

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

**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren
Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolar**

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla
Konsolide Finansal Durum Tablosu**

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

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		199.566.366	141.982.426
Nakit ve nakit benzerleri	3	65.527.080	36.558.197
Finansal yatırımlar	4	95.812.493	45.744.016
Ticari alacaklar:			
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	32.910.806	45.248.765
Diğer alacaklar:			
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	10	1.866.003	2.501.139
Stoklar		168.678	253.775
Peşin ödenmiş giderler	11	2.587.811	11.403.617
Diğer dönen varlıklar	10	693.495	272.917
Duran varlıklar		6.107.633.980	6.092.780.795
Diğer alacaklar:			
<i>-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	10	704.660	616.922
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	6.056.797.568	6.031.346.140
Maddi duran varlıklar	8	47.143.514	53.456.167
Maddi olmayan duran varlıklar:			
<i>-Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	8	453.907	530.476
Kullanım hakkı varlıkları	9	202.603	2.026.029
Peşin ödenmiş giderler	11	2.331.728	4.805.061
TOPLAM VARLIKLAR		6.307.200.346	6.234.763.221

İlişikteki notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla
Konsolide Finansal Durum Tablosu**

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	Notlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		25.047.878	37.723.897
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	3.609	113.083
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	356.283	2.023.081
Ticari borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	10.497.570	19.713.264
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	188	232
Ertelenmiş gelirler	10	2.380.509	3.659.788
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	3.797.312	2.528.077
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	8.012.407	9.686.372
Uzun vadeli yükümlülükler		741.450.062	423.209.526
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	4.764.926	5.508.538
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	21	723.695.617	404.398.405
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	12.989.519	13.302.583
ÖZKAYNAKLAR		5.540.702.406	5.773.829.798
Ödenmiş sermaye	14	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	14	2.964.846.465	2.964.846.465
Hisse senetleri ihraç primleri		1.476.724	1.476.724
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(4.173.178)	(4.824.116)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	1.493.349.510	1.493.349.510
Geçmiş yıllar karları		1.055.641.215	1.587.888.710
Net dönem zararı		(233.778.330)	(532.247.495)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		5.540.702.406	5.773.829.798
Toplam özkaynaklar		5.540.702.406	5.773.829.798
TOPLAM KAYNAKLAR		6.307.200.346	6.234.763.221

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

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

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2024
	Notlar				
Hasılat	15	323.416.361	111.028.066	297.250.132	107.181.470
Satışların maliyeti (-)	15	(157.472.709)	(55.069.601)	(154.168.323)	(51.858.387)
Brüt kar		165.943.652	55.958.465	143.081.809	55.323.083
Genel yönetim giderleri (-)	16	(73.255.698)	(26.971.409)	(75.770.021)	(23.337.775)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		(10.582.761)	(3.727.173)	(15.500.973)	(4.493.720)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	8.063.622	2.570.181	13.895.709	6.955.927
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(7.827.439)	(1.215.158)	(10.638.977)	(7.582.373)
Esas faaliyet karı		82.341.376	26.614.906	55.067.547	26.865.142
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		17.848.541	9.160.367	6.645.811	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler		-	-	(4.351.292)	(3.888.037)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		100.189.917	35.775.273	57.362.066	22.977.105
Finansal gelirler	18	12.522.570	5.978.582	8.673.119	3.947.235
Finansal giderler (-)	18	(1.283.224)	(912.320)	(788.189)	(160.598)
Parasal kayıp	22	(26.166.817)	(8.820.992)	(30.021.218)	(19.727.142)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar		85.262.446	32.020.543	35.225.778	7.036.600
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri		(319.040.776)	(94.190.452)	(591.938)	(531.712)
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/ karı		(233.778.330)	(62.169.909)	34.633.840	6.504.888
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları	19	(233.778.330)	(62.169.909)	34.633.840	6.504.888
Pay başına kazanç:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (zarar), kar	19	(0,00888)	(0,00236)	0,00132	0,00025
Diğer kapsamlı gelir		650.938	833.354	86.655	142.548
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		907.374	1.143.760	86.655	142.548
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		(256.436)	(310.406)	-	-
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir		(233.127.392)	(61.336.555)	34.720.495	6.647.436
Toplam kapsamlı (gider)/ gelir dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(233.127.392)	(61.336.555)	34.720.495	6.647.436

