

**Atakule Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara
Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal
Tablolar ve Sınırlı Denetim Raporu**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	3-4
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	5
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	6
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU	7
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	8-54

Ara Dönem Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

Giriş

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki ara dönem bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile seçilmiş açıklayıcı dipnotlarının ("Ara dönem özet bireysel finansal tablolar") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet bireysel finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet bireysel finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi'ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet bireysel finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Dikkat Çekilen Husus

27 numaralı TMS uyarınca, bağılı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 19 Ağustos 2025 tarihli sınırlı denetim raporu düzenlenmiş ve sonuç açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü yerine getirmek üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı bir başka amaç için uygun olmayabilir.

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

Emir Taşar, SMMM
Sorumlu Denetçi

Ankara, 19 Ağustos 2025

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla
Bireysel Finansal Durum Tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		152.444.979	123.451.652
Nakit ve nakit benzerleri	3	25.633.997	29.907.850
Finansal yatırımlar	4	86.490.996	42.550.839
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	30.953.534	38.311.436
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	2.273.618	1.968.927
Peşin ödenmiş giderler	11	6.833.008	10.458.734
Diğer dönen varlıklar	10	259.826	253.866
Duran varlıklar		5.691.876.171	5.680.651.033
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	663.019	573.857
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	1	15.040.827	15.040.827
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	5.624.364.732	5.610.325.859
Maddi duran varlıklar	8	44.954.058	47.991.109
Maddi olmayan duran varlıklar	8	389.188	365.138
Kullanım hakkı varlıkları	9	753.841	1.884.601
Peşin ödenmiş giderler	11	5.710.506	4.469.642
TOPLAM VARLIKLAR		5.844.321.150	5.804.102.685

İlişikteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla
Bireysel Finansal Durum Tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		21.820.236	34.600.192
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	155	105.189
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	816.935	1.881.859
Ticari borçlar:			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6,20	489.163	2.619.590
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	9.965.467	17.197.645
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		184	214
Ertelenmiş gelirler	10	393.883	2.914.285
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	3.563.330	2.351.604
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	6.591.119	7.529.806
Uzun vadeli yükümlülükler		601.952.469	392.124.845
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	21	585.730.694	375.819.227
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	3.564.307	3.931.627
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	12.657.468	12.373.991
ÖZKAYNAKLAR		5.220.548.445	5.377.377.648
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	14	2.739.501.751	2.739.501.751
Hisse senetleri ihraç primleri		1.373.641	1.373.641
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(2.517.630)	(2.584.385)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	1.389.105.711	1.389.105.711
Geçmiş yıllar karları		986.640.930	1.481.399.758
Net dönem zararı		(156.895.958)	(494.758.828)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		5.220.548.445	5.377.377.648
Toplam özkaynaklar		5.220.548.445	5.377.377.648
TOPLAM KAYNAKLAR		5.844.321.150	5.804.102.685

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Bireysel Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan – 30 Haziran 2024
Hasılat	15	181.657.605	89.062.104	164.015.720	77.710.488
Satışların maliyeti (-)	15	(91.640.041)	(45.928.448)	(87.316.775)	(44.422.188)
Brüt kar		90.017.564	43.133.656	76.698.945	33.288.300
Genel yönetim giderleri (-)	16	(30.059.107)	(11.119.912)	(40.298.105)	(23.065.904)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(5.163.461)	(2.936.123)	(8.712.784)	(4.358.948)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	4.078.503	1.139.342	6.344.336	943.781
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(3.293.484)	(989.510)	(2.843.238)	(1.036.797)
Esas faaliyet karı		55.580.015	29.227.453	31.189.154	5.770.432
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		8.081.693	9.467.589	8.843.306	8.683.727
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	-	(3.092.325)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		63.661.708	38.695.042	36.940.135	14.454.159
Finansal gelirler	18	5.418.202	2.941.560	4.252.698	1.689.789
Finansal giderler (-)	18	(723.698)	(16.941)	(486.309)	(44.987)
Parasal (kayıp)/ kazanç	22	(15.369.312)	(5.379.635)	(11.804.079)	2.668.792
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		52.986.900	36.240.026	28.902.445	18.767.753
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri	21	(209.882.858)	(77.974.122)	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/ karı		(156.895.958)	(41.734.096)	28.902.445	18.767.753
Dönem karının dağılımı:					
Ana ortaklık payları	19	(156.895.958)	(41.734.096)	28.902.445	18.767.753
Pay başına kazanç:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (zarar)/ kar	19	(0,00596)	(0,00158)	0,00110	0,00071
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		66.755	(98.117)	138.746	(767.421)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		95.364	(140.167)	138.746	(767.421)
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		(28.609)	42.050	-	-
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir		(156.829.203)	(41.832.213)	29.041.191	18.000.332
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(156.829.203)	(41.832.213)	29.041.191	18.000.332

