Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolar

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

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR 6-55

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla
Bireysel Finansal Durum Tablosu
(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
VARLIKLAR	**Notlar**	**30 Eylül 2026**	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar		**297.197.141**	272.745.050
Nakit ve nakit benzerleri	3	**66.023.955**	48.040.918
Finansal yatırımlar	4	**173.072.202**	151.309.997
Ticari alacaklar:			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*6,20*	***298.194***	*-*
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	***41.192.988***	*53.900.892*
Diğer alacaklar:			
-İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*10,20*	***360.000***	*447.542*
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*10*	***2.172.757***	*2.630.319*
Peşin ödenmiş giderler	11	**12.254.810**	14.947.775
Diğer dönen varlıklar	10	**1.822.235**	1.467.607
Duran varlıklar		**8.058.959.867**	8.014.964.155
Diğer alacaklar:			
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*10*	***1.440.272***	*1.150.036*
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	1	**20.977.023**	20.977.023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	**7.957.363.685**	7.929.738.689
Maddi duran varlıklar	8	**78.452.938**	60.113.972
Maddi olmayan duran varlıklar	8	**489.010**	615.043
Kullanım hakkı varlıkları	9	**236.939**	2.369.392
TOPLAM VARLIKLAR		**8.356.157.008**	8.287.709.205

İlişikteki notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 Tarihi İtibarıyla
Bireysel Finansal Durum Tablosu
(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
KAYNAKLAR	**Notlar**	**30 Eylül 2026**	31 Aralık 2025
Kısa vadeli yükümlülükler		**27.720.707**	41.479.736
Kısa vadeli borçlanmalar:			
-Banka kredileri	*5*	***3.485***	*187.244*
-Kiralama işlemlerinden borçlar	*5*	***224.758***	*2.421.995*
Ticari borçlar:			
-İlişkili taraflara ticari borçlar	*6,20*	***-***	*779.308*
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	***8.206.696***	*19.593.879*
Diğer borçlar:			
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		***174***	*230*
Ertelenmiş gelirler	10	**3.465.093**	1.959.987
Kısa vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	*13*	***6.674.432***	*5.457.376*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	**9.146.069**	11.079.717
Uzun vadeli yükümlülükler		**1.351.874.433**	1.044.501.148
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	21	**1.329.118.634**	1.022.551.654
Uzun vadeli karşılıklar:			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	*13*	***5.221.299***	*5.229.731*
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	10	**17.534.500**	16.719.763
ÖZKAYNAKLAR		**6.976.561.868**	7.201.728.321
Ödenmiş sermaye	14	**263.340.000**	263.340.000
Sermaye düzeltmesi farkları	14	**3.924.639.504**	3.924.639.504
Hisse senetleri ihraç primleri		**1.915.778**	1.915.778
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		***(2.120.966)***	*(2.974.422)*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	**1.937.346.931**	1.937.346.931
Geçmiş yıllar karları		**1.077.460.530**	1.376.040.543
Net dönem zararı		**(226.019.909)**	(298.580.013)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**6.976.561.868**	7.201.728.321
Toplam özkaynaklar		**6.976.561.868**	7.201.728.321
TOPLAM KAYNAKLAR		**8.356.157.008**	8.287.709.205

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Bireysel Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Notlar	**Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2026**	**Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2026**	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Hasılat	15	**371.218.817**	**117.893.171**	378.568.503	125.215.716
Satışların maliyeti (-)	15	**(195.799.445)**	**(60.413.288)**	(193.681.934)	(65.874.129)
Brüt kar		**175.419.372**	**57.479.883**	184.886.569	59.341.587
Genel yönetim giderleri (-)	16	**(80.629.875)**	**(26.862.464)**	(69.260.127)	(27.337.530)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)		**(13.076.835)**	**(4.130.208)**	(10.913.932)	(3.712.598)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	**6.417.087**	**2.158.395**	6.857.677	1.169.503
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	**(7.996.142)**	**(3.225.950)**	(5.518.245)	(924.914)
Esas faaliyet karı		**80.133.607**	**25.419.656**	106.051.942	28.536.048
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		**62.949.884**	**-**	23.155.206	11.883.894
Yatırım faaliyetlerinden giderler		**(36.097.166)**	**(36.097.166)**	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet Karı, (zararı)		**106.986.325**	**(10.677.510)**	129.207.148	40.419.942
Finansal gelirler	18	**14.335.501**	**5.156.663**	13.607.287	6.550.672
Finansal giderler (-)	18	**(1.512.948)**	**(17.874)**	(1.394.775)	(885.453)
Parasal kayıp	22	**(39.627.574)**	**(9.837.991)**	(31.960.194)	(10.525.042)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		**80.181.304**	**(15.376.712)**	109.459.466	35.560.119
- Dönem vergi gideri		**-**	**-**	-	-
- Ertelenmiş vergi gideri	21	**(306.201.213)**	**(61.883.291)**	(414.592.288)	(121.874.530)
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı		**(226.019.909)**	**(77.260.003)**	(305.132.822)	(86.314.411)
Dönem zararının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		**-**	**-**	-	-
Ana ortaklık payları	19	**(226.019.909)**	**(77.260.003)**	(305.132.822)	(86.314.411)
Pay başına kayıp:					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına zarar	19	**(0,00858)**	**(0,00293)**	(0,01159)	(0,00328)
Diğer kapsamlı gelir		**853.456**	**37.001**	537.474	444.373
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		**1.219.223**	**52.858**	767.820	634.819
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		**(365.767)**	**(15.857)**	(230.346)	(190.446)
Toplam kapsamlı gider		**(225.166.453)**	**(77.223.002)**	(304.595.348)	(85.870.038)
Toplam kapsamlı gider					
Kontrol gücü olmayan paylar		**-**	**-**	-	-
Ana ortaklık payları		**(225.166.453)**	**(77.223.002)**	(304.595.348)	(85.870.038)

