

**Atakule Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2025 Tarihinde
Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar tablosu, bireysel diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi</p> <p>Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 6.378.626.000 TL değer ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş olup, detaylar Not 2ve 7'de açıklanmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Prosedürlerimiz bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none">• Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyet, yetkinlik ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi;• Değerleme uzmanları ve Şirket yönetimi ile yapılan toplantıda aşağıdaki hususların değerlendirilmesi;<ul style="list-style-type: none">➢ Yatırım amaçlı gayrimenkule ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu,➢ Değerleme uzmanlarının değerlendirme varsayımlarının uygunluğu,➢ Şirket yönetimi tarafından hazırlanmış alternatif değerlendirme yaklaşımında kullanılan; reel iskonto oranı, kira artış oranları, tahmini kira indirim oranları ve tahmini doluluk oranlarını içeren varsayımların uygunluğu.• Yukarıda bahsi geçen varsayımların duyarlılık analizleri ile tespit edilen değer kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmesi;• Değerlemede baz olarak kullanılan verilerin gerçekleştirmeler ile karşılaştırılması, mağazaların fiziki olarak gözlemlenmesi ve kullanılan kira bedellerinin sözleşmeler ile kontrol edilmesi;• Yapılan hesaplamalarının matematiksel olarak kontrol edilmesi ve tespit edilen değer ve meydana gelen değer artış/azalışının finansal tablolara doğru yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi. <p>Ek olarak Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin sunmuş olduğu dipnot ve açıklamalarının uygunluğunu da değerlendirmiş bulunuyoruz.</p>

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Enflasyon muhasebesinin uygulanması	
<p>2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya devam etmektedir.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır.</p> <p>TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none">• Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır,• Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir,• TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir,• Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

C) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

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

Emir Taşar, SMMM
Sorumlu Denetçi

Ankara, 11 Mart 2026

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-57

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Bireysel Finansal Durum Tablosu**

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

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		219.394.200	138.496.013
Nakit ve nakit benzerleri	3	38.643.776	33.552.552
Finansal yatırımlar	4	121.712.697	47.736.271
Ticari alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	43.357.498	42.980.236
Diğer alacaklar:			
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	11, 21	360.000	-
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	2.115.810	2.208.870
Peşin ödenmiş giderler	12	12.023.885	11.733.281
Diğer dönen varlıklar	11	1.180.534	284.803
Duran varlıklar		6.447.180.766	6.372.920.132
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	925.081	643.790
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	2	16.873.769	16.873.769
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	6.378.626.000	6.294.024.822
Maddi duran varlıklar	8	48.355.256	53.839.516
Maddi olmayan duran varlıklar:			
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar	9	494.736	409.635
Kullanım hakkı varlıkları	10	1.905.924	2.114.268
Peşin ödenmiş giderler	12	-	5.014.332
TOPLAM VARLIKLAR		6.666.574.966	6.511.416.145

İlişikteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Bireysel Finansal Durum Tablosu**

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

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		33.366.010	38.816.725
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	5	150.617	118.007
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
-Kiralama işlemlerinden borçlar	5	1.948.236	2.111.191
Ticari borçlar:			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	6,21	626.870	2.938.825
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	15.761.178	19.293.425
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		188	244
Ertelenmiş gelirler	11	1.576.600	3.269.433
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	4.389.875	2.638.181
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	11	8.912.446	8.447.419
Uzun vadeli yükümlülükler		840.189.374	439.910.901
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	4.206.759	4.410.752
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	822.533.355	421.618.209
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	11	13.449.260	13.881.940
ÖZKAYNAKLAR		5.793.019.582	6.032.688.519
Ödenmiş sermaye	15	263.340.000	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	15	3.105.441.242	3.105.441.242
Hisse senetleri ihraç primleri		1.541.039	1.541.039
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(2.392.604)	(2.899.329)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	1.558.388.238	1.558.388.238
Geçmiş yıllar karları		1.106.877.329	1.661.929.643
Net dönem zararı		(240.175.662)	(555.052.314)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		5.793.019.582	6.032.688.519
Toplam özkaynaklar		5.793.019.582	6.032.688.519
TOPLAM KAYNAKLAR		6.666.574.966	6.511.416.145

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**1 Ocak 2025- 31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Kar Veya Zarar Tablosu Ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Hasılat	16	418.494.382	392.368.245
Satışların maliyeti (-)	16	(203.472.591)	(195.631.266)
Brüt kâr		215.021.791	196.736.979
Genel yönetim giderleri (-)	17.1	(76.039.684)	(85.198.509)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	17.2	(13.737.089)	(17.266.648)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	68.603.872	78.252.847
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(20.304.540)	(486.754.991)
Esas faaliyet kârı/ (zararı)		173.544.350	(314.230.322)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		7.510.905	639.611
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-	(468.359)
Finansman gideri öncesi faaliyet kârı/ (zararı)		181.055.255	(314.059.070)
Finansal gelirler	19	15.264.663	10.991.115
Finansal giderler (-)	19	(1.206.380)	(860.635)
Parasal kayıp	23	(34.591.222)	(30.151.353)
Vergi öncesi kar/ (zarar)		160.522.316	(334.079.943)
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi gideri	22	(400.697.978)	(220.972.371)
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı		(240.175.662)	(555.052.314)
Dönem zararının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar			
Ana ortaklık payları	20	(240.175.662)	(555.052.314)
Pay başına kayıp:			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kayıp	20	(0,00912)	(0,02108)
Diğer kapsamlı gelir		506.725	38.030
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	14	723.893	54.328
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi	22	(217.168)	(16.298)
Toplam kapsamlı gider		(239.668.937)	(555.014.284)
Toplam kapsamlı giderin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		(239.668.937)	(555.014.284)

