.310.393.994	1.295.806	1.393.350.861	(4.233.097)	(467.039.980)	5.066.457.538
Transferler	-	-	-	-	(467.039.980)	-	467.039.980	-
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	-	(113.402.397)	(113.402.397)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	376.755	-	376.755
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	2.569.349.954	1.310.393.994	1.295.806	926.310.881	(3.856.342)	(113.402.397)	4.953.431.896

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**1 Ocak 2025 – 31 Mart 2025 tarihinde sona eren
hesap dönemine ait konsolide nakit akış tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Notlar	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(6.978.072)	8.366.374
Dönem (zararı)/ karı		(113.402.397)	6.826.187
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		132.426.731	(5.318.525)
Alacaklardaki değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	1.109.361	(418.734)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	16	3.256.300	1.858.322
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18	(2.008.075)	(1.519.657)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	1.321.940	515.993
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.810.211	1.631.441
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler		123.852.187	54.988
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançla ilgili düzeltmeler	17	(45.213)	(3.417.870)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	4	5.441.121	4.549.724
Parasal kazanç/ kayıp ile ilgili düzeltmeler		(2.311.101)	(8.572.732)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		(24.958.054)	7.115.512
Finansal yatırımlardaki değişim		(30.614.173)	(5.989.810)
Ticari alacaklardaki değişim		9.965.440	11.859.571
Stoklardaki değişim		31.360	-
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim		(769.234)	(570.841)
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim		4.075.967	(5.754.213)
Ticari borçlardaki değişim		(5.300.622)	(910.699)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki değişim		34.692	8.248.146
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim		(3.139.924)	(656.388)
Ertelenmiş gelirlerdeki değişim		758.440	889.746
Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları		(5.933.720)	8.623.174
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.044.352)	(256.800)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(8.173.212)	(7.730.157)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(3.647.092)	(10.109.925)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		1.243.191	7.809.442
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(57.120)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(5.712.191)	(5.429.674)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		1.878.492	(807.733)
Finansal borçlanmalardan nakit çıkışları, net		-	(1.843.259)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(415.799)
Alınan faiz	18	2.008.075	1.519.657
Ödenen faiz	18	(129.583)	(68.332)
Nakit ve nakit benzerlerindeki azalış		(13.272.792)	(171.516)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	32.079.323	8.290.208
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç		1.752.028	1.036.971
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	20.558.559	9.155.663

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("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 iştigal etmek üzere kurulmuştur.

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

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 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman (*)	51%	134.303.420	51%	134.303.420
Halka açık kısım	49%	129.036.580	49%	129.036.580
Toplam		263.340.000		263.340.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		2.569.349.954		2.569.349.954
Toplam		2.832.689.954		2.832.689.954

(*) Şirket'in 25 Nisan 2025 tarihinde yapılan 2024 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, 7-8 Şubat 2002 tarihleri itibarıyla hisselerinin %49'unu halka arz etmiştir. Hisseler 14 Şubat 2002 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

Şirket'in tam konsolide edilen bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

	Kuruluş yeri ve Faaliyet Konusu	Geçerli Para Birimi	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
			31 Mart 2025 %	31 Aralık 2024 %
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 yeralan gayrimenkullerin işletme ve yönetim faaliyetini yapmak amacıyla kurulacak olan Atakule İşletme ve Yönetim Ltd. Şti. ünvanlı şirkete 100.000 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.

Şirket 2024 yılında sermayesini 11.900.000 TL arttırarak 12.000.000 TL (sermaye düzeltmesi farkı ile 14.188.561TL) 'ye çıkartmıştır. Arttırılan 11.900.000 TL'nin 6.187.000 TL'si ortaklar cari hesabından, kalan 5.713.000 TL ise nakden ödenmiştir. Sermaye artışı 15 Ekim 2024 tarihinde tescil edilmiştir.

Bundan sonra, Şirket ve bağlı ortaklıkları hep birlikte "Grup" olarak belirtilecektir.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Grup'un personel sayısı 47'dir (31 Aralık 2024: 39).