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 Tarihinde Sona Eren Ara
Hesap Dönemine Ait Bireysel Özkaynaklar Değişim Tablosu
(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

						Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
	Ödenmiş sermaye	**Sermaye düzeltmesi farkları**	**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**	**Hisse senetleri ihraç primleri**	**Geçmiş yıllar karları/ (zararı)**	**Tanımlanmış fayda planları yeniden değerleme ve ölçüm (kayıpları), kazançları**	**Net dönem (zararı)/ karı**	**Özkaynak toplamı**
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	3.924.639.504	1.937.346.931	1.915.778	2.066.066.859	(3.604.369)	(690.026.316)	7.499.678.387
Transferler	-	-	-	-	(690.026.316)	-	690.026.316	-
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	-	(305.132.822)	(305.132.822)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	537.474	-	537.474
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiye	263.340.000	3.924.639.504	1.937.346.931	1.915.778	1.376.040.543	(3.066.895)	(305.132.822)	7.195.083.039
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiye	**263.340.000**	**3.924.639.504**	**1.937.346.931**	**1.915.778**	**1.376.040.543**	**(2.974.422)**	**(298.580.013)**	**7.201.728.321**
Transferler	**-**	**-**	**-**	**-**	**(298.580.013)**	**-**	**298.580.013**	**-**
Net dönem zararı	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(226.019.909)**	**(226.019.909)**
Toplam kapsamlı gelir	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**853.456**	**-**	**853.456**
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bakiye	**263.340.000**	**3.924.639.504**	**1.937.346.931**	**1.915.778**	**1.077.460.530**	**(2.120.966)**	**(226.019.909)**	**6.976.561.868**

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Nakit Akış Tablosu

(Tüm tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2025
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		**85.414.944**	76.237.322
Dönem zararı		**(226.019.909)**	(305.132.822)
Dönem net (zararı), karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**309.482.234**	411.745.813
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		**1.484.427**	(1.504.298)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	16	**18.415.090**	14.678.723
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18	**(7.715.862)**	(9.242.677)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	**1.506.868**	1.237.172
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		**1.718.668**	1.952.277
Vergi giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	**306.201.213**	414.592.288
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançla ilgili düzeltmeler	17	**(1.763.512)**	(468.365)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	4	**(22.107.032)**	(22.161.044)
Parasal kazanç ile ilgili düzeltmeler		**11.742.374**	12.661.737
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**2.082.963**	(29.336.393)
Finansal yatırımlardaki değişim		**344.828**	(42.793.616)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki değişim		**11.223.477**	17.922.836
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki değişim		**(298.194)**	-
İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki değişim		**87.542**	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim		**(187.302)**	23.690
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim		**2.692.965**	14.738.588
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki değişim		**(11.387.183)**	(12.363.941)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki değişim		**(779.308)**	(3.219.191)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim		**386.138**	(3.644.759)
Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları		**85.545.288**	77.276.598
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		**(130.344)**	(1.039.276)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		**(60.357.054)**	(36.525.361)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	**(39.351.335)**	(5.476.478)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		**6.619.277**	1.969.674
Yatırım amaçlı gayrimenkul harcamalarından kaynaklanan nakit çıkışları	7	**(27.624.996)**	(33.018.557)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		**3.827.998**	6.190.136
Diğer finansal borçlanma geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		**(2.380.996)**	(1.815.369)
Alınan faiz	18	**7.715.862**	9.242.677
Ödenen faiz	18	**(1.506.868)**	(1.237.172)
Nakit ve nakit benzerine ilişkin enflasyon etkisi		**(10.902.851)**	(12.328.344)
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış		**17.983.037**	33.573.753
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		**48.040.918**	41.711.643
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	**3**	**66.023.955**	75.285.396

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	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 (*)		**3.924.639.504**		3.924.639.504
Toplam sermaye		**4.187.979.504**		4.187.979.504

(*) Şirket'in 29 Nisan 2026 tarihinde yapılan 2025 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; 7-8 Şubat 2002 tarihleri itibarıyla hisselerinin %49'nu halka arz etmiştir. Hisseler 14 Şubat 2002 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 23'tür (31 Aralık 2025: 22).