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Hisse senetleri ihraç primleri	Geçmiş yıllar karları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme ve ölçüm kayıpları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	3.105.441.242	1.556.287.883	1.541.039	679.088.810		(2.937.359)	1.227.486.247	6.830.247.862
Transferler	-	-	2.100.355	-	1.225.385.892	-	(1.227.486.247)	-	-
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	-	(555.052.314)	(555.052.314)	(555.052.314)
Temettü dağıtımı	-	-	-	-	(41.915.519)	-	-	-	(41.915.519)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	38.030	-	-	38.030
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (*)	-	-	-	-	(200.629.540)	-	-	-	(200.629.540)
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	3.105.441.242	1.558.388.238	1.541.039	1.661.929.643		(2.899.329)	(555.052.314)	6.032.688.519
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	3.105.441.242	1.558.388.238	1.541.039	1.661.929.643		(2.899.329)	(555.052.314)	6.032.688.519
Transferler	-	-	-	-	(555.052.314)	-	555.052.314	-	-
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	-	(240.175.662)	(240.175.662)	(240.175.662)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	506.725	-	-	506.725
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	3.105.441.242	1.558.388.238	1.541.039	1.106.877.329		(2.392.604)	(240.175.662)	5.793.019.582

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

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		52.647.788	131.846.429
Dönem zararı		(240.175.662)	(555.052.314)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		365.310.860	655.827.353
Alacaklardaki değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		(1.450.510)	(570.099)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	16.911.593	15.474.267
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer (kazançları), kayıpları ile ilgili düzeltmeler	7, 18	(48.561.768)	413.251.240
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(8.538.630)	(6.452.805)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	1.139.498	828.763
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.222.940	1.262.369
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer (kayıpları), kazançları ile ilgili düzeltmeler	4	(6.711.208)	5.410.767
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançla ilgili düzeltmeler	18	(712.189)	(4.464.525)
Vergi giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	400.697.978	220.972.371
Parasal kazanç/ kayıp ile ilgili düzeltmeler		10.313.156	10.115.005
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		(71.686.313)	31.301.796
Finansal yatırımlardaki değişim		(67.265.218)	(20.130.723)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki değişim		-	5.625.489
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim		(196.120)	(5.580.475)
İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki değişim		(360.000)	-
İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim		(1.083.962)	29.886.639
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim		4.723.728	10.561.889
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim		(3.532.248)	3.773.183
İlişkili taraflara ticari borçlardaki değişim		(2.311.955)	2.938.825
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim		(1.660.538)	4.226.969
Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları		53.448.885	132.076.835
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	14	(801.097)	(230.406)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(44.344.203)	(63.238.147)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8,9	(11.503.648)	(22.932.175)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		3.198.855	9.253.508
Yatırım amaçlı gayrimenkul harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(36.039.410)	(49.559.480)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		6.057.838	(38.189.162)
Temettü ödemeleri		-	(41.915.519)
Borçlanmalardan kaynaklanan nakit giriş, çıkışları, net Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	10	(2.287.108)	(2.537.119)
Alınan faiz	19	8.538.630	6.452.805
Ödenen faiz	19	(226.294)	(113.842)
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış		14.361.423	30.419.120
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/ kazanç		(9.270.199)	(9.737.448)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	33.552.552	12.870.880
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	38.643.776	33.552.552

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Merkez Adresi	: Çankaya Caddesi, No: 1B/ 68, Çankaya, Ankara
Kuruluş Yılı	: 21 Ağustos 2000
Ticaret Sicil Numarası	: 156707
Vergi Dairesi	: Ankara Kurumlar V.D.
Vergi Numarası	: 095 010 2875
Telefon - Faks	: 0 312 447 6500 - 0 312 447 6575

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman (*)	51,00	134.303.420	51,00	134.303.420
Halka açık kısım	49,00	129.036.580	49,00	129.036.580
Toplam		263.340.000		263.340.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		3.105.441.242		3.105.441.242
Toplam		3.368.781.242		3.368.781.242

(*) Şirket'in 25 Nisan 2025 tarihinde yapılan 2024 yılı Genel Kurulu'na ilişkin hazirun cetveline göre İsmail Tarman'ın Şirket sermayesi içindeki payı %81,69'dur.

Şirket'in hisse senetleri nama yazılı olan (A) ve (B) grubu ve hamiline yazılı olan (B) grubu olmak üzere 3 türdedir. (A) Grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 5 (beş) adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul tarafından belirlenir. Şirket' in hisselerinin %49'u 7-8 Şubat 2002 tarihlerinde halka arz edilmiştir ve hisseler 14 Şubat 2002 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 22'dir (31 Aralık 2024: 23).

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

	Kuruluş yeri ve Faaliyet Konusu	Geçerli Para Birimi	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
			31 Aralık 2025 %	31 Aralık 2024 %
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi	Ankara, Alışveriş Merkezi İşletmeciliği	TL	100	100

6 Şubat 2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin işletme ve yönetim faaliyetini yapmak amacıyla kurulacak olan Atakule İşletme ve Yönetim Ltd. Şti. ünvanlı şirkete 100.000 TL sermaye payı ile tek kurucu ortak olarak katılmış ve bağlı ortaklığın esas sözleşmesi 10 Şubat 2020 tescil edilip, 12 Şubat 2020 tarihinde ilan edilmiştir. Şirket 2024 yılında sermayesini 11.900.000 TL arttırarak 12.000.000 TL (sermaye düzeltmesi farkı ile 16.873.769 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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Bireysel finansal tabloların onaylanması

Bireysel finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Mart 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un bireysel finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

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

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

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi'ni konsolide etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 12.000.000 TL'lik (sermaye düzeltmesi farkı ile 16.873.769 TL) tutarı "Bağlı Ortaklıklardaki Paylar" başlığı altında Duran Varlıklar altında göstermiştir. Bu şirket ile yapılmış olan işlemler Not 19'da açıklanmıştır.