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara
Hesap Dönemine Ait Bireysel Özkaynaklar Değişim Tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 (zararları)/ karları	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerleme ve ölçüm (kayıpları), kazançları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	2.739.501.751	1.387.233.511	1.373.641	605.321.654	(2.618.284)	1.094.148.502	6.088.300.775
Transferler	-	-	2.332.890	-	1.091.815.612	-	(1.094.148.502)	-
Temettü dağıtımı	-	-	-	-	(44.324.938)	-	-	(44.324.938)
Net dönem karı	-	-	-	-	-	-	28.902.445	28.902.445
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	138.746	-	138.746
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	2.739.501.751	1.389.566.401	1.373.641	1.652.812.328	(2.479.538)	28.902.445	6.073.017.028
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	2.739.501.751	1.389.105.711	1.373.641	1.481.399.758	(2.584.385)	(494.758.828)	5.377.377.648
Transferler	-	-	-	-	(494.758.828)	-	494.758.828	-
Temettü dağıtımı	-	-	-	-	-	-	-	-
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	-	(156.895.958)	(156.895.958)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	66.755	-	66.755
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	2.739.501.751	1.389.105.711	1.373.641	986.640.930	(2.517.630)	(156.895.958)	5.220.548.445

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara
Hesap Dönemine Ait Bireysel Nakit Akış Tablosu**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

Notlar	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	6.924.133	40.745.841
Dönem (zararı)/ karı	(156.895.958)	28.902.445
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	205.536.015	7.976.629
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6 (969.837)	(63.362)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	16 6.897.275	5.763.509
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18 (2.509.934)	(2.201.697)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18 677.531	463.152
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	1.475.958	1.111.116
Vergi giderleri ile ilgili düzeltmeler	209.882.858	-
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	4 (7.760.721)	(8.375.090)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançla ilgili düzeltmeler	17 (332.676)	(3.909.181)
Parasal (kayıp)/ kazanç	(1.824.439)	15.188.182
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:	(40.914.827)	3.918.192
Finansal yatırımlardaki değişim	(36.179.436)	(5.350.113)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim	5.817.805	4.601.665
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki değişim	-	(948.250)
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim	(399.813)	15.505.806
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim	2.384.862	3.100.594
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim	(7.232.178)	(2.539.387)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki değişim	(2.130.427)	-
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim	(3.175.640)	(10.452.123)
Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları	7.725.230	40.797.266
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(801.097)	(51.425)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(16.459.711)	(27.761.875)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8 (3.926.713)	(17.890.854)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	1.505.875	9.002.273
Yatırım amaçlı gayrimenkul harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları	7 (14.038.873)	(18.873.294)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	987.565	688.737
Diğer finansal borçlanma geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(844.838)	(1.049.808)
Alınan faiz	18 2.509.934	2.201.697
Ödenen faiz	18 (677.531)	(463.152)
D. Nakit ve nakit benzerine ilişkin enflasyon etkisi	4.274.160	4.762.387
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış (A+B+C+D)	(4.273.853)	18.435.090
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3 29.907.850	11.472.760
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3 25.633.997	29.907.850

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 işigal etmek üzere kurulmuştur.

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

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

Merkez Adresi : Çankaya Caddesi, No:1B/ 68, Çankaya, Ankara
Kuruluş Yılı : 21 Ağustos 2000
Ticaret Sicil Numarası : 156707
Vergi Dairesi : Ankara Kurumlar V.D.
Vergi Numarası : 095 010 2875
Telefon - Faks : 0312 447 6500- 0312 447 6575

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

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman	51,00	134.303.420	51,00	134.303.420
Halka açık kısım	49,00	129.036.580	49,00	129.036.580
Toplam	100,00	263.340.000	100,00	263.340.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları (*)		2.739.501.751		2.739.501.751
Toplam sermaye		3.002.841.751		3.002.841.751

(*) 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.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 22'dir (31 Aralık 2024: 22).

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

	Kuruluş ve Faaliyet Konusu	Geçerli Para Birimi	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
			30 Haziran 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 yer alan 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 15.040.827 TL) '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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS' ye uygunluk beyanı

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

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 19 Ağustos 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Şirket, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet 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 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 finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ve 30 Haziran 2025 karşılaştırmalı ara dönem finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

TFRS' ye uygunluk beyanı (devamı)

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

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100' üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi'ni konsolide etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 12.000.000 TL'lik tutarı "Bağlı Ortaklıklardaki Paylar" başlığı altında Duran Varlıklar altında göstermiştir. Bu şirket ile yapılmış olan işlemler Not 20'de açıklanmıştır.