Konsolide finansal tabloların onaylanması

Konsolide finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 12 Mayıs 2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide 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.

Grup, 31 Mart 2025 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem konsolide finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbestirler. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Mart 2025 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ve 31 Mart 2024 karşılaştırmalı ara dönem konsolide finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TFRS'ye uygunluk beyanı (devamı)

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

Konsolide 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 konsolide finansal tablolarının düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Grup, cari dönemde önceki dönem tarihli konsolide finansal tablolarında sınıflama ya da düzeltme yapmamıştır.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 31 Mart 2025 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Grup'un detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

Geçerli ve raporlama para birimi

Grup'un konsolide finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

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.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırmalı amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, ara dönem özet konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık birleşik enflasyon oranı
31 Mart 2025	2.954,69	1,00000	%250
31 Aralık 2024	2.684,55	1,10063	%291
31 Mart 2024	2.139,47	1,38104	%309

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Konsolide finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

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. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yabancı para işlemleri

Grup'un yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kur farkı karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.2 İşletmenin Sürekliliği

Konsolide finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.3 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Söz konusu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup 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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik
- UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler
- UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı
- UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, konsolide finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- 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 (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - (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.
 - (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.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Grup'un, yönetim tarafından performanslarını değerlendirme ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren, proje bazında faaliyet bölümleri bulunmaktadır. Bu bölümler risk ve getiri açısından farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için ayrı ayrı yönetilmektedir. Grup yönetimi, bölümlerin performansını değerlendirirken brüt karlılığı en uygun yöntem olarak belirlemiştir (Not 24).

Hasılat

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Grup'un gelirlerinin büyük bir kısmı Atakule AVM, Obaköy ve Haşim İşcan İş Merkezleri kiracılarından elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. AVM kira gelirleri; sabit kira gelirlerinden ve ciro kira gelirlerinden oluşmaktadır. Sabit kira gelirleri asgari tahakkuk esasına göre kaydedilmekte olup, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak muhasebeleştirilir. Ciro kira gelirleri ise kiracıların anlaşılan ciroları aştıkları tutarın belirlenen oranı kadar aylık kiralarına ek ciro gelirlerinden oluşmaktadır. Ayrıca, kiracının sadece cirosu üzerinden elde edilen kira gelirleri de mevcuttur. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Peşin Ödenmiş Giderler

Grup'un peşin olarak yaptığı sigorta ödemeleri poliçe süreleri boyunca itfa edilir. Grup'un pazarlama faaliyetleri kapsamında yapmış olduğu giderler ise sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren sözleşmede belirtilen süre boyunca doğrusal olarak itfa edilir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Grup, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Grup varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülemediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar 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. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Grup'un 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. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, konsolide 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 değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca konsolide finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK'nın 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

"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 değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa konsolide 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 kar 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.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Grup, 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. Grup 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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Ticari alacaklar ve borçlar

Grup tarafından bir alıcıya ürün ya da hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Grup, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Konsolide finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) 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.

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Vadesi 3 aydan daha uzun, 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır (Not 3).

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile konsolide finansal tablolarda takip edilirler.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) olan TL cinsinden sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirasına çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları.
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları.
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zarar ile ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Pay Başına Kazanç ya da Kayıp

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç ya da kayıp, net karın veya zararın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de Gruplar, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmiş dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda konsolide finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir.