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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/ (zararı)	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	2.964.846.465	1.491.336.812	1.476.724	651.326.342	(4.180.061)	1.170.997.597	6.539.143.879
Transferler	-	-	2.043.630	-	1.168.953.967	-	(1.170.997.597)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	86.655	-	86.655
Temettü dağılımı	-	-	-	-	(40.166.192)	-	-	(40.166.192)
Net dönem karı	-	-	-	-	-	-	34.633.840	34.633.840
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	2.964.846.465	1.493.380.442	1.476.724	1.780.114.117	(4.093.406)	34.633.840	6.533.698.182
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	2.964.846.465	1.493.349.510	1.476.724	1.587.888.710	(4.824.116)	(532.247.495)	5.773.829.798
Transferler	-	-	-	-	(532.247.495)	-	532.247.495	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	650.938	-	650.938
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	-	(233.778.330)	(233.778.330)
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	2.964.846.465	1.493.349.510	1.476.724	1.055.641.215	(4.173.178)	(233.778.330)	5.540.702.406

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		61.856.564	71.229.596
Dönem (zararı)/ karı		(233.778.330)	34.633.840
Dönem net (zararı), karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		318.249.233	6.946.373
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	(329.989)	444.840
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	16	11.843.993	10.560.765
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18	(9.158.233)	(6.445.657)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	1.161.740	741.390
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.595.907	1.060.222
Vergi gideri/ (geliri) ile ilgili düzeltmeler		319.040.776	591.938
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(17.082.219)	(6.032.895)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançla ilgili düzeltmeler		(361.026)	(4.202.539)
Parasal kazanç, kayıp		11.538.284	10.228.309
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		(21.299.297)	30.234.584
Finansal yatırımlardaki değişim		(32.986.258)	(275.692)
Stoklardaki değişim		85.097	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim		12.667.948	7.751.132
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim		547.398	293.653
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim		11.289.139	11.642.341
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim		(9.215.694)	(4.904.996)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim		(3.266.349)	(7.717.787)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki değişim		(420.578)	23.445.933
Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları		63.171.606	71.814.797
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.315.042)	(585.201)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(28.721.747)	(39.883.329)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(4.788.587)	(20.204.683)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		1.518.268	9.234.745
Yatırım amaçlı gayrimenkul harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(25.451.428)	(28.913.391)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		6.597.167	2.591.779
Diğer finansal borçlanma geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.399.326)	(3.112.488)
Alınan faiz	18	9.158.233	6.445.657
Ödenen faiz		(1.161.740)	(741.390)
Nakit ve nakit benzerine ilişkin enflasyon etkisi		(10.763.101)	(9.110.786)
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış		28.968.883	24.827.260
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	36.558.197	13.047.603
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	65.527.080	37.874.863

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman (*)	%51	134.303.420	%51	134.303.420
Halka açık kısım	%49	129.036.580	%49	129.036.580
Toplam		263.340.000		263.340.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		2.964.846.465		2.964.846.465
Toplam sermaye		3.228.186.465		3.228.186.465

(*) Şirket'in 25 Nisan 2025 tarihinde yapılan 2024 yılı Genel Kurulu'na ilişkin hazırlanmış 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.

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

		Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı		
		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	
Kuruluş ve Faaliyet Konusu	Geçerli Para Birimi	%	%	
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Grup	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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

Şirket 2024 yılında sermayesini 11.900.000 TL arttırarak 12.000.000 TL (sermaye düzeltmesi farkı ile 16.169.549 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.

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un personel sayısı 45'tir (31 Aralık 2024: 39).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

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

Grup'un 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları 7 Kasım 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş konsolide finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Grup, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

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

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 konsolide finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem konsolide 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.

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.

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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)

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde konsolide 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.

Grup, 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 Eylül 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin konsolide 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 konsolide finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Grup bu nedenle, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını da 30 Eylül 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, ara dönem özet finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,00000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,25430
30 Eylül 2024	2.526,16	1,33294

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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)

Yabancı para işlemleri

Grup'un yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Konsolide 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 konsolide 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 konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli konsolide finansal tablolarının düzeltilmesi

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

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

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 30 Eylül 2025 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Grup'un detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.2 İşletmenin Sürekliliği

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

2.3 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenir. Geçmiş yıl konsolide finansal tablolarını yeniden düzenlemeyi gerektirecek muhasebe politikası değişikliği ve önemli hata bulunmamaktadır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

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

- TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide 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 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda 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

Grup'un, yönetim tarafından performanslarını değerlendirme ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren, proje bazında faaliyet bölümleri bulunmaktadır. Bu bölümler risk ve getiri açısından farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için ayrı ayrı yönetilmektedir. Grup yönetimi, bölümlerin performansını değerlendirirken brüt karlılığı en uygun yöntem olarak belirlemiştir (Not 25).