Ara dönem özet finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Haziran 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket bu nedenle, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, ara dönem özet finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç Yıllık Birleşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2025	3.132,17	1,00000	%220
31 Aralık 2024	2.684,55	1,16674	%291
30 Haziran 2024	2.319,29	1,35049	%324

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem 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.
- 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 Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

Yabancı para işlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. 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.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 30 Haziran 2025 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in 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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 İşletmenin Sürekliliği

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

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait 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 Şirket'in 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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri İle TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulanması-Karşılaştırmalı Bilgiler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 19 Standardı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır. 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 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, 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 plânlarının olması halinde raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının 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.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirket'in, 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. Şirket yönetimi, bölümlerin performansını değerlendirirken brüt karlılığı en uygun yöntem olarak belirlemiştir (Not 25).

Hasılat

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Şirket'in 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 anlaşılabilir ciroları aştıkları tutarın belirlenen oranı kadar aylık kiralara ek ciro gelirlerinden oluşmaktadır. Ayrıca, kiracının sadece cirosu üzerinden elde edilen kira gelirleri de mevcuttur. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket, 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 oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu 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, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Peşin Ödenmiş Giderler

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

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.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Yıllar
Tesis, makine ve cihazlar	15
Taşıtlar	1- 5
Demirbaşlar	1- 50

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Yıllar
Haklar	3- 15

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.

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

Şirket, 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 Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket 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 ölçülmediği 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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

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

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

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

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

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

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

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kullanım hakkı varlıkları (devamı)

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar

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

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Finansal tablo dışı bırakma

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Değer düşüklüğü

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

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Vergilendirilme

a) Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

b) Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak dağıtılmamış karlara uygulanacak olan %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinden gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlaması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Ticari alacaklar

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

Ticari borçlar

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

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 finansal tablolarda takip edilirler.

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

Netleştirme/ mahsup

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

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) olan TL cinsinden sunulmuştur.

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 Lirası'na çevrilmektedir. 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 çevrilmektedir. 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 muhasebeleştirilirler:

- 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 zararla 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 şirketler, 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 geçmişe 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.

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 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 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.

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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 finansal tablolara yansıtılmıştır. Kıdem tazminatına ilişkin tüm aktüeryal kar/(zarar) diğer kapsamlı gelir/(gider) hesapları altında yansıtılması gerekmektedir.

Nakit Akış Tablosu

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 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 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 değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı 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.

2.5 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 değişiklikle 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 olmayan 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 finansal tablolardan itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal tablolarında, portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere yer verilmesine karar verilmiştir (Not 28).

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 28'de yer verilen bilgiler; 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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların TFRS'ye göre hazırlanması sırasında Yönetim'in, bilanço tarihi itibarıyla 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

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 5.610.325.859 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. Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkuller, enflasyon muhasebesine dahil olduğundan enflasyon etkisi de yansıtılmıştır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır.

Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa	7.486	5.335
Bankadaki nakit:		
- Vadeli mevduat	19.830.064	25.962.919
- Vadesiz mevduatlar	184.089	94.051
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	5.612.358	3.845.545
Finansal durum tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri	25.633.997	29.907.850

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

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

Para cinsi	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
ABD Doları	6.486.016	9.166.207
TL	13.441.005	16.810.525
Avro	87.132	80.238
Toplam	20.014.153	26.056.970

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı ABD Doları mevduatlar için %0,10, TL mevduatlar için %47'dir (31 Aralık 2024: ABD Doları %0,15, TL mevduatlar için %49'dur).

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Hisse senetleri (*)	86.490.996	42.550.839
Toplam	86.490.996	42.550.839

(*) İçerisinde borsada işlem gören alım satım amaçlı hisse senetleri bulunmaktadır. Hisse senedi gerçeğe uygun değerinde sunulmuştur.

30 Haziran 2025	Nominal değer	Gerçeğe uygun değer kazançları/ (kayıpları)	Gerçeğe uygun değer
Hisse senetleri	78.730.275	7.760.721	86.490.996
Toplam	78.730.275	7.760.721	86.490.996

31 Aralık 2024	Nominal değer	Gerçeğe uygun değer kazançları/ (kayıpları)	Gerçeğe uygun değer
Hisse senetleri	34.175.749	8.375.090	42.550.839
Toplam	34.175.749	8.375.090	42.550.839

NOT 5- FİNANSAL BORÇLANMALAR

a) Banka Kredileri

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	155	105.189
Toplam	155	105.189

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 5- FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

b) Kiralama Borçları

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Kiralama yükümlülükleri	816.935	1.881.859
Toplam	816.935	1.881.859