Türkiye'de 31 Mart 2025 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere aşağıda detayları belirtilen değişiklikler yürürlüğe girmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Finansal durum tablosunda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Kıdem tazminatına ilişkin tüm aktüeryal kar/(zarar) diğer kapsamlı gelir/(gider) hesapları altında yansıtılması gerekmektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Seri: VI. No:11 sayılı Tebliğ) değişiklik yapan Seri: VI. No: 29 sayılı Tebliğ. 28 Temmuz 2011 tarih ve 2808 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş; yapılan değişikliklerle 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından portföy tablosu hazırlanması uygulamasına son verilmiş, portföyle ilgili tüm bilgilerin Seri XI. No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca halihazırda kamuya açıklanan finansal raporları aracılığıyla yatırımcılarla paylaşılması öngörülmüştür. Konuyla ilgili olarak, Seri: VI. No:11 sayılı Tebliğ'in 42. Maddesinin ikinci fıkrasında finansal tablolar, alınan Tebliğ'de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verileceği hususu hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Kurul Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile 30 Eylül 2011 tarihli konsolide finansal tablolardan itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının konsolide finansal tablolarında, portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere yer verilmesine karar verilmiştir (Not 27).

23 Ocak 2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)" yayımlanmış olup, bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda Not 27'de yer verilen bilgiler; konsolide finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri:VI. No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Muhasebe tahminleri

Konsolide finansal tabloların TFRS'ye göre hazırlanması sırasında Yönetim'in, bilanço tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin bilanço değerlerini, bilanço dışı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespiti

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda gösterilen 5.292.424.649 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme ve emsal karşılaştırma yaklaşımına göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kasa	3.599	9.746
Bankadaki nakit:		
-Vadeli mevduat	14.474.229	24.491.768
-Vadesiz mevduatlar	88.329	93.321
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	5.992.402	7.484.488
Finansal durum tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri	20.558.559	32.079.323

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

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadeli ve vadesiz mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

Para cinsi	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
ABD Doları	4.269.571	8.646.817
TL	10.216.805	15.862.580
Avro	76.182	75.692
Toplam	14.562.558	24.585.089

Grup'un 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı ABD doları için %0,10, TL mevduatlar için %41,50'dir (31 Aralık 2024: ABD doları:0,15 TL: %49).

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 22'de açıklanmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bankalardaki finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Hisse senetleri	65.312.808	40.139.756
Toplam	65.312.808	40.139.756

(*) İçerisinde borsada işlem gören alım satım amaçlı hisse senetleri bulunmaktadır. Hisse senetleri gerçeğe uygun değerinde sunulmuştur. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş., Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Ereğli Demir Çelik hisselerinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. ve Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer kazançları/ (kayıpları)	Gerçeğe uygun değer
Hisse senetleri	70.753.929	(5.441.121)	65.312.808
Toplam	70.753.929	(5.441.121)	65.312.808

	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer kazançları/ (kayıpları)	Gerçeğe uygun değer
Hisse senetleri	44.689.480	(4.549.724)	40.139.756
Toplam	44.689.480	(4.549.724)	40.139.756

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLANMALAR**a) Banka Kredileri**

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	112.069	99.228
Kısa vadeli banka kredileri	112.069	99.228

b) Kiralama Borçları

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Kiralama yükümlülükleri	1.234.469	1.775.226
Toplam	1.234.469	1.775.226

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülüklerinin vadeleri bir yıldan azdır.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
1 yıla kadar	1.377.815	1.863.862
Kiralama yükümlülükleri finansman gideri	(143.346)	(88.636)
Kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	1.234.469	1.775.226

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
TL	%39,96	%39,96

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**a) Ticari alacaklar:**

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	33.888.137	44.271.020
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(5.257.758)	(4.565.841)
Toplam	28.630.379	39.705.179

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, ticari alacakların toplamda 5.257.758TL (31 Aralık 2024: 4.565.841 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

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

Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	(4.565.841)	(6.420.958)
Yıl içerisinde iptaller veya tahsiller (Not 17)	1.931.249	1.058.686
Dönem gideri (Not 17)	(3.040.610)	(639.952)
Parasal kazanç	417.444	810.177
31 Mart	(5.257.758)	(5.192.047)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari borçlar

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	11.997.501	17.298.123
Toplam	11.997.501	17.298.123