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

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

Peşin Ödenmiş Giderler

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismana 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 amortismana 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 konsolide finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Bilgisayar Yazılımı

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

Maddi Olmayan Varlıkların Bilanço Dışı Bırakılması

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

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü (devamı)

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.

Kullanım hakkı varlıkları

Grup, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebelemektedir (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
- Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Grup'a devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Grup 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

Grup 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 Grup tarafından ödenmesi beklenen tutarlar,
- Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- Kiralama süresinin Grup'un 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.

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kullanım hakkı varlıkları (devamı)

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

- a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır ve
- b) 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

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

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

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

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. Konsolide 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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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

Finansal 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.

Finansal Borçlar ve Borçlanma Maliyeti

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

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

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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

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

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

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

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

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

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.

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

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 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yatırım Portföyü Kısıtlamaları

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

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

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

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

2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Seri: VI. No:11 sayılı Tebliğ) değişiklik yapan Seri: VI. No: 29 sayılı Tebliğ. 28 Temmuz 2011 tarih ve 2808 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş; yapılan 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 hükmüne 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 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Grup'un muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Muhasebe tahminleri

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Tespiti

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarda 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla belirlenen 6.031.346.140 TL gerçeğe uygun değerinden taşınan yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkuller, enflasyon muhasebesine dahil olduğundan enflasyon etkisi de yansıtılmıştır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme ve emsal karşılaştırma yaklaşımına göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir.

Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	16.184	11.107
Bankadaki nakit:		
- Vadeli mevduat	45.445.393	27.911.277
- Vadesiz mevduatlar	2.097.804	106.350
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	17.967.699	8.529.463
Finansal durum tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri	65.527.080	36.558.197

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bankalardaki mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

Para cinsi	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
TL	36.691.429	18.077.292
ABD Doları	10.760.714	9.854.075
Avro	91.054	86.260
Toplam	47.543.197	28.017.627

Grup'un 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların ABD Doları ve TL olup, etkin faiz oranı sırasıyla %0,25 ve %39-%42' 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 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

NOT 4- FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Hisse senetleri (*)	95.812.493	45.744.016
Toplam	95.812.493	45.744.016

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

30 Eylül 2025	Nominal değer	Gerçeğe uygun değer kazançları/ (kayıpları)	Gerçeğe uygun değer
Hisse senetleri	78.730.274	17.082.219	95.812.493
Toplam	78.730.274	17.082.219	95.812.493

31 Aralık 2024	Nominal değer	Gerçeğe uygun değer kazançları/ (kayıpları)	Gerçeğe uygun değer
Hisse senetleri	39.711.121	6.032.895	45.744.016
Toplam	39.711.121	6.032.895	45.744.016

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	3.609	113.083
Kısa vadeli banka kredileri	3.609	113.083

b) Kiralama Borçları

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Kiralama yükümlülükleri	356.283	2.023.081
Toplam	356.283	2.023.081

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 5- FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

b) Kiralama Borçları (devamı)

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 yıla kadar	361.740	2.124.092
Kiralama yükümlülükleri finansman gideri	(5.457)	(101.011)
Kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	356.283	2.023.081

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

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar:

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	31.178.763	47.224.914
Gelir tahakkukları (*)	5.232.531	3.227.168
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(3.500.488)	(5.203.317)
Toplam	32.910.806	45.248.765

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla gelir tahakkukları, Grup'un eylül ayı için ekim ayında kestiği kira bedelleri ve ortak alan katılım gelirleri oluşmaktadır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, ticari alacakların toplamda 3.500.488 TL (31 Aralık 2024: 5.203.317 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

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

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

	2025	2024
1 Ocak	(5.203.317)	(7.317.444)
Yıl içerisinde iptaller veya tahsiller (Not 17)	5.997.186	8.368.257
Dönem gideri (Not 17)	(5.667.197)	(8.813.097)
Parasal kazanç	1.372.840	2.339.304
30 Eylül	(3.500.488)	(5.422.980)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari borçlar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	10.497.570	19.713.264
Toplam	10.497.570	19.713.264