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

Şirket'in bağlı ortaklığının detayı aşağıda verilmektedir:

			Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
	Kuruluş ve Faaliyet Konusu	**Geçerli Para Birimi**	**30 Eylül 2026 %**	31 Aralık 2025 %
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 20.977.023 TL) 'ye çıkartmıştır. Arttırılan 11.900.000 TL'nin 6.187.000 TL'si ortaklar cari hesabından, kalan 5.713.000 TL ise nakden ödenmiştir. Sermaye artışı 15 Ekim 2024 tarihinde tescil edilmiştir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye uygunluk beyanı

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

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 6 Kasım 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Şirket, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

TFRS'ye uygunluk beyanı (devamı)

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

Bu kapsamda Şirket, ekli finansal tablolarda %100' üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Limited Şirketi'ni konsolide etmeyip bu şirketteki sermaye payı olan 12.000.000 TL'lik (sermaye düzeltmesi farkı ile 20.977.023 TL) tutarı "Bağlı Ortaklıklardaki Paylar" başlığı altında Duran Varlıklar altında göstermiştir. Bu şirket ile yapılmış olan işlemler Not 20'de açıklanmıştır.

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

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Eylül 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, ara dönem özet finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Dönem	Endeks	Düzeltme katsayısı
30 Eylül 2026	4.368,35	1,0000
31 Aralık 2025	3.513,87	1,2431
30 Eylül 2025	3.367,22	1,2973

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir.

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

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

Yabancı para işlemleri

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

Uygulanan değerleme 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler 30 Eylül 2026 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

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. Geçmiş yıl finansal tablolarını yeniden düzenlemeyi gerektirecek muhasebe politikası değişikliği ve önemli hata bulunmamaktadır.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- 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

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
- TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim
- TMS 28 Değişiklikleri – İştirak ve İş Ortaklıklarına Yönelik Gerçeğe Uygun Değer Opsiyonu
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

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

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

Aşağıda belirtilen UFRS 20 Standardı 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 Standart TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UFRS 20 – Düzenlemeye Dayalı Varlıklar ve Düzenlemeye Dayalı Yükümlülükler Standardı

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
   (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
   (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
   (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
   (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
   (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
   (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
   (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
   (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
   (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
   (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 25).

Hasılat

Gayrimenkul Kiralamalarından Elde Edilen Kira Gelirleri:

Şirket'in gelirlerinin büyük bir kısmı Atakule AVM, Obaköy ve Haşim İşcan İş Merkezleri kiracılarından elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. AVM kira gelirleri; sabit kira gelirlerinden ve ciro kira gelirlerinden oluşmaktadır. Sabit kira gelirleri asgari tahakkuk esasına göre kaydedilmekte olup, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak muhasebeleştirilir. Ciro kira gelirleri ise kiracıların 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.

Finansal Araçlar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme (devamı)

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

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

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 değerlenmesi 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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Diğer hazır değerler, Şirket'in raporlama tarihi itibariye kullanımına açık olmayan fakat kısa vadede Şirket'in kullanımına açılacak yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan kredi kartı satışlarından kaynaklanan Pos alacaklarından oluşmaktadır. (Not 3).

Finansal yükümlülükler

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

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

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

Finansal Borçlar ve Borçlanma Maliyeti

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 dövize endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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

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

Pay Başına Kazanç ya da Kayıp

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

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

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 muhasebeleştirmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlenirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

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.

30 Eylül 2026 itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında taşınan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü için yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğu tarafımızca varsayılmaktadır. Ayrıca finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkullerin TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) tarafından açıklanan TÜFE değerleri ile 9 aylık enflasyon endekslemesi yapılmış olup, toplam enflasyon etkisinin gayrimenkul değerine yakın olduğu Şirket yönetimi tarafından kabul edilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Bilgisayar Yazılımı

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

Maddi Olmayan Varlıkların Bilanço Dışı Bırakılması

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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

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 değerlenen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerleme 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 değer, 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 değerlenmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlenmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerleme artışı olarak dikkate alınır.