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 SPK finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

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

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. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır.

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

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

Yıl sonu	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık birleşik enflasyon oranı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,0000	%211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,3089	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,8898	%268

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, finansal durum tablosu 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.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Finansal Durum Tablosu'ndaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları) hesabına kaydedilmiştir

Yabancı para işlemleri

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

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

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur:

- 1 Ocak – 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme ilişkin nakit akış tablosu içerisinde yer alan, nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisinde sunulan 7.344.153 TL tutarındaki parasal kazanç, işletme faaliyetlerinden nakit akışlar içerisinde bulunan parasal kazanç/ kayba sınıflandırılmıştır.

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 İşletmenin Sürekliliği

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

2.3 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 finansal tabloları yeniden düzenlenir.

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.

2.4 Yeni ve revize edilmiş finansal raporlama standartları

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

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

- TMS 21 Değişiklikleri- Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 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 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 finansal raporlama standartları (devamı)

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

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

- UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

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

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin:

- Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- 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:

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ticari alacaklar

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

Ticari borçlar

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

Peşin ödenmiş giderler

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirket'in, yönetim tarafından performanslarını değerlendirme ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren, proje bazında faaliyet bölümleri bulunmaktadır. Bu bölümler risk ve getiri açısından farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için ayrı ayrı yönetilmektedir. Şirket yönetimi, bölümlerin performansını değerlendirirken brüt karlılığı en uygun yöntem olarak belirlemiştir (Not 26).

Hasılat

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

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

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal tablo dışı bırakma

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

Değer düşüklüğü

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

Etkin faiz yöntemi

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

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

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.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti(devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

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 finansal tablolarda takip edilirler.

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

Netleştirme/ mahsup

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

Kur Değişiminin Etkileri

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

Finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizle 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 muhasebeleştirilirler:

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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)

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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilgili yatırım amaçlı gayrimenkuller, enflasyon muhasebesine dahil olduğundan enflasyon etkisi de yansıtılmıştır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 ilgili amortismanlar

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

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

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

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

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

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

Maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

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

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Yıllar
Haklar	3 - 15

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 olmayan duran varlıklar (devamı)

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

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

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

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

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

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

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

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

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

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

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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)

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.

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Vergilendirilme

a) Kurumlar vergisi

Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %30 (2024 yılı: %30) oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14'üncü gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyanamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir. KVK'ya eklenen "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" başlıklı 32/C maddesi ile kurumlar vergisi mükelleflerinin hesaplayacakları kurumlar vergisinin tespitine yönelik düzenleme yapılmış ve kurumların asgari %10 oranında kurumlar vergisi ödemeleri zorunluluğu getirilmiştir. Düzenleme uyarınca 32'nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, öngörülen bazı indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. İlgili madde 1 Ocak 2025 tarihinden başlamak üzere uygulanacaktır.

b) Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 finansal tablolarda karşılık ayrılır.

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

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

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

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Kullanılmamış izin karşılığı

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 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.

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

"Gerçeğe uygun değer farkı 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 değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Nakit Akış Tablosu

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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 hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda Kurul Karar Organı'nın 14 Ekim 2011 tarih ve 34/972 sayılı Kararı ile 30 Eylül 2011 tarihli finansal tablolardan itibaren geçerli olmak üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal tablolarında, portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere yer verilmesine karar verilmiştir (Not 30).

23 Ocak 2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)" yayımlanmış olup, bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda Not 27'de yer verilen bilgiler; 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.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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

Şirket'in muhasebe politikalarını uygularken aldığı kritik kararlar

Muhasebe tahminleri

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespiti

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 6.378.626.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir (Not 7). Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme ve emsal karşılaştırma yaklaşımına göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebelemektedir. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	5.840	5.985
Bankadaki nakit:		
-Vadeli mevduat	36.422.685	29.126.875
-Vadesiz mevduatlar	219.580	105.512
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	1.995.671	4.314.180
Finansal durum tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri	38.643.776	33.552.552

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

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

Para cinsi	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
TL	25.353.924	18.859.129
ABD Doları	11.118.027	10.283.242
Avro	170.314	90.016
Toplam	36.642.265	29.232.387

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı ABD doları için %0,25, TL mevduatlar için %38-%38,50'dir (31 Aralık 2024: ABD Doları: %0,15, TL: %49).

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 24'te açıklanmıştır.

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hisse senetleri	121.712.697	47.736.271
Toplam	121.712.697	47.736.271

(*) İçerisinde borsada işlem gören alım satım amaçlı hisse senetleri bulunmaktadır. Hisse senetleri gerçeğe uygun değerinde sunulmuştur. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Ereğli Demir Çelik, Türk Hava Yolları ve Tera Holding A.Ş. hisselerinden oluşmaktadır (31.12.2024: Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş., Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.).