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülüklerinin vadeleri beş yıldan azdır.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
1 yıla kadar	869.778	1.975.819
Kiralama yükümlülükleri finansman gideri	(52.843)	(93.960)
Kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	816.935	1.881.859

Kiralama yükümlülüklerinin 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
TL	%39,96	%39,96

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	29.231.559	40.149.640
Gelir tahakkukları (*)	4.902.303	3.001.894
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.180.328)	(4.840.098)
Toplam	30.953.534	38.311.436

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla gelir tahakkukları, Şirket'in haziran ayı için temmuz ayında kestiği kira ve ortak alan katılım bedellerinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, ticari alacakların, toplamda 3.180.328 TL (31 Aralık 2024: 4.840.098 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

a) Ticari alacaklar (devamı)

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

	2025	2024
1 Ocak	(4.840.098)	(7.733.717)
Yıl içerisinde iptaller veya tahsiller (Not 17)	2.608.763	1.590.949
Dönem gideri (Not 17)	(1.638.926)	(1.527.587)
Parasal kazanç	689.933	2.711.213
30 Haziran	(3.180.328)	(4.959.142)

b) Ticari borçlar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9.965.467	17.197.645
İlişkili taraflara ticari borçlar	489.163	2.619.590
Toplam	10.454.630	19.817.235

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1 Ocak 2025 tarihi		30 Haziran 2025 tarihi		
Gayrimenkulün cinsi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Toplam
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Obaköy İş Merkezi	884.067.540	80.212	-	-	884.147.752
Haşim İşcan İş Merkezi	319.785.742	186.868	-	-	319.972.610
Kuleli Caddesi No:5	47.941.318	-	-	-	47.941.318
Kocaeli Dilovası Arsası	92.485.266	-	-	-	92.485.266
Farabi Sok. No:27	60.950.461	142.176	-	-	61.092.637
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979	166.286.019	-	-	-	166.286.019
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	316.921.397	-	-	-	316.921.397
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038	55.263.482	-	-	-	55.263.482
Beykoz Riva 25 adet arsa	466.231.943	-	-	-	466.231.943
Mühye parsel 1, 4	78.064.603	-	-	-	78.064.603
Atakule AVM	2.971.503.698	13.629.617	-	-	2.985.133.315
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	98.787.817	-	-	-	98.787.817
Arjantin Caddesi	52.036.573	-	-	-	52.036.573
Toplam	5.610.325.859	14.038.873	-	-	5.624.364.732

Şirket, 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. Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkuller, enflasyon muhasebesine dahil olduğundan enflasyon etkisi de yansıtılmıştır.

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	1 Ocak 2024 tarihi			30 Haziran 2024 tarihi	
Gayrimenkulün cinsi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Toplam
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Obaköy İş Merkezi	899.527.326	-	-	-	899.527.326
Haşim İşcan İş Merkezi	320.986.024	-	-	-	320.986.024
Kuleli Caddesi No:5	49.777.680	-	-	-	49.777.680
Kocaeli Dilovası Arsası	36.048.811	-	-	-	36.048.811
Farabi Sok. No:27	61.897.830	4.160.078	-	-	66.057.908
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979	200.851.172	-	-	-	200.851.172
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	381.965.788	-	-	-	381.965.788
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038	67.111.009	-	-	-	67.111.009
Beykoz Riva 25 adet arsa	568.893.023	2.561.806	-	-	571.454.829
Mühye parsel 1, 4	84.251.640	-	-	-	84.251.640
Atakule AVM	3.109.942.708	12.151.410	-	-	3.122.094.118
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	100.330.243	-	-	-	100.330.243
Arjantin Caddesi	52.927.740	-	-	-	52.927.740
Toplam	5.934.510.994	18.873.294	-	-	5.953.384.288

Şirket, 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. Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkuller, enflasyon muhasebesine dahil olduğundan enflasyon etkisi de yansıtılmıştır.

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	2025	2024
1 Ocak	5.610.325.859	5.934.510.994
İlaveler	14.038.873	18.873.294
30 Haziran	5.624.364.732	5.953.384.288

Şirket'in 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 30 Haziran 2025 tarihinde biten yıl içerisinde 147.865.559 TL kira geliri elde edilmiştir (30 Haziran 2024: 131.815.614 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 32.641.335 TL işletme giderine katlanılmıştır (30 Haziran 2024: 27.992.738 TL).