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve
c) 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 amortismana 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:

a) Sabit ödemeler,
b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar,
d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
e) 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:

a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır ve
b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

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

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 (2025 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 beyannamesi 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.

b) Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle 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.

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.

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 taşımıyor ise finansal tablolara yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp, ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu taktirde dipnotlarda açıklanmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

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

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

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.

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 değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

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

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

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.

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 28).

23 Ocak 2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmî Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)" yayımlanmış olup, bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda Not 28'de yer verilen bilgiler; finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri:VI. No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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 yükümlülüklere ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilmektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Tespiti

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla belirlenen gerçeğe uygun değerinden taşınan yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır (Not 7). Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkuller, enflasyon muhasebesine dahil olduğundan enflasyon etkisi de yansıtılmıştır. Yeniden değerleme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme ve emsal karşılaştırma yaklaşımına göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerleme 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 muhasebeleştirmektedir. 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.

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	**12.617**	7.260
Bankadaki nakit:		
- Vadeli mevduat	***59.623.219***	*45.279.716*
- Vadesiz mevduatlar	***2.625.136***	*272.976*
Diğer nakit ve nakit benzerleri (*)	**3.762.983**	2.480.966
Finansal durum tablosuna esas nakit ve nakit benzerleri	**66.023.955**	48.040.918

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

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bankalardaki mevduatların dağılımı aşağıdaki gibidir:

Para cinsi	**30 Eylül 2026**	31 Aralık 2025
TL	**37.683.550**	31.519.325
ABD doları	**24.307.477**	13.821.637
Avro	**257.328**	211.730
Toplam	**62.248.355**	45.552.692

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlarının etkin faiz oranı ABD doları için %1, TL mevduatlar için %36,5-%38'dir (31 Aralık 2025: ABD Doları %0,25, TL mevduatlar için %38-38,50'dir).

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

NOT 4- FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Hisse senetleri (*)	**173.072.202**	151.309.997
Toplam	**173.072.202**	151.309.997

(*) İçerisinde borsada işlem gören alım satım amaçlı hisse senetleri bulunmaktadır. Hisse senedi gerçeğe uygun değerinde sunulmuştur. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Ereğli Demir Çelik, Türk Hava Yolları ve Tera Yatırım Teknoloji Holding A.Ş. hisselerinden ve Koç Holding İştirakleri Hisse senedi fonundan oluşmaktadır (31 Aralık 2025: Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Ereğli Demir Çelik, Türk Hava Yolları ve Tera Holding A.Ş.).

30 Eylül 2026	**Nominal değer**	**Gerçeğe uygun değer kazançları/ (kayıpları)**	**Gerçeğe uygun değer**
Hisse senetleri	**150.965.170**	**22.107.032**	**173.072.202**
Toplam	**150.965.170**	**22.107.032**	**173.072.202**

31 Aralık 2025	Nominal değer	Gerçeğe uygun değer kazançları/ (kayıpları)	Gerçeğe uygun değer
Hisse senetleri	142.966.801	8.343.196	151.309.997
Toplam	142.966.801	8.343.196	151.309.997

NOT 5- FİNANSAL BORÇLANMALAR

a) Banka Kredileri

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli banka kredileri	**3.485**	187.244
Kısa vadeli banka kredileri	**3.485**	187.244

NOT 5- FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

b) Kiralama Borçları

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kiralama yükümlülükleri	**224.758**	2.421.995
Toplam	**224.758**	2.421.995

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülüklerinin vadeleri beş yıldan azdır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
1 yıla kadar	**232.242**	2.887.340
Kiralama yükümlülükleri finansman gideri	**(7.484)**	(465.345)
Kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	**224.758**	2.421.995

Kiralama yükümlülüklerinin 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
TL	**%39,96**	%39,96

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar:

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar		
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	***43.435.980***	*55.701.325*
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 20)	***298.194***	-
Gelir tahakkukları (*)	**1.907.634**	1.568.637
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	**(4.150.626)**	(3.369.070)
Toplam	**41.491.182**	53.900.892

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla gelir tahakkukları, Şirket'in eylül ayı için ekim ayında kestiği kira bedelleri ve ortak alan katılım gelirleri oluşmaktadır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, ticari alacakların toplamda 4.150.626 TL (31 Aralık 2025: 3.369.070 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (devamı)

a) Ticari alacaklar (devamı)

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

	2026	2025
1 Ocak	**(3.369.070)**	(6.750.349)
Yıl içerisinde iptaller veya tahsiller (Not 17)	**3.910.152**	4.220.025
Dönem gideri (Not 17)	**(5.394.579)**	(2.715.727)
Parasal kazanç	**702.871**	1.323.338
30 Eylül	**(4.150.626)**	(3.922.713)

b) Ticari borçlar

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar		
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	**8.206.696**	19.593.879
-İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20)	**-**	779.308
Toplam	**8.206.696**	20.373.187