31 Aralık 2025	Nominal değer	Gerçeğe uygun değer kazançları/ (kayıpları)	Gerçeğe uygun değer
Hisse senetleri	115.001.489	6.711.208	121.712.697
Toplam	115.001.489	6.711.208	121.712.697

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

31 Aralık 2024	Nominal değer	Gerçeğe uygun değer kazançları/ (kayıpları)	Gerçeğe uygun değer
Hisse senetleri	53.147.038	(5.410.767)	47.736.271
Toplam	53.147.038	(5.410.767)	47.736.271

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

a) Banka kredileri

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	150.617	118.007
Kısa vadeli banka kredileri	150.617	118.007

b) Kiralama borçları

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kiralama yükümlülükleri	1.948.236	2.111.191
Toplam	1.948.236	2.111.191

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıla kadar Kiralama yükümlülükleri finansman gideri	2.322.556 (374.320)	2.216.601 (105.410)
Kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	1.948.236	2.111.191

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar:

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	46.067.554	48.410.169
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.710.056)	(5.429.933)
Toplam	43.357.498	42.980.236

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ticari alacakların toplamda 2.710.056 TL (31 Aralık 2024: 5.429.933TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

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

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

	2025	2024
1 Ocak	(5.429.933)	(7.636.135)
Yıl içerisinde iptaller veya tahsiller (Not 18)	4.124.871	7.525.870
Dönem gideri (Not 18)	(2.674.361)	(6.955.771)
Parasal kayıp	1.269.367	1.636.103
31 Aralık	(2.710.056)	(5.429.933)

b) Ticari borçlar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	15.761.178	19.293.425
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 21)	626.870	2.938.825
Toplam	16.388.048	22.232.250

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

Ticari alacaklar ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 24'te verilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Gayrimenkulün cinsi	1 Ocak 2025 tarihi			Gerçeğe uygun değerdeki artış/ (azalış)	Eks. rapor tarihi	31 Aralık 2025 tarihi
	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar			Gerçeğe uygun değer
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Obaköy İş Merkezi	991.803.895	89.987	-	10.686.118	30.12.2025	1.002.580.000
Haşim İşcan İş Merkezi	358.756.238	1.743.676	-	13.622.086	30.12.2025	374.122.000
Kuleli Caddesi No: 5	53.783.658	-	-	860.342	30.12.2025	54.644.000
Kocaeli Dilovası Arsası	103.755.927	-	-	(75.927)	30.12.2025	103.680.000
Farabi Sok. No: 27	68.378.152	159.502	-	1.202.346	30.12.2025	69.740.000
Beykoz Riva Arsa	1.127.140.345	-	-	35.142.655	30.12.2025	1.162.283.000
Mühye parsel 1, 4	87.577.898	-	-	(4.107.898)	30.12.2025	83.470.000
Atakule AVM	3.333.624.196	33.921.245	-	(10.785.441)	30.12.2025	3.356.760.000
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	110.826.535	125.000	-	1.035.465	30.12.2025	111.987.000
Arjantin Caddesi	58.377.978	-	-	982.022	30.12.2025	59.360.000
Toplam	6.294.024.822	36.039.410		48.561.768		6.378.626.000

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	1 Ocak 2024 tarihi			31 Aralık 2024 tarihi		
Gayrimenkulün cinsi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değerdeki artış/ (azalış)	Eks. rapor tarihi	Gerçeğe uygun değer
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Obaköy İş Merkezi	1.009.147.679	-	-	(17.343.784)	31.12.2024	991.803.895
Haşim İşcan İş Merkezi	360.102.792	6.723.675	-	(8.070.229)	31.12.2024	358.756.238
Kuleli Caddesi No: 5	55.843.807	-	-	(2.060.149)	31.12.2024	53.783.658
Kocaeli Dilovası Arsası	40.441.877	-	-	63.314.050	31.12.2024	103.755.927
Farabi Sok. No: 27	69.440.973	4.667.043	-	(5.729.864)	31.12.2024	68.378.152
Beykoz Riva Arsa	1.367.351.873	2.873.999	-	(243.085.527)	31.12.2024	1.127.140.345
Mühye parsel 1, 4	94.518.916	-	-	(6.941.018)	31.12.2024	87.577.898
Atakule AVM	3.488.933.993	35.294.763	-	(190.604.560)	31.12.2024	3.333.624.196
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	112.556.926	-	-	(1.730.391)	31.12.2024	110.826.535
Arjantin Caddesi	59.377.746	-	-	(999.768)	31.12.2024	58.377.978
Toplam	6.657.716.582	49.559.480		(413.251.240)		6.294.024.822

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Kullanılan yöntem	Seviye	Kullanılan yöntem	Seviye
Obaköy İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Haşim İşcan İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Kuleli Caddesi No:5	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Kocaeli Dilovası Arsası	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Farabi Sok. No: 27	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Beykoz Riva Arsa Parsel 1978-1979	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Beykoz Riva Arsa parsel 1672	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Beykoz Riva Arsa Parsel 2037-2038	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Beykoz Riva 25 adet arsa	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Mühye parsel 1	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Mühye parsel 4	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Atakule AVM Projesi (*)	Gelir indirgeme	3	Gelir indirgeme	3
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
Arjantin Caddesi	Emsal karşılaştırma	2	Emsal karşılaştırma	2
			2025	2024
1 Ocak			6.294.024.822	6.657.716.582
İlaveler			36.039.410	49.559.480
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç/ (kayıp), net			48.561.768	(413.251.240)
31 Aralık			6.378.626.000	6.294.024.822

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız ekspertiz kuruluşu olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

Atakule AVM'nin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 3.356.760.000 TL olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yaptırılan değerlendirme hesaplamasında kullanılan, indirgeme oranı ortalama %26, 10 yıl vadeli devlet tahvilinin son 10 yıllık ortalama faizi oranı yaklaşık %23 ve Atakule AVM'nin konumu, niteliği gibi unsurlar değerlendirilerek belirlenen risk primi ise %5'tir. Bunların yanında gelir indirgeme yöntemi uygulanan mülke dair gelir ve harcama tahminleri yapılmıştır. Bu tahminlerde ise m² başına aylık kira geliri belirlenmiştir. Yapılan incelemeler neticesinde depo kira gelirleri, ciro kira gelirleri ve kiosk&stand gelirlerinin toplam kira gelirlerine oranı %7 olarak alınmıştır. Projeksiyonda dönem sonu kapitalizasyon oranı %7 kabul edilmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Atakule AVM'nin gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan indirgeme oranının duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

Duyarlılık seviyesi	İskonto oranı	
	%1 azalış	%1 artış
Oran	%25	%27
Gerçeğe uygun değerdeki değişim	183.862.051	(170.839.175)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 31 Aralık 2025 tarihinde biten yıl içerisinde 334.346.945 TL kira geliri elde edilmiştir (31 Aralık 2024: 313.762.063TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 70.246.028 TL işletme giderine katlanılmıştır (31 Aralık 2024: 64.321.768 TL).