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi Duran Varlıklar

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2025
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	11.001.909	-	-	11.001.909
Taşıtlar	62.255.289	3.866.163	(1.934.765)	64.186.687
Demirbaşlar	59.229.757	-	-	59.229.757
Toplam	132.486.955	3.866.163	(1.934.765)	134.418.353
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(5.195.346)	(366.730)	-	(5.562.076)
Taşıtlar	(23.694.208)	(4.833.717)	761.566	(27.766.359)
Demirbaşlar	(55.606.292)	(529.568)	-	(56.135.860)
Toplam	(84.495.846)	(5.730.015)	761.566	(89.464.295)
Net defter değeri	47.991.109			44.954.058

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)**Maddi Duran Varlıklar (devamı)**

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2024
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	11.001.909	-	-	11.001.909
Taşıtlar	49.718.983	17.890.854	(7.904.824)	59.705.013
Demirbaşlar	59.229.757	-	-	59.229.757
Toplam	119.950.649	17.890.854	(7.904.824)	129.936.679
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(4.461.885)	(366.730)	-	(4.828.615)
Taşıtlar	(17.834.473)	(3.661.006)	2.811.732	(18.683.747)
Demirbaşlar	(54.203.417)	(672.438)	-	(54.875.855)
Toplam	(76.499.775)	(4.700.174)	2.811.732	(78.388.217)
Net defter değeri	43.450.874			51.548.462

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)**Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2025
Maliyet:				
Haklar	9.774.326	60.550	-	9.834.876
Toplam	9.774.326	60.550	-	9.834.876
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(9.409.188)	(36.500)	-	(9.445.688)
Toplam	(9.409.188)	(36.500)	-	(9.445.688)
Net defter değeri	365.138			389.188
	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2024
Maliyet:				
Haklar	9.774.326	-	-	9.774.326
Toplam	9.774.326	-	-	9.774.326
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(9.335.851)	(36.753)	-	(9.372.604)
Toplam	(9.335.851)	(36.753)	-	(9.372.604)
Net defter değeri	438.475			401.722

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 9 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

30 Haziran 2025 tarihli ara dönemde kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2025
Maliyet:				
Binalar	2.261.522	-	-	2.261.522
Toplam	2.261.522	-	-	2.261.522
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(376.921)	(1.130.760)	-	(1.507.681)
Toplam	(376.921)	(1.130.760)	-	(1.507.681)
Net defter değeri	1.884.601			753.841

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

30 Haziran 2024 tarihinde sona eren dönemde kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2024
Maliyet:				
Binalar	2.053.163	-	-	2.053.163
Toplam	2.053.163	-	-	2.053.163
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(342.194)	(1.026.582)	-	(1.368.776)
Toplam	(342.194)	(1.026.582)	-	(1.368.776)
Net defter değeri	1.710.969			684.387

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer çeşitli alacaklar	2.273.618	1.968.927
Toplam	2.273.618	1.968.927

Diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

b) Uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	663.019	573.857
Toplam	663.019	573.857

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

c) Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer	259.826	253.866
Toplam	259.826	253.866

d) Ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	393.883	2.914.285
Toplam	393.883	2.914.285

e) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	6.591.119	7.529.806
Toplam	6.591.119	7.529.806

f) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	12.657.468	12.373.991
Toplam	12.657.468	12.373.991

Kiracılardan alınan kira depozitoları ve teminatlarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler (*)	6.079.433	9.902.050
Verilen avanslar	753.575	556.684
Toplam	6.833.008	10.458.734

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

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait giderler (*)	5.710.506	4.469.642
Toplam	5.710.506	4.469.642

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

NOT 12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Koşula bağlı varlıklar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar (*)	4.943.463	5.973.543
Toplam	4.943.463	5.973.543

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

b) Şirket tarafından verilen TRİ'ler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.201.312	1.800.941
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	1.800.941

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış dördü istinaf aşamasında olan yedi adet dava, Şirket aleyhine açılmış üç adet dava bulunmaktadır. Şirket yönetimi, avukatlarından alınan görüş doğrultusunda, devam eden davaların Şirket aleyhine maddi bir kayıp yaratmayacağı bilgisi ile birlikte herhangi bir karşılık muhasebeleştirmemiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Devreden izin yükümlülüğü	3.563.330	2.351.604
Toplam	3.563.330	2.351.604

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	3.564.307	3.931.627
Toplam	3.564.307	3.931.627

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman	51,00	134.303.420	51,00	134.303.420
Halka açık kısım	49,00	129.036.580	49,00	129.036.580
Toplam	100,00	263.340.000	100,00	263.340.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları (*)		2.739.501.751		2.739.501.751
Toplam sermaye		3.002.841.751		3.002.841.751

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

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.