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

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

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

		1 Ocak 2026 tarihi			30 Eylül 2026 tarihi
Gayrimenkulün cinsi	**Gerçeğe uygun değer**	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**Transferler**	**Toplam**
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Obaköy İş Merkezi	**1.246.380.869**	**-**	**-**	**-**	**1.246.380.869**
Haşim İşcan İş Merkezi	**465.098.549**	**-**	**-**	**-**	**465.098.549**
Kuleli Caddesi No:5	**67.931.972**	**-**	**-**	**-**	**67.931.972**
Kocaeli Dilovası Arsası	**128.892.227**	**-**	**-**	**-**	**128.892.227**
Farabi Sok. No:27	**86.698.919**	**-**	**-**	**-**	**86.698.919**
Beykoz Riva Arsa	**1.444.919.403**	**-**	**-**	**-**	**1.444.919.403**
Mühye parsel 1, 4	**103.767.690**	**-**	**-**	**-**	**103.767.690**
Atakule AVM	**4.173.035.013**	**27.624.996**	**-**	**-**	**4.200.660.009**
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	**139.219.269**	**-**	**-**	**-**	**139.219.269**
Arjantin Caddesi	**73.794.778**	**-**	**-**	**-**	**73.794.778**
Toplam	**7.929.738.689**	**27.624.996**	**-**	**-**	**7.957.363.685**

Şirket, en son eksper raporunu 30 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yaptırdığından ötürü, henüz 2026 yılı içerisinde bir eksper raporu yaptırmamış ve gerçeğe uygun değerlerini en son eksper raporuna uygun olarak muhasebeleştirmiştir. Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkuller, enflasyon muhasebesine dahil olduğundan enflasyon etkisi de yansıtılmıştır.

2026 yılı içerisindeki ilaveler, temel olarak bakım-onarım harcamalarını içermektedir.

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	1 Ocak 2025 tarihi				30 Eylül 2025 tarihi
Gayrimenkulün cinsi	Gerçeğe uygun değer	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Toplam
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Obaköy İş Merkezi	1.232.984.300	111.870	-	-	1.233.096.170
Haşim İşcan İş Merkezi	445.996.242	2.167.691	-	-	448.163.933
Kuleli Caddesi No:5	66.862.417	-	-	-	66.862.417
Kocaeli Dilovası Arsası	128.986.617	-	-	-	128.986.617
Farabi Sok. No:27	85.005.906	198.288	-	-	85.204.194
Beykoz Riva Arsa	1.401.230.986	-	-	-	1.401.230.986
Mühye parsel 1, 4	108.874.521	-	-	-	108.874.521
Atakule AVM	4.144.273.196	30.540.708	-	-	4.174.813.904
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	137.776.609	-	-	-	137.776.609
Arjantin Caddesi	72.573.954	-	-	-	72.573.954
Toplam	7.824.564.748	33.018.557	-	-	7.857.583.305

Şirket, en son eksper raporunu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yaptırdığından ötürü, henüz 2025 yılı içerisinde bir eksper raporu yaptırmamış ve gerçeğe uygun değerlerini en son eksper raporuna uygun olarak muhasebeleştirmiştir. Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkuller, enflasyon muhasebesine dahil olduğundan enflasyon etkisi de yansıtılmıştır.

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

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

	2026	2025
1 Ocak	**7.929.738.689**	7.824.564.748
İlaveler	**27.624.996**	33.018.557
30 Eylül	**7.957.363.685**	7.857.583.305

Şirket'in 30 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden 30 Eylül 2026 tarihinde biten dönem içerisinde 296.558.162 TL kira geliri elde edilmiştir (30 Eylül 2025: 306.589.364 TL). Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dönem içerisinde kiracılara yansıtılmayan 64.411.041 TL işletme giderine katlanılmıştır (30 Eylül 2025: 68.419.701 TL).

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi Duran Varlıklar

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2026
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	**15.344.055**	**-**	**-**	**15.344.055**
Taşıtlar	**96.195.399**	**39.351.335**	**(8.953.643)**	**126.593.091**
Demirbaşlar	**82.606.088**	**-**	**-**	**82.606.088**
Toplam	**194.145.542**	**39.351.335**	**(8.953.643)**	**224.543.234**
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	**(8.268.741)**	**(767.203)**		**(9.035.944)**
Taşıtlar	**(46.724.847)**	**(14.570.631)**	**4.097.878**	**(57.197.600)**
Demirbaşlar	**(79.037.982)**	**(818.770)**	**-**	**(79.856.752)**
Toplam	**(134.031.570)**	**(16.156.604)**	**4.097.878**	**(146.090.296)**
Net defter değeri	**60.113.972**			**78.452.938**