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	12.342.649	-	-	12.342.649
Taşıtlar	69.841.990	11.307.001	(3.770.091)	77.378.900
Demirbaşlar	66.447.756	-	-	66.447.756
Toplam	148.632.395	11.307.001	(3.770.091)	156.169.305
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(5.828.472)	(822.843)	-	(6.651.315)
Taşıtlar	(26.583.405)	(12.288.555)	1.283.425	(37.588.535)
Demirbaşlar	(62.381.002)	(1.193.197)	-	(63.574.199)
Toplam	(94.792.879)	(14.304.595)	1.283.425	(107.814.049)
Net defter değeri	53.839.516			48.355.256

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan ancak tamamen amorti olmuş maddi duran varlıkların maliyet değeri 65.403.381 TL'dir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	12.342.649	-	-	12.342.649
Taşıtlar	55.777.957	22.932.175	(8.868.142)	69.841.990
Demirbaşlar	66.447.756	-	-	66.447.756
Toplam	134.568.362	22.932.175	(8.868.142)	148.632.395
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(5.005.629)	(822.843)	-	(5.828.472)
Taşıtlar	(20.009.578)	(10.652.986)	4.079.159	(26.583.405)
Demirbaşlar	(60.807.167)	(1.573.835)	-	(62.381.002)
Toplam	(85.822.374)	(13.049.664)	4.079.159	(94.792.879)
Net defter değeri	48.745.988			53.839.516

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan ancak tamamen amorti olmuş maddi duran varlıkların maliyet değeri 62.530.104 TL'dir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 9 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Maliyet:				
Haklar	10.965.469	196.647	-	11.162.116
Toplam	10.965.469	196.647	-	11.162.116
Birikmiş itfa payları:				
Haklar	(10.555.834)	(111.546)	-	(10.667.380)
Toplam	(10.555.834)	(111.546)	-	(10.667.380)
Net defter değeri	409.635			494.736

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

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

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet:				
Haklar	10.965.469	-	-	10.965.469
Toplam	10.965.469	-	-	10.965.469
Birikmiş itfa payları:				
Haklar	(10.473.560)	(82.274)	-	(10.555.834)
Toplam	(10.473.560)	(82.274)	-	(10.555.834)
Net defter değeri	491.909			409.635

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 10 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

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

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Maliyet:				
Binalar	2.537.121	2.287.108	(2.537.121)	2.287.108
Toplam	2.537.121	2.287.108	(2.537.121)	2.287.108
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(422.853)	(2.495.452)	2.537.121	(381.184)
Toplam	(422.853)	(2.495.452)	2.537.121	(381.184)
Net defter değeri	2.114.268			1.905.924

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

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

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet:				
Binalar	2.303.372	2.537.119	(2.303.370)	2.537.121
Taşıtlar	1.483.470	-	(1.483.470)	-
Toplam	3.786.842	2.537.119	(3.786.840)	2.537.121
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(383.894)	(2.342.329)	2.303.370	(422.853)
Taşıtlar	(1.483.471)	-	1.483.471	-
Toplam	(1.867.365)	(2.342.329)	3.786.841	(422.853)
Net defter değeri	1.919.477			2.114.268

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

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer çeşitli alacaklar (*)	2.115.810	2.208.870
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 21)	360.000	-
Toplam	2.475.810	2.208.870

(*) Diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	925.081	643.790
Toplam	925.081	643.790

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

b) Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.180.534	284.803
Toplam	1.180.534	284.803

c) Ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	1.576.600	3.269.433
Toplam	1.576.600	3.269.433

d) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	8.912.446	8.447.419
Toplam	8.912.446	8.447.419

e) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	13.449.260	13.881.940
Toplam	13.449.260	13.881.940

Kiracılardan alınan kira depozitoları ve teminatlarından oluşmaktadır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 12 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler (*)	9.302.424	11.108.757
Verilen avanslar	2.721.461	624.524
Toplam	12.023.885	11.733.281

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

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait giderler	-	5.014.332
Toplam	-	5.014.332

NOT 13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Koşula bağlı varlıklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar (*)	9.244.989	6.701.505
Toplam	9.244.989	6.701.505

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

b) Şirket tarafından verilen TRİ'ler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.201.312	2.020.412
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	2.020.412

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış üçü istinaf aşamasında olan sekiz adet dava, Şirket aleyhine açılmış olan biri istinaf aşamasında olan beş adet dava bulunmaktadır. Şirket yönetimi, avukatlarından alınan görüş doğrultusunda, devam eden davaların Şirket aleyhine maddi bir kayıp yaratmayacağı öngörüsü sonucu herhangi bir karşılık muhasebeleştirilmemiştir.