Belirli mal ve hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 30 gündür. Grup'un, 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 22'de verilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Gayrimenkulün cinsi	1 Ocak 2025 tarihi				31 Mart 2025 tarihi
	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Obaköy İş Merkezi	833.973.098	75.667	-	31.12.2024	834.048.765
Haşim İşcan İş Merkezi	301.665.534	-	-	31.12.2024	301.665.534
Kuleli Caddesi No:5	45.224.791	-	-	31.12.2024	45.224.791
Kocaeli Dilovası Arsası	87.244.719	-	-	31.12.2024	87.244.719
Farabi Sok. No:27	57.496.789	134.120	-	31.12.2024	57.630.909
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979	156.863.656	-	-	31.12.2024	156.863.656
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	298.963.493	-	-	31.12.2024	298.963.493
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038	52.132.055	-	-	31.12.2024	52.132.055
Beykoz Riva 25 adet arsa	439.813.567	-	-	31.12.2024	439.813.567
Mühye parsel 1, 4	73.641.182	-	-	31.12.2024	73.641.182
Atakule AVM	2.803.127.627	5.502.404	-	31.12.2024	2.808.630.031
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	93.190.144	-	-	31.12.2024	93.190.144
Arjantin Caddesi	49.087.994	-	-	31.12.2024	49.087.994
Toplam	5.292.424.649	5.712.191	-		5.298.136.840

Grup'un 31 Mart 2025 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz kuruluşu olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir.

Grup, en son eksper raporunu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yaptırdığından ötürü, henüz 2025 yılı içerisinde bir eksper raporu yaptırmamış ve gerçeğe uygun değerlerini en son eksper raporuna uygun olarak muhasebeleştirmiştir.

2025 yılı içerisindeki ilaveler, temel olarak bakım-onarım harcamalarını içermektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	1 Ocak 2024 tarihi				31 Mart 2024 tarihi
Gayrimenkulün cinsi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Obaköy İş Merkezi	848.556.878	-	-	29.12.2023	848.556.878
Haşim İşcan İş Merkezi	302.797.803	-	-	29.12.2023	302.797.803
Kuleli Caddesi No:5	46.957.099	-	-	29.12.2023	46.957.099
Kocaeli Dilovası Arsası	34.006.155	-	-	29.12.2023	34.006.155
Farabi Sok. No:27	58.390.476	-	-	29.12.2023	58.390.476
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979	189.470.223	-	-	29.12.2023	189.470.223
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	360.322.235	-	-	29.12.2023	360.322.235
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038	63.308.259	-	-	29.12.2023	63.308.259
Beykoz Riva 25 adet arsa	536.657.501	-	-	29.12.2023	536.657.501
Mühye parsel 1, 4	79.477.639	-	-	29.12.2023	79.477.639
Atakule AVM	2.933.722.186	5.429.674	-	29.12.2023	2.939.151.860
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	94.645.171	-	-	29.12.2023	94.645.171
Arjantin Caddesi	49.928.664	-	-	29.12.2023	49.928.664
Toplam	5.598.240.289	5.429.674	-		5.603.669.963

Grup'un 31 Mart 2024 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız bir ekspertiz kuruluşu olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir.

Grup, en son eksper raporunu 29 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yaptırdığından ötürü, henüz 2024 yılı içerisinde bir eksper raporu yaptırmamış ve gerçeğe uygun değerlerini en son eksper raporuna uygun olarak muhasebeleştirmiştir.

2024 yılı içerisindeki ilaveler, temel olarak bakım-onarım harcamalarını içermektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	2025	2024
1 Ocak	5.292.424.649	5.598.240.289
İlaveler	5.712.191	5.429.674
31 Mart	5.298.136.840	5.603.669.963

Grup'un 31 Aralık 2024 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 31 Mart 2025 tarihinde biten yıl içerisinde 75.712.027 TL kira geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2024: 251.647.143 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 15.678.788 TL işletme giderine katlanılmıştır (31 Aralık 2024: 54.085.918 TL).