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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)**a) Sermaye (devamı)**

30 Haziran 2025	ÜFE endeksli kayıtlar	TÜFE endeksli kayıtlar	Geçmiş yıllar karları/zararları hesabında takip edilecek farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	1.910.249.569	2.739.501.751	(829.252.182)
Hisse senetleri ihraç primleri	1.481.951	1.373.641	108.310
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.714.846.804	1.389.105.711	325.741.093
Toplam	3.626.578.324	4.129.981.103	(503.402.779)

31 Aralık 2024	ÜFE endeksli kayıtlar	TÜFE endeksli kayıtlar	Geçmiş yıllar karları/zararları hesabında takip edilecek farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	1.910.249.569	2.739.501.751	(829.252.182)
Hisse senetleri ihraç primleri	1.481.951	1.373.641	108.310
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.714.846.804	1.389.105.711	325.741.093
Toplam	3.626.578.324	4.129.981.103	(503.402.779)

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	1.389.105.711	1.389.105.711
Toplam	1.389.105.711	1.389.105.711

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 işlemi 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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (devamı)

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 kullanılabilmektedir.

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.

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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Hasılat				
Kira gelirleri (*)	147.865.559	70.527.444	131.815.614	61.102.942
Ortak alan katılım payı gelirleri	33.792.046	18.534.660	32.200.106	16.607.546
Toplam	181.657.605	89.062.104	164.015.720	77.710.488
Satışların maliyeti				
Atakule AVM ortak alan giderleri (**)	(64.512.077)	(31.477.933)	(62.169.475)	(31.299.050)
Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (**)	(12.398.843)	(5.744.990)	(10.318.053)	(4.473.549)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(6.586.243)	(2.909.040)	(6.452.625)	(3.057.508)
Personel ücret ve giderleri	(3.622.586)	(2.021.044)	(3.646.240)	(1.552.422)
Vergi resim ve harçlar	(3.298.530)	(3.144.664)	(3.508.919)	(3.429.248)
Haşim İşcan ortak alan giderleri (**)	(1.221.762)	(630.777)	(1.221.463)	(610.411)
Toplam	(91.640.041)	(45.928.448)	(87.316.775)	(44.422.188)

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kira gelirleri ağırlıklı olarak Atakule AVM'den gelen kiralardan oluşmaktadır.

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

NOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**Genel yönetim giderleri**

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Personel ücret giderleri	16.289.777	4.409.199	15.879.578	3.450.001
Amortisman ve itfa payı giderleri	6.897.275	3.610.875	5.763.509	3.893.928
Avukatlık ve danışmanlık giderleri	1.778.774	945.997	743.893	297.699
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	2.243.866	1.009.827	4.321.553	3.192.703
Kira giderleri	826.468	388.412	118.812	42.197
Vergi resim ve harçlar	528.472	112.490	608.365	274.146
Seyahat giderleri	475.038	199.014	387.070	139.726
Bağış ve yardımlar	-	-	10.657.726	10.657.726
Diğer	1.019.437	444.098	1.817.599	1.117.778
Toplam	30.059.107	11.119.912	40.298.105	23.065.904

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 6)	2.608.763	561.509	1.590.949	468.670
Organizasyon geliri	941.510	252.522	302.509	-
Sabit kıymet satış karı	332.676	246.394	3.909.181	286.009
Kur farkı gelirleri	-	-	87.405	87.405
Diğer	195.554	78.917	454.292	101.697
Toplam	4.078.503	1.139.342	6.344.336	943.781

Esas faaliyetlerden diğer giderler

Kur farkı giderleri	1.654.510	735.274	1.216.549	184.354
Karşılık giderleri (Not 6)	1.638.926	184.612	1.527.587	849.193
Diğer	48	69.624	99.102	3.250
Toplam	3.293.484	989.510	2.843.238	1.036.797

NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Finansal gelirler				
Faiz gelirleri	2.509.934	334.715	2.201.697	665.081
Fon değerlendirme kazançları	2.174.917	1.270.082	1.602.875	896.709
Kambiyo karları	733.351	1.336.763	448.126	127.999
Toplam	5.418.202	2.941.560	4.252.698	1.689.789

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Finansal giderler				
Faiz giderleri	677.531	10.320	463.152	40.240
Kambiyo zararı	46.167	6.621	23.157	4.747
Toplam	723.698	16.941	486.309	44.987

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 19 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri için Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar ya da zarar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	26.334.000.000	26.334.000.000	26.334.000.000	26.334.000.000
Net dönem (zararı)/ karı	(156.895.958)	(41.734.096)	28.902.445	18.767.753
Hisse başına kar	(0,00596)	(0,00158)	0,00110	0,00071

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

a) İlişkili taraflara ticari borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.		
Kısa vadeli ticari alacaklar (Not 6)	489.163	2.619.590
Toplam	489.163	2.619.590

b) Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*)	13.142.394	11.979.847
Toplam	13.142.394	11.979.847

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

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.

b) Dönem vergi gelir/ (gideri)

Vergi Gelir/ (Gideri)	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak-30 Haziran 2024
1 Ocak	(375.819.227)	
Kar veya zarar tablosu ilişkilendirilen	(209.882.858)	-
Kapsamlı gelir tablosuyla ilişkilendirilen	(28.609)	-
Toplam	(585.730.694)	-

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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).