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden izin yükümlülüğü	4.389.875	2.638.181
Toplam	4.389.875	2.638.181

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar

Kıdem Tazminatı Karşılığı

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	4.206.759	4.410.752
Toplam	4.206.759	4.410.752

Şirket, mevcut iş kanunu gereğince en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla 64.948,77 TL (1 Ocak 2025: 46.655,43 TL) ile sınırlandırılmıştır. TMS 19-Çalışanlara Sağlanan Faydalar'a uygun olarak Şirket'in yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüeryal hesaplama yapılması gerekmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gereken muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İskonto oranı	%4,10	%3,08
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran	%96,73	%96,05

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	4.410.752	3.801.821
Hizmet maliyeti	471.246	444.461
Faiz maliyeti	913.204	714.921
Ödenen kıdem tazminatı	(801.097)	(230.406)
Aktüeryal (kazanç)/ kayıp	(723.893)	(54.328)
Parasal kazanç	(63.453)	(265.717)
31 Aralık	4.206.759	4.410.752

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman	51,00	134.303.420	51,00	134.303.420
Halka açık kısım	49,00	129.036.580	49,00	129.036.580
Toplam	100,00	263.340.000	100,00	263.340.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları (*)		3.105.441.242		3.105.441.242
Toplam		3.368.781.242		3.368.781.242

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

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

31 Aralık 2025	ÜFE endeksli kayıtlar	TÜFE endeksli kayıtlar	Geçmiş yıllar
			karları/zararları hesabında takip edilecek farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	1.910.249.569	3.105.441.242	(1.195.191.673)
Hisse senetleri ihraç primleri	1.481.951	1.541.039	(59.088)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.714.846.804	1.558.388.238	156.458.566
Toplam	3.626.578.324	4.665.370.519	(1.038.792.195)

31 Aralık 2024	ÜFE endeksli kayıtlar	TÜFE endeksli kayıtlar	Geçmiş yıllar
			karları/zararları hesabında takip edilecek farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	1.910.249.569	3.105.441.242	(1.195.191.673)
Hisse senetleri ihraç primleri	1.481.951	1.541.039	(59.088)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.714.846.804	1.558.388.238	156.458.566
Toplam	3.626.578.324	4.665.370.519	(1.038.792.195)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 15 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	1.558.388.238	1.558.388.238
Toplam	1.558.388.238	1.558.388.238

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

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

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

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 15 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

Kar Dağıtımı:

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

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

Sermaye Piyasası Kurulunun 23.1.2014 tarihli Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren II.19.1 sayılı Kar Payı Tebliğinin 4. maddesinde kar dağıtım politikasında bulunması gereken hususlar açıklanmıştır.

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

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Hasılat		
Kira gelirleri (*)	334.346.945	313.762.063
Ortak alan katılım payı gelirleri	82.001.178	78.606.182
Diğer gelirler	2.146.259	-
Toplam	418.494.382	392.368.245
Satışların maliyeti		
Atakule AVM ortak alan giderleri (**)	(143.770.839)	(136.972.602)
Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (**)	(25.581.659)	(24.220.598)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(15.973.105)	(16.630.166)
Personel ücret ve giderleri	(7.584.046)	(6.941.689)
Vergi resim ve harçlar	(7.102.820)	(7.440.887)
Haşım İşcan ortak alan giderleri (**)	(3.460.122)	(3.425.324)
Toplam	(203.472.591)	(195.631.266)

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Personel ücret giderleri	44.346.216	42.440.549
Amortisman ve itfa payı giderleri	16.911.593	15.474.267
Avukatlık ve danışmanlık giderleri	5.805.803	5.706.653
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	4.668.719	6.040.249
Vergi resim ve harçlar	2.241.596	1.436.931
Seyahat, temsil, ağırlama giderleri	753.499	1.346.607
Bağış ve yardımlar	-	11.956.523
Kira giderleri	-	174.677
Diğer	1.312.258	622.053
Toplam	76.039.684	85.198.509

Pazarlama, satış, dağıtım giderleri

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Reklam giderleri	11.690.656	10.705.440
Dekorasyon destek giderleri	2.046.433	6.561.208
Toplam	13.737.089	17.266.648

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı (Not 7)	63.531.034	63.314.050
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 6)	4.124.871	7.525.870
Sabit kıymet satış karı	712.189	4.464.525
Kur farkı gelirleri	-	288.983
Hurda satış gelirleri	-	108.173
Diğer	235.778	2.551.246
Toplam	68.603.872	78.252.847

Esas faaliyetlerden diğer giderler

Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışı (Not 7)	14.969.266	476.565.290
Karşılık giderleri (Not 6)	2.674.361	6.955.771
Kur farkı gideri	2.655.531	2.290.096
Diğer	5.382	943.834
Toplam	20.304.540	486.754.991

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 19 - FİNANSAL GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Finansal gelirler		
Mevduat faiz geliri	8.538.630	6.452.805
Fon kazançları	5.124.688	3.572.799
Kambiyo karları	1.601.345	965.511
Toplam	15.264.663	10.991.115
	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024

Finansal giderler

Kıdem tazminatı faiz maliyeti (Not 14)	913.204	714.921
Faiz giderleri	226.294	113.842
Kambiyo zararı	66.882	31.872
Toplam	1.206.380	860.635

NOT 20 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	26.334.000.000	26.334.000.000
Net dönem zararı	(240.175.662)	(555.052.314)
Hisse başına zarar	(0,00912)	(0,02108)

NOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

a) İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kapadokya Lodge Otel Tarman Turizm Çimento Yat. San. ve Tic. A.Ş.		
Kısa vadeli diğer alacak (*)	360.000	-
Toplam	360.000	-

(*) Şirket ana ortağı İsmail Tarman'a ait olan Tarman Çimento firmasına bağlı şirkettir. İlgili firmaya avm bünyesinde kullanılmayan asansör satışı gerçekleştirilmiştir.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

b) İlişkili taraflardan ticari borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.		
Kısa vadeli ticari borç (Not 6)	626.870	2.938.825
Toplam	626.870	2.938.825

c) İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Satışlar		
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti. (*)	15.866.533	16.961.902
Kapadokya Lodge Otel Tarman Turizm Çimento Yat. San. ve Tic. A.Ş.	365.552	-
Toplam	16.232.085	16.961.902

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

d) İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.		
Alımlar (*)	22.084.201	14.758.224
Toplam	22.084.201	14.758.224