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

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

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

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

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1 Ocak 2025 tarihi		30 Eylül 2025 tarihi		
Gayrimenkulün cinsi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Toplam
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Obaköy İş Merkezi	950.411.344	86.232	-	-	950.497.576
Haşim İşcan İş Merkezi	343.783.686	1.670.904	-	-	345.454.590
Kuleli Caddesi No:5	51.539.018	-	-	-	51.539.018
Kocaeli Dilovası Arsası	99.425.714	-	-	-	99.425.714
Farabi Sok. No: 27	65.524.417	152.845	-	-	65.677.262
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979	178.764.757	-	-	-	178.764.757
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	340.704.389	-	-	-	340.704.389
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038	59.410.665	-	-	-	59.410.665
Beykoz Riva 25 adet arsa	501.219.769	-	-	-	501.219.769
Mühye parsel 1, 4	83.922.869	-	-	-	83.922.869
Atakule AVM	3.194.496.684	23.541.447	-	-	3.218.038.131
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	106.201.232	-	-	-	106.201.232
Arjantin Caddesi	55.941.596	-	-	-	55.941.596
Toplam	6.031.346.140	25.451.428	-	-	6.056.797.568

Grup, en son eksper raporunu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yaptırdığından ötürü, henüz 2025 yılı içerisinde bir eksper raporu yaptırmamış ve gerçeğe uygun değerlerini en son eksper raporuna uygun olarak muhasebeleştirmiştir. 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 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	1 Ocak 2024 tarihi			30 Eylül 2024 tarihi	
Gayrimenkulün cinsi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Toplam
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Obaköy İş Merkezi	967.031.291	-	-	-	967.031.291
Haşim İşcan İş Merkezi	345.074.042	220.921	-	-	345.294.963
Kuleli Caddesi No:5	53.513.188	-	-	-	53.513.188
Kocaeli Dilovası Arsası	38.754.052	-	-	-	38.754.052
Farabi Sok. No:27	66.542.879	4.472.266	-	-	71.015.145
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979	215.923.812	-	-	-	215.923.812
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	410.629.960	-	-	-	410.629.960
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038	72.147.276	-	-	-	72.147.276
Beykoz Riva 25 adet arsa	611.584.928	2.754.053	-	-	614.338.981
Mühye parsel 1, 4	90.574.205	-	-	-	90.574.205
Atakule AVM	3.343.324.686	21.466.151	-	-	3.364.790.837
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	107.859.407	-	-	-	107.859.407
Arjantin Caddesi	56.899.640	-	-	-	56.899.640
Toplam	6.379.859.366	28.913.391	-	-	6.408.772.757

Grup, en son eksper raporunu 29 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yaptırdığından ötürü, henüz 2024 yılı içerisinde bir eksper raporu yaptırmamış ve gerçeğe uygun değerlerini en son eksper raporuna uygun olarak muhasebeleştirmiştir. 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 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	2025	2024
1 Ocak	6.031.346.140	6.379.859.366
İlaveler	25.451.428	28.913.391
30 Eylül	6.056.797.568	6.408.772.757

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup 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 Eylül 2025 tarihinde biten dönem içerisinde 266.134.975 TL kira geliri elde edilmiştir (30 Eylül 2024: 210.586.244 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 52.739.406 TL işletme giderine katlanılmıştır (30 Eylül 2024: 46.858.281 TL).

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

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

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR**Maddi Duran Varlıklar**

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	11.827.534	-	-	11.827.534
Taşıtlar	66.927.163	4.156.294	(2.079.957)	69.003.500
Demirbaşlar	66.060.157	567.198	-	66.627.355
Toplam	144.814.854	4.723.492	(2.079.957)	147.458.389
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(5.585.224)	(591.377)	-	(6.176.601)
Taşıtlar	(25.472.312)	(7.968.016)	922.715	(32.517.613)
Demirbaşlar	(60.301.151)	(1.319.510)	-	(61.620.661)
Toplam	(91.358.687)	(9.878.903)	922.715	(100.314.875)
Net defter değeri	53.456.167			47.143.514

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

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

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

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

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	11.827.535	-	-	11.827.535
Taşıtlar	53.450.086	19.575.077	(8.498.032)	64.527.131
Demirbaşlar	64.906.948	629.606	-	65.536.554
Toplam	130.184.569	20.204.683	(8.498.032)	141.891.220
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(4.796.722)	(591.376)	-	(5.388.098)
Taşıtlar	(19.172.242)	(7.028.743)	3.465.826	(22.735.159)
Demirbaşlar	(58.445.051)	(1.325.072)	-	(59.770.123)
Toplam	(82.414.015)	(8.945.191)	3.465.826	(87.893.380)
Net defter değeri	47.770.554			53.997.840