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi Duran Varlıklar (devamı)

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Maliyet:				
Tesis, makine ve cihazlar	15.344.055	-	-	15.344.055
Taşıtlar	86.825.712	5.392.029	(2.698.362)	89.519.379
Demirbaşlar	82.606.087	-	-	82.606.087
Toplam	184.775.854	5.392.029	(2.698.362)	187.469.521
Birikmiş amortisman:				
Tesis, makine ve cihazlar	(7.245.803)	(767.203)	-	(8.013.006)
Taşıtlar	(33.045.650)	(10.337.038)	1.197.053	(42.185.635)
Demirbaşlar	(77.552.541)	(1.113.794)	-	(78.666.335)
Toplam	(117.843.994)	(12.218.035)	1.197.053	(128.864.976)
Net defter değeri	66.931.860			58.604.545

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

NOT 8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

	1 Ocak 2026	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**30 Eylül 2026**
Maliyet:				
Haklar	**13.876.446**	**-**	**-**	**13.876.446**
Toplam	**13.876.446**	**-**	**-**	**13.876.446**
Birikmiş amortisman:				
Haklar	**(13.261.403)**	**(126.033)**	**-**	**(13.387.436)**
Toplam	**(13.261.403)**	**(126.033)**	**-**	**(13.387.436)**
Net defter değeri	**615.043**			**489.010**

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Maliyet:				
Haklar	13.631.980	84.449	-	13.716.429
Toplam	13.631.980	84.449	-	13.716.429
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(13.122.732)	(95.127)	-	(13.217.859)
Toplam	(13.122.732)	(95.127)	-	(13.217.859)
Net defter değeri	509.248			498.570

NOT 9 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

30 Eylül 2026 tarihli ara dönemde kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	**İlaveler**	**Çıkışlar**	**30 Eylül 2026**
Maliyet:				
Binalar	**2.843.272**	**-**	**-**	**2.843.272**
Toplam	**2.843.272**	**-**	**-**	**2.843.272**
Birikmiş amortisman:				
Binalar	**(473.880)**	**(2.132.453)**	**-**	**(2.606.333)**
Toplam	**(473.880)**	**(2.132.453)**	**-**	**(2.606.333)**
Net defter değeri	**2.369.392**			**236.939**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dönemde kullanım hakkı varlıklarının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Maliyet:				
Binalar	3.154.081	-	-	3.154.081
Toplam	3.154.081	-	-	3.154.081
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(525.680)	(2.365.561)	-	(2.891.241)
Toplam	(525.680)	(2.365.561)	-	(2.891.241)
Net defter değeri	2.628.401			262.840

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

NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Diğer çeşitli alacaklar	**2.172.757**	2.630.319
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 20)	**360.000**	447.542
Toplam	**2.532.757**	3.077.861

Diğer çeşitli alacaklar hesabının bakiyesi personelden olan sigorta alacaklarından oluşmaktadır.

NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Uzun vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen depozito ve teminatlar	**1.440.272**	1.150.036
Toplam	**1.440.272**	1.150.036

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla verilen depozito ve teminatlar hesabının bakiyesi gayrimenkullerin elektrik ve yakıt giderleri için verilen teminatlardan oluşmaktadır.

b) Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenen vergi ve fonlar	**1.822.235**	1.467.607
Toplam	**1.822.235**	1.467.607

c) Ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar	**3.465.093**	1.959.987
Toplam	**3.465.093**	1.959.987

d) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	**9.146.069**	11.079.717
Toplam	**9.146.069**	11.079.717

e) Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	**17.534.500**	16.719.763
Toplam	**17.534.500**	16.719.763

Kiracılardan alınan kira depozitoları ve teminatlarından oluşmaktadır.

NOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait giderler (*)	**7.365.898**	11.564.527
Verilen avanslar	**4.888.912**	3.383.248
Toplam	**12.254.810**	14.947.775

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

NOT 12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Koşula bağlı varlıklar

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar (*)	**19.165.926**	11.493.125
Toplam	**19.165.926**	11.493.125

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

b) Şirket tarafından verilen TRİ'ler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	**2.799.962**	2.736.613
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	**2.799.962**	2.736.613

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış biri temyiz aşamasında olan, altı adet dava, Şirket aleyhine açılmış olan yedi dava olmak toplamda on üç adet dava bulunmaktadır. Şirket yönetimi, avukatlarından alınan görüş doğrultusunda, devam eden davaların Şirket aleyhine maddi bir kayıp yaratmayacağı bilgisi ile birlikte herhangi bir karşılık muhasebeleştirmemiştir.