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

e) Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*)	28.357.407	24.661.192
Toplam	28.357.407	24.661.192

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

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

b) Dönem vergi gelir/ (gideri)

Vergi Gelir/ (Gideri)	2025	2024
1 Ocak	(421.618.209)	(200.629.540)
Kar veya zarar tablosu ilişkilendirilen	(400.697.978)	(220.972.371)
Kapsamlı gelir tablosuyla ilişkilendirilen	(217.168)	(16.298)
31 Aralık	(822.533.355)	(421.618.209)

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

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

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(822.533.355)	(421.618.209)
Toplam	(822.533.355)	(421.618.209)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Şirket'in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanmış detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Geçici Farklar	Ertelenmiş vergi	Geçici Farklar	Ertelenmiş vergi
Maddi ve maddi olmayan duran varlık birikmiş amortismanları ve yatırım amaçlı gayrimenkuller	(2.768.840.723)	(830.652.217)	(1.442.313.027)	(432.693.908)
Finansal yatırımlar	13.303.053	3.990.916	25.946.570	7.783.971
Birikmiş izin karşılığı	4.389.875	1.316.963	2.638.181	791.454
Ticari borç alacak	(693.452)	(208.036)	(1.501.800)	(450.540)
Kıdem tazminatı karşılığı	4.206.759	1.262.028	4.410.752	1.323.226
Peşin ödenmiş giderler	4.268.210	1.280.463	2.158.299	647.490
Finansal kiralama	1.948.236	584.471	2.089.678	626.903
Diğer	(359.809)	(107.943)	1.177.317	353.195
Vergi yükümlülüğü net	(2.741.777.851)	(822.533.355)	(1.405.394.030)	(421.618.209)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 23-NET PARASAL POZİSYON KAYIPLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal olmayan kalemler

Finansal durum tablosu kalemleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal yatırımlar	3.982.433	754.351
Peşin ödenmiş giderler	(2.619.298)	(1.962.368)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.488.111.571	2.051.373.217
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	2.044.832	22.746.721
Kullanım hakkı varlığı	328	179.305
Ertelenmiş gelirler	86.980	352.870
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(99.507.498)	-
Ödenmiş sermaye	(795.077.126)	(1.035.487.220)
Hisse senetleri ihraç primleri	(363.706)	(473.681)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(367.800.328)	(478.682.791)
Geçmiş yıllar karları	(261.237.758)	(578.276.678)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	(293.263)	-
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(37.586.885)	(44.400.092)
Satışların maliyeti (-)	19.184.222	23.642.614
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	1.082.506	2.304.062
Genel yönetim giderleri (-)	16.599.864	9.596.868
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(519.295)	(1.941.294)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	679.194	1.213.600
Yatırım faaliyetlerinden gelirler, giderler, net	(78.800)	105.463
Finansman gelirleri	(1.289.928)	(1.200.258)
Finansman giderleri (-)	10.733	3.958
Net parasal pozisyon kayıpları	(34.591.222)	(30.151.353)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye yönetimi

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

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

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

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	40.848.795	46.791.051
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 3)	(38.643.776)	(33.552.552)
Net borç/ (nakit)	2.205.019	13.238.499
Toplam özkaynaklar	5.793.019.582	6.032.688.519
Borç/ özkaynak dengesi	(5.790.814.563)	(6.019.450.020)
Net finansal borç/ özkaynak oranı	%0	%0

b) Finansal risk faktörleri

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1) Kredi riski

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2025

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Türev araçlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	43.357.498	360.000	3.040.891	36.642.265	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	6.684.854	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	40.168.982	360.000	3.040.891	36.642.265	-
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	-	3.188.516	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.188.516	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.710.056	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.710.056)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 24 - 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			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki mevduat	Türev araçlar
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	42.980.236	-	2.852.660	29.232.387	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	40.139.137	-	2.852.660	29.232.387	-
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	-	2.841.099	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.841.099	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	5.429.933	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(5.429.933)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu:

31 Aralık 2025	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.680.796	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.425.619	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	82.101	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	3.188.516	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	6.684.854	-
31 Aralık 2024	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.609.961	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.110.239	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	120.899	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	2.841.099	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	-	-

b.2) Likidite risk yönetimi

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

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 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)	150.617	150.617	150.617		-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	1.948.236	2.322.556	1.741.917	580.639	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	16.388.048	16.388.048	16.388.048	-	-	-
Diğer borçlar (Not 11)	22.361.894	22.361.894	8.912.634	-	13.449.260	-
Toplam yükümlülük	40.848.795	41.223.115	27.193.216	580.639	13.449.260	-

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)	118.007	118.007	118.007		-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	2.111.191	2.216.601	738.867	1.477.734	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	22.232.250	22.232.250	22.232.250	-	-	-
Diğer borçlar (Not 11)	22.329.603	22.329.603	8.447.663	-	13.881.940	-
Toplam yükümlülük	46.791.051	46.896.461	31.536.787	1.477.734	13.881.940	-

b.3) Piyasa riski yönetimi

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

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket, 2024 ve 2023 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Döviz cinsinden varlıklar	11.287.123	10.372.752
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	(10.018.664)	(11.241.062)
Net döviz pozisyonu (A+B)	1.268.459	(868.310)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2025	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	3.376	259.361	11.287.123
Toplam varlıklar	3.376	259.361	11.287.123
Uzun vadeli yükümlülükler			
Parasal olan diğer yükümlülükler	(84.768)	(133.960)	(10.018.664)
Toplam yükümlülükler	(84.768)	(133.960)	(10.018.664)
Net bilanço pozisyonu	(81.392)	125.401	1.268.459
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(81.392)	125.401	1.268.459
31 Aralık 2024			
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	2.450	291.930	10.372.752
Toplam varlıklar	2.450	291.930	10.372.752
Uzun vadeli yükümlülükler			
Parasal olan diğer yükümlülükler	(126.616)	(187.058)	(11.241.062)
Toplam yükümlülükler	(126.616)	(187.058)	(11.241.062)
Net bilanço pozisyonu	(124.166)	104.872	(868.310)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(124.166)	104.872	(868.310)