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

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

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

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

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Maliyet:				
Haklar	11.059.776	65.095	-	11.124.871
Toplam	11.059.776	65.095	-	11.124.871
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(10.529.300)	(141.664)	-	(10.670.964)
Toplam	(10.529.300)	(141.664)	-	(10.670.964)
Net defter değeri	530.476			453.907

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Maliyet:				
Haklar	11.059.777	-	-	11.059.777
Toplam	11.059.777	-	-	11.059.777
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(10.266.478)	(197.071)	-	(10.463.549)
Toplam	(10.266.478)	(197.071)	-	(10.463.549)
Net defter değeri	793.299			596.228

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

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

NOT 9 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

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

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Maliyet:				
Binalar	2.431.235	-	-	2.431.235
Toplam	2.431.235	-	-	2.431.235
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(405.206)	(1.823.426)	-	(2.228.632)
Toplam	(405.206)	(1.823.426)	-	(2.228.632)
Net defter değeri	2.026.029			202.603

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

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

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Maliyet:				
Binalar	2.207.240	-	-	2.207.240
Toplam	2.207.240	-	-	2.207.240
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(367.873)	(1.418.503)	-	(1.786.376)
Toplam	(367.873)	(1.418.503)	-	(1.786.376)
Net defter değeri	1.839.367			420.864

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Diğer çeşitli alacaklar	1.866.003	2.501.139
Toplam	1.866.003	2.501.139

Diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

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

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	704.660	616.922
Toplam	704.660	616.922

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

b) Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Diğer	693.495	272.917
Toplam	693.495	272.917

c) Ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	2.380.509	3.659.788
Toplam	2.380.509	3.659.788

d) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	8.012.407	9.686.372
Toplam	8.012.407	9.686.372

e) Diğer kısa vadeli borçlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	188	232
Toplam	188	232

f) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	12.989.519	13.302.583
Toplam	12.989.519	13.302.583

Kiracılardan alınan kira depozitoları ve teminatlarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler (*)	2.257.860	10.642.098
Verilen avanslar	329.951	761.519
Toplam	2.587.811	11.403.617

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

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait giderler (*)	2.331.728	4.805.061
Toplam	2.331.728	4.805.061

(*) Grup 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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar (*)	6.908.463	6.421.821
Toplam	6.908.463	6.421.821

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

b) Grup tarafından verilen TRİ'ler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.201.312	1.936.091
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	1.936.091

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup tarafından açılmış dördü temyiz aşamasında olan yedi adet dava, Grup aleyhine açılmış olan üç dava olmak toplamda on adet dava bulunmaktadır. Grup yönetimi, avukatlarından alınan görüş doğrultusunda, devam eden davaların Grup aleyhine maddi bir kayıp yaratmayacağı bilgisi ile birlikte herhangi bir karşılık muhasebeleştirilmemiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devreden izin yükümlülüğü	3.797.312	2.528.077
Toplam	3.797.312	2.528.077

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	4.764.926	5.508.538
Toplam	4.764.926	5.508.538

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Grup'un 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman	%51	134.303.420	%51	134.303.420
Halka açık kısım	%49	129.036.580	%49	129.036.580
Toplam		263.340.000		263.340.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları (*)		2.964.846.465		2.964.846.465
Toplam sermaye		3.228.186.465		3.228.186.465

(*) 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 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

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

30 Eylül 2025	ÜFE endeksli kayıtlar	TÜFE endeksli kayıtlar	Geçmiş yıllar karları/zararları hesabında takip edilecek farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	1.910.249.569	2.964.846.465	(1.054.596.896)
Hisse senetleri ihraç primleri	1.481.951	1.476.724	5.227
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.714.846.804	1.493.349.510	221.497.294
Toplam	3.626.578.324	4.459.672.699	(833.094.375)

31 Aralık 2024	ÜFE endeksli kayıtlar	TÜFE endeksli kayıtlar	Geçmiş yıllar karları/zararları hesabında takip edilecek farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	1.910.249.569	2.964.846.465	(1.054.596.896)
Hisse senetleri ihraç primleri	1.481.951	1.476.724	5.227
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.714.846.804	1.493.349.510	221.497.294
Toplam	3.626.578.324	4.459.672.699	(833.094.375)

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	1.493.349.510	1.493.349.510
Toplam	1.493.349.510	1.493.349.510

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 konsolide finansal tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınmaktaydı. Bununla birlikte, "Geçmiş yıllar zararları"nda izlenen söz konusu tutar, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler, özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktaydı.