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2025 tarihinde sona eren yılda maddi duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	10.378.501	-	-	10.378.501
Taşıtlar	58.727.925	3.647.092	(1.825.134)	60.549.883
Demirbaşlar	57.966.894	-	-	57.966.894
Toplam	127.073.320	3.647.092	(1.825.134)	128.895.278
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(4.900.959)	(172.976)	-	(5.073.935)
Taşıtlar	(22.351.609)	(2.128.060)	627.156	(23.852.513)
Demirbaşlar	(52.913.687)	(364.344)	-	(53.278.031)
Toplam	(80.166.255)	(2.665.380)	627.156	(82.204.479)
Net defter değeri	46.907.065			46.690.799

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

31 Mart 2024 tarihinde sona eren yılda maddi duran varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2024
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	10.378.501	-	-	10.378.501
Taşıtlar	46.901.727	10.109.925	(6.180.083)	50.831.569
Demirbaşlar	56.954.971	-	-	56.954.971
Toplam	114.235.199	10.109.925	(6.180.083)	118.165.041
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(4.209.058)	(172.975)	-	(4.382.033)
Taşıtlar	(16.825.353)	(1.000.074)	1.788.511	(16.036.916)
Demirbaşlar	(51.282.772)	(351.268)	-	(51.634.040)
Toplam	(72.317.183)	(1.524.317)	1.788.511	(72.052.989)
Net defter değeri	41.918.016			46.112.052

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 9 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31 Mart 2025 tarihinde sona eren yılda kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Maliyet:				
Binalar	2.133.376	-	-	2.133.376
Toplam	2.133.376	-	-	2.133.376
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(355.563)	(533.344)	-	(888.907)
Toplam	(355.563)	(533.344)	-	(888.907)
Net defter değeri	1.777.813			1.244.469

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Mart 2024 tarihinde sona eren yılda kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2024
Maliyet:				
Binalar	1.521.024	-	-	1.521.024
Taşıtlar	1.247.399	-	-	1.247.399
Toplam	2.768.423	-	-	2.768.423
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(322.803)	(207.007)	-	(529.810)
Taşıtlar	(831.599)	(69.302)	-	(900.901)
Toplam	(1.154.402)	(276.309)	-	(1.430.711)
Net defter değeri	1.614.021			1.337.712

31 Mart 2024 itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**a) Diğer alacaklar****Kısa vadeli diğer alacaklar**

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Diğer çeşitli alacaklar	2.973.646	2.194.710
Toplam	2.973.646	2.194.710

Diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**a) Diğer alacaklar (devamı)****Uzun vadeli diğer alacaklar**

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	531.638	541.340
Toplam	531.638	541.340

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatlar hesabının bakiyesi gayrimenkullerin elektrik ve yakıt giderleri için verilen teminatlardan oluşmaktadır.

b) Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	204.787	239.479
Toplam	204.787	239.479

c) Ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	3.969.855	3.211.415
Toplam	3.969.855	3.211.415

d) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	5.448.176	8.499.667
Toplam	5.448.176	8.499.667

e) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	11.576.235	11.672.835
Toplam	11.576.235	11.672.835

Kiracılardan alınan kira depozitoları ve teminatlarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler (*)	6.132.919	9.338.295
Verilen avanslar	1.789.091	668.222
Toplam	7.922.010	10.006.517

(*) Grup 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 Mart 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait giderler (*)	2.224.922	4.216.382
Toplam	2.224.922	4.216.382

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

NOT 12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**a) Koşula bağlı varlıklar**

Grup'un teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar (*)	4.807.856	5.635.061
Toplam	4.807.856	5.635.061

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

b) Grup tarafından verilen TRİ'ler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.201.312	1.384.590
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	2.201.312	1.384.590

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un öz kaynaklarına oranı %0 seviyesindedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Grup tarafından açılmış üçü istinaf aşamasında olan yedi adet dava, Grup aleyhine açılmış olan üç adet devam eden dava bulunmaktadır. Grup yönetimi, avukatlarından alınan görüş doğrultusunda, devam eden davaların Grup aleyhine maddi bir kayıp yaratmayacağı öngörüsü sonucu herhangi bir karşılık muhasebeleştirilmemiştir.

NOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Devreden izin yükümlülüğü	3.865.229	2.218.354
Toplam	3.865.229	2.218.354

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar

Kıdem Tazminatı Karşılığı

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	4.596.698	4.833.668
Toplam	4.596.698	4.833.668

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		31 Mart 2025		31 Aralık 2024
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman	51%	134.303.420	51%	134.303.420
Halka açık kısım	49%	129.036.580	49%	129.036.580
Toplam		263.340.000		263.340.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları (*)		2.569.349.954		2.569.349.954
Toplam		2.832.689.954		2.832.689.954

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

24 Şubat 2021 tarihli Yönetim Kurulu kararı ve 16 Temmuz 2021 tescil tarihi ile Şirket esas sözleşmesinin 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 231.000.000 TL olan çıkarılmış sermaye, tamamı nakden (bedelli) olmak üzere %14 oranında artırılarak 263.340.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Grup'un 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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	1.310.393.994	1.310.393.994
Toplam	1.310.393.994	1.310.393.994

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 işlemiyle 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):

"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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

Kar Dağıtımı:

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

Bu uygulama 2025 hesap döneminde de geçerli olup, şirket temettü politikası SPK uygulamasına paralel yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulunun 23.01.2014 tarihli Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren II.19.1 sayılı Kar Payı Tebliğinin 4.maddesinde kar dağıtım politikasında bulunması gereken hususlar açıklanmıştır.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır.SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Hasılat		
Kira gelirleri (*)	75.712.027	64.379.669
Ortak alan katılım payı gelirleri	13.706.849	14.346.669
Diğer gelirler	2.925.677	6.644.077
Toplam	92.344.553	85.370.415
Satışların maliyeti		
Atakule AVM ortak alan giderleri (**)	(30.008.605)	(33.747.179)
Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (**)	(6.276.822)	(4.360.858)
Personel ücret ve giderleri	(4.113.193)	(3.097.720)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(3.475.388)	(1.911.322)
Haşim İşcan ortak alan giderleri (**)	(557.498)	(616.069)
Vergi resim ve harçlar	(145.147)	(25.001)
Toplam	(44.576.653)	(43.758.149)

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Grup'un 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. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA, SATIŞ, DAĞITIM GİDERLERİ**Genel yönetim giderleri**

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Personel ücret giderleri	14.238.235	11.947.028
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	3.450.958	3.443.506
Amortisman ve itfa payı giderleri	3.256.300	1.858.322
Avukatlık ve danışmanlık giderleri	785.589	420.911
Vergi resim ve harçlar	712.574	630.908
Seyahat, temsil, ağırlama giderleri	534.552	443.625
Kira giderleri	413.234	-
Diğer	11.979	672.066
Toplam	23.403.421	19.416.366

Pazarlama, satış, dağıtım giderleri

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Reklam giderleri	2.324.092	2.008.336
Dekorasyon destek giderleri	442.993	2.372.472
Toplam	2.767.085	4.380.808

NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 6)	1.931.249	1.058.686
Sabit kıymet satış karı	45.213	3.417.870
Hurda satış geliri	36.180	-
Diğer	1.721.847	665.635
Toplam	3.734.489	5.142.191

Esas faaliyetlerden diğer giderler

Kur farkı giderleri	735.791	964.274
Karşılık giderleri (Not 6)	3.040.610	639.952
Diğer	1.092.344	99.854
Toplam	4.868.745	1.704.080

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Finansal gelirler		
Mevduat faiz geliri	2.008.075	1.519.657
Fon kazançları	790.661	666.152
Kambiyo karları	376.048	301.988
Toplam	3.174.784	2.487.797
	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Finansal giderler		
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	1.192.357	447.661
Faiz gideri	129.583	68.332
Kambiyo zararı	93.906	-
Toplam	1.415.846	515.993

NOT 19 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

31 Mart 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllar için Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar ya da zarar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	26.334.000.000	26.334.000.000
Net dönem (zararı)/ karı	(113.402.397)	6.826.187
Hisse başına kayıp/ kazanç	(0,00431)	0,00026

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

a) Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*)	6.566.093	20.736.731
Toplam	6.566.093	20.736.731

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Grup'un kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

2025 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir ve bu nedenle Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli konsolide finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır.