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

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

		31 Aralık 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	537.498	(537.498)
2-	ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-	ABD Doları net etki (1+2)	537.498	(537.498)
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>			
4-	Avro net varlık/yükümlülüğü	(410.652)	410.652
5-	Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-	Avro net etki (4+5)	(410.652)	410.652
Toplam (3+6)		126.846	(126.846)
		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	369.393	(369.393)
2-	ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-	ABD Doları net etki (1+2)	369.393	(369.393)
<i>Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde</i>			
4-	Avro net varlık/yükümlülüğü	(456.224)	456.224
5-	Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-	Avro net etki (4+5)	(456.224)	456.224
Toplam (3+6)		(86.831)	86.831

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Not
31 Aralık 2025				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	38.643.776	-	-	3
Ticari alacaklar	43.357.498	-	-	6
Finansal yatırımlar		121.712.697	-	4
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	2.098.853	5
Ticari borçlar	-	-	16.388.048	6
	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Not
31 Aralık 2024				
Nakit ve nakit benzerleri	33.552.552	-	-	3
Ticari alacaklar	42.980.236	-	-	6
Finansal yatırımlar	-	47.736.271	-	4
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	-	2.229.198	5
Ticari borçlar	-	-	22.232.250	6

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

NOT 26- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Atakule GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından fiili olarak kira geliri elde edilen AVM, iş merkezleri ve bina yatırımlarından elde edilen değer artışları bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Atakule GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Şirket'in finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Şirket'in faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen brüt karlılık bazında takip etmektedir. Şirket'in finansman faaliyetlerini oluşturan kiralama ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren yıllar için, raporlanabilir bölümler itibarıyla sunulan bilgiler aşağıdaki gibidir:

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 26- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

31 Aralık 2025	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı ya da azalışı (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi gelirleri				
Atakule AVM	321.437.625	148.202.694	(10.785.441)	33.921.245
Obaköy İş Merkezi	68.181.033	36.904.535	10.686.118	89.987
Haşim İşcan İş Merkezi	13.308.794	4.067.254	13.622.086	1.743.676
Farabi Sok. No: 27	8.327.733	76.773	1.202.346	159.502
Kuleli Caddesi No: 5	3.179.973	233.714	860.342	-
Arjantin Caddesi	3.985.871	46.000	982.022	-
Borazan Sokak Konut-Ofis Projesi	73.353	190.598	1.035.465	125.000
Toplam	418.494.382	189.721.568	17.602.938	36.039.410

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

Şirket'in boş arazi olarak duran Beykoz riva arsalarının yeniden değerlendirilmesinden kaynaklı 35.142.655 TL değer artışı, Dilovası ve Mühye arsalarının da yeniden değerlendirilmesinden kaynaklı 4.183.826 TL değer kaybı bulunmaktadır ve söz konusu değer artışı esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında, değer kayıpları ise esas faaliyetlerden diğer giderler hesabında muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2024	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı ya da azalışı (*)	Yatırım harcamaları (**)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi				
Atakule AVM	300.545.206	161.875.647	(190.604.560)	35.294.763
Obaköy İş Merkezi	65.155.570	28.550.949	(17.343.784)	-
Haşim İşcan İş Merkezi	10.706.763	6.572.919	(8.070.229)	6.723.675
Farabi Sok. No: 27	9.496.427	9.331.279	(5.729.864)	4.667.043
Kuleli Caddesi No: 5	2.831.638	2.551.660	(2.060.149)	-
Arjantin Caddesi	3.562.076	3.534.081	(999.768)	-
Borazan Sokak Konut-Ofis Projesi	70.565	(90.795)	(1.730.391)	-
Toplam	392.368.245	212.325.740	(226.538.745)	46.685.481

Şirket'in boş arazi olarak duran Dilovası arsasının yeniden değerlendirilmesinden kaynaklı 63.314.050 TL değer artışı, Beykoz Riva ve Mühye arsalarının da yeniden değerlendirilmesinden kaynaklı 250.026.545 TL değer kaybı bulunmaktadır ve söz konusu değer artışı esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında, değer kayıpları ise esas faaliyetlerden diğer giderler hesabında muhasebeleştirilmiştir.

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artışlarını/ azalışlarını ifade etmektedir

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

NOT 27- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 28- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 29- BAĞIMSIZ DENETÇİ/ BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	2.300.000	1.505.262
	2.300.000	1.505.262

NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 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, 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/12/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	160.356.473	81.288.823
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birincikrısının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	6.378.626.000	6.294.024.822
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	16.873.769	16.873.769
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	360.000	-
	Diğer Varlıklar		110.358.724	119.228.731
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	6.666.574.966	6.511.416.145
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	150.617	118.007
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	1.948.236	2.111.191
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.793.019.582	6.032.688.519
	Diğer Kaynaklar		871.456.531	476.498.428
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	6.666.574.966	6.511.416.145

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/12/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	36.642.265	29.232.387
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	1.349.433.000	1.318.474.170
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	16.873.769	16.873.769
J	Gayrinakdi Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.201.312	2.020.412
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)	123.708.368	52.050.451

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 31/12/2025	Önceki Dönem (TL) 31/12/2024	Asgari / Azami Oran	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%96	%97	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%3	%2	<%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<%49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	%20	%20	<%20
6	İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	%0	%0	<%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%0	%0	<%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	%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 gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere iştiraki bulunmadığı için tabloda değişiklik olmamaktadır.