Yine 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan uygulama uyarınca, enflasyona göre düzeltilen ilk konsolide 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 artırımları veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımları; nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilmekteydi.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (devamı)

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

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

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

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Hasılat				
Kira gelirleri (*)	266.134.975	91.097.050	210.586.244	75.050.326
Ortak alan katılım payı gelirleri	53.798.327	18.733.763	61.682.260	26.321.278
Diğer gelirler	3.483.059	1.197.253	24.981.628	5.809.866
Toplam	323.416.361	111.028.066	297.250.132	107.181.470
Satışların maliyeti				
Atakule AVM ortak alan giderleri (**)	(108.883.762)	(40.584.264)	(103.598.437)	(35.276.925)
Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (**)	(18.914.196)	(5.584.896)	(16.947.341)	(5.854.983)
Personel ücret ve giderleri	(12.350.890)	(3.524.057)	(15.788.929)	(4.359.866)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(11.064.896)	(3.976.932)	(11.212.115)	(4.677.649)
Vergi resim ve harçlar	(3.634.222)	(88.158)	(3.855.665)	(83.423)
Haşım İşcan ortak alan giderleri (**)	(2.624.743)	(1.311.294)	(2.765.836)	(1.605.541)
Toplam	(157.472.709)	(55.069.601)	(154.168.323)	(51.858.387)

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un kira gelirleri ağırlıklı olarak Atakule AVM'den gelen kiralardan oluşmaktadır.

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

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Personel ücret giderleri	48.124.545	19.137.593	38.874.703	14.666.386
Amortisman ve itfa payı giderleri	11.843.993	4.095.842	10.560.765	4.139.104
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	3.637.533	163.036	6.580.223	1.898.646
Avukatlık ve danışmanlık giderleri	3.410.952	1.498.692	1.242.152	442.435
Vergi resim ve harçlar	2.978.479	1.610.423	2.393.370	1.029.610
Kira giderleri	1.239.702	351.213	167.388	39.660
Seyahat giderleri	652.418	18.766	1.359.628	830.525
Bağış ve yardımlar	-	-	11.457.523	-
Diğer	1.368.076	95.844	3.134.269	291.409
Toplam	73.255.698	26.971.409	75.770.021	23.337.775

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

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

NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 6)	5.997.186	2.117.056	8.368.257	6.247.917
Organizasyon geliri	1.537.524	445.359	-	7.218
Sabit kıymet satış karı	361.026	3.384	4.202.539	-
Kur farkı gelirleri	-	-	84.214	250
Diğer	167.886	4.382	1.240.699	700.542
Toplam	8.063.622	2.570.181	13.895.709	6.955.927

**Esas faaliyetlerden diğer
giderler**

Karşılık giderleri (Not 6)	5.667.197	833.639	8.813.097	7.170.874
Kur farkı giderleri	2.160.172	381.501	1.718.893	411.051
Diğer	70	18	106.987	448
Toplam	7.827.439	1.215.158	10.638.977	7.582.373

NOT 18 - FİNANSAL GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Finansal gelirler				
Mevduat faiz gelirleri	9.158.233	5.584.513	6.445.657	3.727.434
Fon değerlendirme kazançları	2.174.917	36.786	1.582.048	58.889
Kambiyo karları	1.189.420	357.283	645.414	160.912
Toplam	12.522.570	5.978.582	8.673.119	3.947.235

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Finansal giderler				
Faiz giderleri	1.161.740	884.220	741.390	138.693
Kambiyo zararı	121.484	28.100	46.799	21.905
Toplam	1.283.224	912.320	788.189	160.598

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 19 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 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	(233.778.330)	(62.169.909)	34.633.840	6.504.888
Hisse başına (zarar)/ kar	(0,00888)	(0,00236)	0,00132	0,00025

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

a) Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*)	20.336.496	18.488.179
Toplam	20.336.496	18.488.179

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

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

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

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

Ertelenmiş Vergi

Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

Vergi Gelir/ (Gideri)	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024
1 Ocak	(404.398.405)	(326.310)
Kar veya zarar tablosu ilişkilendirilen	(319.040.776)	(591.938)
Kapsamlı gelir tablosuyla ilişkilendirilen	(256.436)	-
Toplam	(723.695.617)	(918.248)

Ertelenmiş vergi gelir/ (gideri)	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(723.695.617)	(404.398.405)
Toplam	(723.695.617)	(404.398.405)

Grup'un ilgili ertelenmiş vergi yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanmış detayı aşağıdaki gibidir.

Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Maddi ve maddi olmayan duran varlık birikmiş amortismanları ve yatırım amaçlı gayrimenkuller	(726.972.466)	(415.011.865)
Finansal yatırımlar	879.613	7.459.111
Birikmiş izin karşılığı	1.139.193	758.424
Ticari borç alacak	(1.346.516)	(431.736)
Kıdem tazminatı karşılığı	1.376.395	1.709.530
Peşin ödenmiş giderler	1.219.964	620.466
Finansal kiralama	106.885	600.740
Diğer	(98.685)	(103.075)
Vergi yükümlülüğü net	(723.695.617)	(404.398.405)

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

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

NOT 22 - NET PARASAL POZİSYON KAYIPLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Finansal durum tablosu kalemleri	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Finansal yatırımlar	4.169.549	618.285
Peşin ödenmiş giderler	388.235	5.734.179
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.224.773.889	1.681.607.085
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	31.511.591	29.001.535
Kullanım hakkı varlığı	(156.529)	289.328
Ertelenmiş gelirler	(2.497)	(470.525)
Ertelenmiş yükümlülüğü	(91.811.119)	114.154
Ödenmiş sermaye	(2.934.244.095)	(2.831.447.553)
Hisse senetleri ihraç primleri	(1.281.476)	(1.216.470)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(1.398.169.141)	(1.366.510.711)
Geçmiş yıllar karları	3.136.385.099	2.456.376.098
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	(254.466)	(500.419)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(28.574.031)	(31.480.617)
Satışların maliyeti (-)	16.692.301	18.810.733
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	856.382	1.723.532
Genel yönetim giderleri (-)	14.224.258	8.407.183
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(702.311)	(1.033.169)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	1.004.671	694.796
Finansman gelirleri	(948.089)	(789.217)
Finansman giderleri (-)	16.387	97.503
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(45.425)	(46.948)
Net parasal pozisyon kayıpları	(26.166.817)	(30.021.218)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye yönetimi

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

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

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	31.859.576	44.838.615
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 3)	(65.527.080)	(36.558.197)
Net nakit/ borç	(33.667.504)	8.280.418
Toplam özkaynaklar	5.540.702.406	5.773.829.798
Borç/ özkaynak dengesi	(5.574.369.910)	(5.765.549.380)
Net finansal borç/ özkaynak oranı	% (1)	%0

b) Finansal risk faktörleri

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	32.910.806	-	2.570.663	47.543.197
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	4.630.488	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	31.073.882	-	2.570.663	47.543.197
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	-	1.836.924	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.836.924	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.500.488	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.500.488)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	45.248.765	-	3.118.061	28.017.627
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	42.526.238	-	3.118.061	28.017.627
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	-	2.722.527	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.722.527	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	5.203.317	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(5.203.317)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin finansal durumları devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu:

30 Eylül 2025	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.265.135	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	479.445	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	10.242	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	82.102	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	1.836.924	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	-	-
31 Aralık 2024	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.542.770	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.063.904	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	115.853	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	2.722.527	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	-	-

b.2) Likidite risk yönetimi

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

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

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

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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)	3.609	3.609	3.609	-	-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	356.283	361.740	271.305	90.435	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	10.497.570	10.497.570	10.497.570	-	-	-
Diğer borçlar (Not 10)	21.002.114	21.002.114	8.012.595	-	12.989.519	-
Toplam yükümlülük	31.859.576	31.865.033	18.785.079	90.435	12.989.519	-

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)	113.083	113.082	113.082		-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	2.023.081	2.124.092	708.031	1.416.061	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	19.713.264	19.713.264	19.713.264	-	-	-
Diğer borçlar (Not 10)	22.989.187	22.989.187	9.686.604	-	13.302.583	-
Toplam yükümlülük	44.838.615	44.939.625	30.220.981	1.416.061	13.302.583	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

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

b.3.1) Kur riski yönetimi

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A. Döviz cinsinden varlıklar	12.347.487	9.939.850
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(9.682.924)	(10.771.921)
Net döviz pozisyonu (A+B)	2.664.563	(832.071)