2025 yılında Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirket'i için uygulanan efektif vergi oranı %25'tir (31 Aralık 2024: %25).

Ertelenmiş Vergi

Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi

Şirket'in bağlı ortaklığı Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar takip eden sayfada belirtilmektedir. Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirket'inin ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak %25 kullanılmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklarına Kurumlar Vergisi Kanunun'un 5. Maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kar payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye yönetimi

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

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

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

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	30.376.818	39.345.279
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 3)	(20.558.559)	(32.079.323)
Net borç/ (nakit)	9.818.259	7.265.956
Toplam özkaynaklar	4.953.431.896	5.066.457.538
Borç/ özkaynak dengesi	(4.943.613.637)	(5.059.191.582)
Net finansal borç/ özkaynak oranı	0%	0%

b) Finansal risk faktörleri

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1) Kredi riski

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Mart 2025

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	28.630.379	-	3.505.284	14.562.558	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	1.347.853	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	26.340.639	-	3.505.284	14.562.558	-
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	-	2.289.740	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	5.257.758	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(5.257.758)	-	-	-	-
- 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 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1) Kredi riski (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2024

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev araçlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	39.705.179	-	2.736.050	24.585.089	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	9.864.668	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	37.316.198	-	2.736.050	24.585.089	-
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	-	2.388.981	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	4.565.841	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(4.565.841)	-	-	-	-
- 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 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu:

31 Mart 2025	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.145.000	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.076.152	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	68.588	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	2.289.740	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	1.347.853	-
31 Aralık 2024	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.353.759	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	933.562	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	101.660	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	2.388.981	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	9.864.668	-

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, 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, Grup'un 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. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Likidite riski tablosu:****31 Mart 2025**

	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)	112.069	112.069	112.069		-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	1.234.469	1.377.815	459.272	918.543	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	11.997.501	11.997.501	11.997.501	-	-	-
Diğer borçlar	17.032.779	17.032.779	5.456.544	-	11.576.235	-
Toplam yükümlülük	30.376.818	30.520.164	18.025.386	918.543	11.576.235	-

31 Aralık 2024

	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)	99.228	99.228	99.228	-	-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	1.775.226	1.863.862	621.288	1.242.574	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	17.298.123	17.298.123	17.298.123	-	-	-
Diğer borçlar	20.172.702	20.172.702	8.499.867	-	11.672.835	-
Toplam yükümlülük	39.345.279	39.433.915	26.518.506	1.242.574	11.672.835	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

Grup'un faaliyetleri döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Cari yılda Grup'un 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. Grup, 2024 ve 2023 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır. Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A. Döviz cinsinden varlıklar	4.345.706	8.722.084
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(8.948.642)	(9.452.215)
Net döviz pozisyonu (A+B)	(4.602.936)	(730.131)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Mart 2025	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	1.872	113.053	4.345.706
Toplam varlıklar	1.872	113.053	4.345.706
Uzun vadeli yükümlülükler			
Parasal olan diğer yükümlülükler	(92.268)	(137.510)	(8.948.642)
Toplam yükümlülükler	(92.268)	(137.510)	(8.948.642)
Net bilanço pozisyonu	(90.396)	(24.457)	(4.602.936)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(90.396)	(24.457)	(4.602.936)
31 Aralık 2024	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	2.060	245.474	8.722.084
Toplam varlıklar	2.060	245.474	8.722.084
Uzun vadeli yükümlülükler			
Parasal olan diğer yükümlülükler	(106.467)	(157.291)	(9.452.215)
Toplam yükümlülükler	(106.467)	(157.291)	(9.452.215)
Net bilanço pozisyonu	(104.407)	88.183	(730.131)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(104.407)	88.183	(730.131)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo, Grup'un ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'lık 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 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