Ertelenmiş vergi gelir/ (gideri)	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(585.730.694)	(375.819.227)
Toplam	(585.730.694)	(375.819.227)

Şirket'in ilgili ertelenmiş vergi yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanmış detayı aşağıdaki gibidir.

Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Maddi ve maddi olmayan duran varlık birikmiş amortismanları ve yatırım amaçlı gayrimenkuller	(590.065.248)	(385.691.812)
Finansal yatırımlar	3.676.062	6.938.424
Birikmiş izin karşılığı	1.068.999	705.481
Ticari borç alacak	(1.293.750)	(401.599)
Kıdem tazminatı karşılığı	1.069.292	1.590.195
Peşin ödenmiş giderler	(327.370)	577.155
Finansal borçlanmalar	-	564.558
Finansal kiralamarlar	245.081	(5.754)
Diğer	(103.760)	(95.875)
Vergi yükümlülüğü net	(585.730.694)	(375.819.227)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - NET PARASAL POZİSYON KAYIPLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**Parasal olmayan kalemler**

Finansal durum tablosu kalemleri	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Finansal yatırımlar	2.149.491	138.633
Peşin ödenmiş giderler	2.740.146	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	801.284.901	1.179.662.408
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	3.271.965	307.861
Kullanım hakkı varlığı	34.963	314.116
Ertelenmiş gelirler	71.950	-
Ödenmiş sermaye	(429.137.634)	(595.456.778)
Hisse senetleri ihraç primleri	(196.308)	(272.390)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(198.517.801)	(275.547.896)
Geçmiş yıllar karları	(141.071.284)	(327.748.976)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(8.002.253)	(6.957.739)
Satışların maliyeti (-)	4.241.692	7.023.407
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	219.537	566.996
Genel yönetim giderleri (-)	1.558.642	6.629.028
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(237.977)	(457.222)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	223.068	221.304
Finansman gelirleri	(269.031)	(289.910)
Finansman giderleri (-)	3.745	63.079
Ertelenmiş vergi gideri (-)	(53.737.124)	-
Net parasal pozisyon kayıpları	(15.369.312)	(11.804.079)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye yönetimi

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

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

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

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	30.520.491	41.708.294
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 3)	(25.633.997)	(29.907.850)
Net finansal borç/ (nakit)	4.886.494	11.800.444
Toplam özkaynaklar	5.220.548.445	5.377.377.648
Borç/ özkaynak dengesi	(5.215.661.951)	(5.365.577.204)
Net finansal borç/ özkaynak oranı	%0	%0

b) Finansal risk faktörleri

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

b.1) *Kredi riski*

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

30 Haziran 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 (*)	-	30.953.534	-	2.936.637	20.014.153	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	12.890.866	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	28.643.991	-	2.936.637	20.014.153	-
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	-	2.309.543	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.309.543	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.180.328	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.180.328)	-	-	-	-
- 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 oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

b.1) Kredi riski (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 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 (*)	-	38.311.436	-	2.542.784	26.056.970	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	10.457.211	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	35.778.956	-	2.542.784	26.056.970	-
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	-	2.532.480	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.532.480	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	4.840.098	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(4.840.098)	-	-	-	-
- 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 oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu:

30 Haziran 2025	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.150.647	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.066.553	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	92.343	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	2.309.543	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	-	-
31 Aralık 2024	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.435.076	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	989.637	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	107.767	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	2.532.480	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	-	-

b.2) Likidite risk yönetimi

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Likidite riski tablosu:****30 Haziran 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)	155	155	155		-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	816.935	869.779	652.334	217.445	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	10.454.630	10.454.630	10.454.630	-	-	-
Diğer borçlar (Not 10)	19.248.771	19.248.771	6.591.303	-	12.657.468	-
Toplam yükümlülük	30.520.491	30.573.335	17.698.422	217.445	12.657.468	-

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)	105.189	105.189	105.189		-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	1.881.859	1.975.820	658.607	1.317.213	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	19.817.235	19.817.235	19.817.235	-	-	-
Diğer borçlar (Not 10)	19.904.011	19.904.011	7.530.020	-	12.373.991	-
Toplam yükümlülük	41.708.294	41.802.255	28.111.051	1.317.213	12.373.991	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