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Devreden izin yükümlülüğü	**6.674.432**	5.457.376
Toplam	**6.674.432**	5.457.376

Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	**5.221.299**	5.229.731
Toplam	**5.221.299**	5.229.731

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Pay (%)	**Tutar**	Pay (%)	Tutar
İsmail Tarman	**51**	**134.303.420**	51	134.303.420
Halka açık kısım	**49**	**129.036.580**	49	129.036.580
Toplam		**263.340.000**		263.340.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları (*)		**3.924.639.504**		3.924.639.504
Toplam sermaye		**4.187.979.504**		4.187.979.504

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

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

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

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

a) Sermaye (devamı)

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.

30 Eylül 2026	**ÜFE endeksli kayıtlar**	**TÜFE endeksli kayıtlar**	**Geçmiş yıllar karları/zararları hesabında takip edilecek farklar**
Sermaye düzeltmesi farkları	**1.910.249.569**	**3.924.639.504**	**(2.014.389.935)**
Hisse senetleri ihraç primleri	**1.481.951**	**1.915.778**	**(433.827)**
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	**1.714.846.804**	**1.937.346.931**	**(222.500.127)**
Toplam	**3.626.578.324**	**5.863.902.213**	**(2.237.323.889)**

31 Aralık 2025	ÜFE endeksli kayıtlar	TÜFE endeksli kayıtlar	Geçmiş yıllar karları/zararları hesabında takip edilecek farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	1.910.249.569	3.924.639.504	(2.014.389.935)
Hisse senetleri ihraç primleri	1.481.951	1.915.778	(433.827)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.714.846.804	1.937.346.931	(222.500.127)
Toplam	3.626.578.324	5.863.902.213	(2.237.323.889)

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler	**1.937.346.931**	1.937.346.931
Toplam	**1.937.346.931**	1.937.346.931

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

SPK'nın 1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan gereklilikleri uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo denkleştirme işleminde ortaya çıkan ve "geçmiş yıllar zararı"nda izlenen tutarı, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolara göre dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınmaktaydı.

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (devamı)

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (devamı)

Bununla birlikte, "Geçmiş yıllar zararları"nda izlenen söz konusu tutar, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karları, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler, özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktaydı.

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Kar dağıtımı:

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

Bu uygulama 2026 hesap döneminde de geçerli olup, şirket temettü politikası SPK uygulamasına paralel yürütülmektedir.

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

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

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	**1 Temmuz – 30 Eylül 2026**	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Hasılat				
Kira gelirleri (*)	**296.558.162**	**93.623.970**	306.589.364	100.365.400
Ortak alan katılım payı gelirleri	**72.822.240**	**23.779.524**	71.979.139	24.850.316
Diğer gelirler	**1.838.415**	**489.677**	-	-
Toplam	**371.218.817**	**117.893.171**	378.568.503	125.215.716
Satışların maliyeti				
Atakule AVM ortak alan giderleri (**)	**(132.235.518)**	**(43.057.656)**	(139.632.551)	(49.659.360)
Obaköy İş Merkezi ortak alan giderleri (**)	**(24.344.278)**	**(7.233.517)**	(24.537.698)	(7.245.378)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	**(17.040.452)**	**(5.538.418)**	(14.102.771)	(4.917.112)
Vergi resim ve harçlar	**(9.996.824)**	**(168.882)**	(4.714.736)	(114.369)
Personel ücret ve giderleri	**(9.331.268)**	**(2.952.338)**	(7.289.056)	(2.236.736)
Haşim İşcan ortak alan giderleri (**)	**(2.851.105)**	**(1.462.477)**	(3.405.122)	(1.701.174)
Toplam	**(195.799.445)**	**(60.413.288)**	(193.681.934)	(65.874.129)

(*) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in kira gelirleri ağırlıklı olarak Atakule AVM'den gelen kiralardan oluşmaktadır.

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

NOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	**1 Temmuz – 30 Eylül 2026**	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Personel ücret giderleri	**46.196.919**	**15.256.988**	40.055.946	17.337.049
Amortisman ve itfa payı giderleri	**18.415.090**	**6.866.438**	14.678.723	5.059.283
Avukatlık ve danışmanlık giderleri	**5.432.980**	**1.111.710**	4.425.084	1.944.278
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	**4.065.446**	**1.200.293**	4.561.062	1.031.605
Vergi resim ve harçlar	**1.948.791**	**606.517**	2.082.426	1.345.381
Kira giderleri	**1.700.243**	**503.628**	1.608.286	455.634
Seyahat giderleri	**600.660**	**227.982**	749.996	87.474
Diğer	**2.269.746**	**1.088.908**	1.098.604	76.826
Toplam	**80.629.875**	**26.862.464**	69.260.127	27.337.530