		31 Mart 2025	
		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	(92.362)	(92.362)
2-	ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-	ABD Doları net etki (1+2)	(92.362)	(92.362)
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>			
4-	Avro net varlık/yükümlülüğü	(367.931)	(367.931)
5-	Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-	Avro net etki (4+5)	(367.931)	(367.931)
Toplam (3+6)		(460.293)	(460.293)

		31 Aralık 2024	
		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	310.609	(310.609)
2-	ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-	ABD Doları net etki (1+2)	310.609	(310.609)
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>			
4-	Avro net varlık/yükümlülüğü	(383.623)	383.623
5-	Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-	Avro net etki (4+5)	(383.623)	383.623
Toplam (3+6)		(73.014)	73.014

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri**

	İtfa edilmiş maliyet ile değerlenen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlenen finansal yükümlülükler	Not
31 Mart 2025				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	20.558.559	-	-	3
Finansal yatırımlar	-	65.312.808	-	4
Ticari alacaklar	28.630.379	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	1.234.469	5
Ticari borçlar	-	-	11.997.501	6

	İtfa edilmiş maliyet ile değerlenen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlenen finansal yükümlülükler	Not
31 Aralık 2024				
Finansal varlıklar	-	40.139.756	-	4
Nakit ve nakit benzerleri	32.079.323	-	-	3
Ticari alacaklar	39.705.179	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	1.775.226	5
Ticari borçlar	-	-	17.298.123	6

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

NOT 24- 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 Grup'un konsolide finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Grup'un faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen brüt karlılık bazında takip etmektedir. Grup'un 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 Mart 2024 ve 2023 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 Mart 2025				
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi gelirleri				
Atakule AVM	72.974.886	40.230.725	-	5.502.404
Obaköy İş Merkezi	13.844.200	5.610.810	-	75.667
Haşim İşcan İş Merkezi	2.271.990	1.703.856	-	-
Farabi Sok. No:27	1.774.558	1.772.178	-	134.120
Kuleli Caddesi No:5	619.483	618.137	-	-
Arjantin Caddesi	842.510	842.510	-	-
Borazan Sokak	16.926	(2.919)	-	-
Riva	-	(3.007.397)	-	-
Toplam	92.344.553	47.767.900	-	5.712.191

Kiralık ofis ve alışveriş merkez gelirlerinin detayı Not 15'te açıklanmıştır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 24- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

31 Mart 2024	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı ya da azalışı (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi				
Atakule AVM	65.062.380	29.328.401	-	5.429.674
Obaköy İş Merkezi	14.861.008	7.685.207	-	-
Haşim İşcan İş Merkezi	1.978.375	1.424.867	-	-
Farabi Sok. No: 27	2.104.352	2.002.224	-	-
Kuleli Caddesi No: 5	572.987	396.742	-	-
Arjantin Caddesi	773.829	773.578	-	-
Borazan Sokak	17.484	1.247	-	-
Toplam	85.370.415	41.612.266	-	5.429.674

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

NOT 25- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

NOT 26- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Mart 2024 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.

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri			Cari Dönem (TL) 31/03/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	81.305.619	68.352.919
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)	5.298.136.840	5.292.424.649
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	14.188.561	14.188.561
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		87.171.532	100.255.254
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.480.802.552	5.475.221.383
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	112.069	99.228
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	1.234.469	1.775.226
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.964.195.273	5.072.676.123
	Diğer Kaynaklar		515.260.741	400.670.806
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.480.802.552	5.475.221.383

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler			Cari Dönem (TL) 31/03/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	14.550.410	24.567.459
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	1.108.658.672	1.108.658.672
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	14.188.561	14.188.561
J	Gayrimenkul Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.201.312	1.384.590
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)	66.740.093	43.767.398

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/03/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024	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	%97	>51%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%2	%2	<49%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D) (**)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	%20	%20	<20%
6	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	%0	<10%
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%1	%1	<10%

(*) Şirket'in, gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve belirli gayrimenkullerinin 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.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.