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

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

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

30 Eylül 2025	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	211.271	49.872	12.347.487
Toplam varlıklar	211.271	49.872	12.347.487
Uzun vadeli yükümlülükler			
Parasal olan diğer yükümlülükler	(84.768)	(133.960)	(9.682.924)
Toplam yükümlülükler	(84.768)	(133.960)	(9.682.924)
Net bilanço pozisyonu	126.503	(84.088)	2.664.563
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	126.503	(84.088)	2.664.563
31 Aralık 2024	Avro	ABD Doları	TL Karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	2.348	279.746	9.939.850
Toplam varlıklar	2.348	279.746	9.939.850
Uzun vadeli yükümlülükler			
Parasal olan diğer yükümlülükler	(121.332)	(179.251)	(10.771.921)
Toplam yükümlülükler	(121.332)	(179.251)	(10.771.921)
Net bilanço pozisyonu	(118.984)	100.495	(832.071)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(118.984)	100.495	(832.071)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

Kur riskine duyarlılık

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

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

30 Eylül 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	(348.953)	348.953
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(348.953)	348.953
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	615.409	(615.409)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	615.409	(615.409)
Toplam (3+6)	266.456	(266.456)
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	353.976	(353.976)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	353.976	(353.976)
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>		
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(437.183)	437.183
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(437.183)	437.183
Toplam (3+6)	(83.207)	83.207

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

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

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen 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	65.527.080	-	-	3
Finansal yatırımlar	-	95.812.493	-	4
Ticari alacaklar	32.910.806	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	359.892	5
Ticari borçlar	-	-	10.497.570	6

31 Aralık 2024	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen 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	36.558.197	-	-	3
Finansal yatırımlar	-	45.744.016	-	4
Ticari alacaklar	45.248.765	-	-	6
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	2.136.164	5
Ticari borçlar	-	-	19.713.264	6

Grup 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 Grup'un konsolide finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Grup'un faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen brüt karlılık bazında takip etmektedir. Grup'un finansman faaliyetlerini oluşturan kiralama ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren yıllar için, raporlanabilir bölümler itibarıyla sunulan bilgiler aşağıdaki gibidir:

2025	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi gelirleri			
Atakule AVM	254.411.658	137.436.439	23.541.447
Obaköy İş Merkezi	48.290.362	21.932.881	86.232
Haşim İşcan İş Merkezi	9.566.625	6.554.485	1.670.904
Farabi Sok. No: 27	6.037.396	5.972.349	152.845
Kuleli Caddesi No: 5	2.270.411	2.241.168	-
Arjantin Caddesi	2.785.596	2.772.887	-
Borazan Sokak	54.313	(49.898)	-
Toplam	323.416.361	176.860.311	25.451.428

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

NOT 25- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

2024	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi gelirleri			
Atakule AVM	232.582.702	108.693.922	21.466.151
Obaköy İş Merkezi	45.890.406	20.949.128	-
Haşim İşcan İş Merkezi	7.284.656	4.157.111	220.921
Farabi Sok. No: 27	6.978.108	6.840.228	4.472.266
Kuleli Caddesi No: 5	2.021.380	1.800.482	-
Arjantin Caddesi	2.440.200	2.425.495	-
Borazan Sokak	52.680	(45.219)	-
Riva	-	(1.739.338)	2.754.053
Toplam	297.250.132	143.081.809	28.913.391

(*) 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 Eylül 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

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

Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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) 30/09/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	153.844.128	77.896.266
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)	6.056.797.568	6.031.346.140
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	16.169.549	16.169.549
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		81.967.376	114.252.765
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	6.308.778.621	6.239.664.720
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	3.609	113.083
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	356.283	2.023.081
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	IV-11. Md. 24/ (g)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.546.127.831	5.780.916.606
	Diğer Kaynaklar		762.290.898	456.611.950
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	6.308.778.621	6.239.664.720

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısımları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	47.542.548	28.012.384
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 Arsalar/Araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	1.263.448.163	1.263.448.163
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	16.169.549	16.169.549
J	Gayrimenkul Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.201.312	1.936.091
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)	106.292.586	49.878.145

Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2025	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	İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J) /I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%0	%0	≤%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1) /D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	%1	%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 gayrimenkullerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere iştiraki bulunmadığı için tabloda değişiklik olmamaktadır.

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