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

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket, 2025 yılının ilk altı ayında ve 2024 yılında ihracat ve ithalat yapmamıştır. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A. Döviz cinsinden varlıklar	6.572.639	9.245.995
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(9.672.872)	(10.019.983)
Net döviz pozisyonu (A+B)	(3.100.233)	(773.988)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

30 Haziran 2025	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	1.872	163.189	6.572.639
Toplam varlıklar	1.872	163.189	6.572.639
Uzun vadeli yükümlülükler			
Parasal olan diğer yükümlülükler	(92.268)	(135.310)	(9.672.872)
Toplam yükümlülükler	(92.268)	(135.310)	(9.672.872)
Net bilanço pozisyonu	(90.396)	27.879	(3.100.233)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(90.396)	27.879	(3.100.233)
31 Aralık 2024			
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	2.184	260.219	9.245.995
Toplam varlıklar	2.184	260.219	9.245.995
Uzun vadeli yükümlülükler			
Parasal olan diğer yükümlülükler	(112.862)	(166.739)	(10.019.983)
Toplam yükümlülükler	(112.862)	(166.739)	(10.019.983)
Net bilanço pozisyonu	(110.678)	93.480	(773.988)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(110.678)	93.480	(773.988)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

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

Kur riskine duyarlılık

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

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

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Haziran 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	110.796	(110.796)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	110.796	(110.796)
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(420.820)	420.820
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(420.820)	420.820
Toplam (3+6)	(310.024)	310.024
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	329.267	(329.267)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	329.267	(329.267)
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(406.666)	406.666
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(406.666)	406.666
Toplam (3+6)	(77.399)	77.399

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Haziran 2025	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal varlıklar ve yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlenen finansal yükümlülükler	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	25.633.997	-	-	3
Finansal yatırımlar	-	86.490.996	-	4
Ticari alacaklar	30.953.534	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	817.090	5
Ticari borçlar	-	-	10.454.630	6

31 Aralık 2024	İtfa edilmiş maliyet ile değerlenen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	29.907.850	-	-	3
Finansal yatırımlar	-	42.550.839	-	4
Ticari alacaklar	38.311.436	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	1.987.048	5
Ticari borçlar	-	-	19.817.235	6

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

NOT 25- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Atakule GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından fiili olarak kira geliri elde edilen AVM, iş merkezleri ve bina yatırımlarından elde edilen değer artışları bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Atakule GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Şirket'in finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Şirket'in faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen brüt karlılık bazında takip etmektedir. Şirket'in finansman faaliyetlerini oluşturan kiralama ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren yıllar için, raporlanabilir bölümler itibarıyla sunulan bilgiler aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi gelirleri			
Atakule AVM	139.161.915	73.869.033	13.629.617
Obaköy İş Merkezi	30.485.390	12.740.703	80.212
Haşim İşcan İş Merkezi	5.158.107	3.715.519	186.868
Farabi Sok. No: 27	3.746.878	3.689.110	142.176
Kuleli Caddesi No: 5	1.343.077	1.317.161	-
Arjantin Caddesi	1.727.529	1.715.860	-
Borazan Sokak	34.709	(43.270)	-
Toplam	181.657.605	97.004.116	14.038.873

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 25- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

30 Haziran 2024	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi gelirleri			
Atakule AVM	123.413.470	54.973.667	12.151.410
Obaköy İş Merkezi	29.095.322	12.991.176	-
Haşim İşcan İş Merkezi	4.350.513	3.062.829	-
Farabi Sok. No:27	4.429.586	4.303.929	4.160.078
Kuleli Caddesi No:5	1.186.790	980.311	-
Arjantin Caddesi	1.506.007	1.492.385	-
Borazan Sokak	34.032	(39.287)	-
Riva	-	(1.066.066)	2.561.806
Toplam	164.015.720	76.698.944	18.873.294

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

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

Yoktur.

NOT 27- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/06/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	112.124.993	72.458.689
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	5.624.364.732	5.610.325.859
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	15.040.827	15.040.827
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		92.790.598	106.277.310
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.844.321.150	5.804.102.685
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	155	105.189
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	816.935	1.881.859
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.220.548.445	5.377.377.648
	Diğer Kaynaklar		622.955.615	424.737.989
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.844.321.150	5.804.102.685

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/06/2025	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)	20.014.153	26.056.970
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)	1.175.252.710	1.175.252.710
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ,Md.28/1(a)	15.040.827	15.040.827
J	Gayrinakdi Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.201.312	1.800.941
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)	92.103.354	46.396.384

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/06/2025	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, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1) /D (*)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a), (b)	%96	%97	≤%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1) /D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%2	%1	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1) /D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	%20	%20	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J) /I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%0	%0	≤%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1) /D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	%0	%0	≤%10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%2	%1	≤%10

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