NOT 17 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	**1 Temmuz – 30 Eylül 2026**	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Konusu kalmayan karşılıklar	**3.910.152**	**702.503**	4.220.025	581.656
Sabit kıymet satış karı	**1.763.512**	**1.361.343**	468.365	4.391
Kur farkı gelirleri	**106.651**	**39.346**	-	-
Diğer	**636.772**	**55.203**	2.169.287	583.456
Toplam	**6.417.087**	**2.158.395**	6.857.677	1.169.503

Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Karşılık giderleri (Not 6)	**5.394.579**	**2.556.744**	2.715.727	429.963
Kur farkı giderleri	**1.659.032**	**669.086**	2.802.427	494.928
Erken fesih giderleri	**941.454**	**-**	-	-
Diğer	**1.077**	**120**	91	23
Toplam	**7.996.142**	**3.225.950**	5.518.245	924.914

NOT 18 – FİNANSAL GELİRLER/ GİDERLER

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	**1 Temmuz – 30 Eylül 2026**	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Finansal gelirler				
Mevduat faiz gelirleri	**7.715.862**	**2.340.708**	9.242.677	5.942.142
Fon değerleme kazançları	**4.003.880**	**1.725.965**	2.821.556	88.260
Kambiyo karları	**2.615.759**	**1.089.990**	1.543.054	520.270
Toplam	**14.335.501**	**5.156.663**	13.607.287	6.550.672

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	**1 Temmuz – 30 Eylül 2026**	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Finansal giderler				
Faiz giderleri	**1.506.868**	**14.699**	1.237.172	782.238
Kambiyo zararı	**6.080**	**3.175**	157.603	103.215
Toplam	**1.512.948**	**17.874**	1.394.775	885.453

NOT 19- HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri için Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim hisse başına kar ya da zarar hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	**1 Temmuz – 30 Eylül 2026**	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	**26.334.000.000**	**26.334.000.000**	26.334.000.000	26.334.000.000
Net dönem zararı	**(226.019.909)**	**(77.260.003)**	(305.132.822)	(86.314.411)
Hisse başına zarar	**(0,00858)**	**(0,00293)**	(0,01159)	(0,00328)

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

a) İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 6)	**298.194**	-
Toplam	**298.194**	-

b) Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar (*)	**30.408.108**	26.382.871
Toplam	**30.408.108**	26.382.871

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

c) İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kapadokya Lodge Otel Tarman Turizm Çimento Yat. San. ve Tic. A.Ş.		
Kısa vadeli diğer alacak (*) (Not 10)	**360.000**	447.542
Toplam	**360.000**	447.542

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

d) İlişkili taraflara ticari borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Atakule Organizasyon ve İşletme Ticaret Ltd. Şti.		
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 6)	**-**	779.308
Toplam	**-**	779.308

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

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

2026 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.(31 Aralık 2025: %30).

b) Dönem vergi gelir/ (gideri)

Vergi Gelir/ (Gideri)	**1 Ocak- 30 Eylül 2026**	1 Ocak-30 Eylül 2025
1 Ocak	**(1.022.551.654)**	(524.144.577)
Kar veya zarar tablosu ilişkilendirilen	**(306.201.213)**	(414.592.288)
Kapsamlı gelir tablosuyla ilişkilendirilen	**(365.767)**	(230.346)
Toplam	**(1.329.118.634)**	(938.967.211)

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'nun 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 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

Ertelenmiş vergi gelir/ (gideri)	**30 Eylül 2026**	31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	**(1.329.118.634)**	(1.022.551.654)
Toplam	**(1.329.118.634)**	(1.022.551.654)

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

Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	**30 Eylül 2026**	31 Aralık 2025
Maddi ve maddi olmayan duran varlık birikmiş amortismanları ve yatırım amaçlı gayrimenkuller	**(1.329.060.638)**	(1.032.644.808)
Finansal yatırımlar	**(2.641.194)**	4.961.401
Ticari borç alacak	**(580.870)**	(258.625)
Peşin ödenmiş giderler	**(433.324)**	1.591.838
Birikmiş izin karşılığı	**2.002.330**	1.637.213
Kıdem tazminatı karşılığı	**1.566.390**	1.568.920
Finansal kiralamalar	**67.427**	726.599
Diğer	**(38.755)**	(134.192)
Vergi yükümlülüğü net	**(1.329.118.634)**	(1.022.551.654)

NOT 22 - NET PARASAL POZİSYON KAYIPLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Finansal durum tablosu kalemleri	**1 Ocak – 30 Eylül 2026**	**1 Temmuz – 30 Eylül 2026**	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Finansal yatırımlar	**4.103.254**	**939.614**	4.252.880	1.255.045
Peşin ödenmiş giderler	**5.712.621**	**189.289**	(3.132.298)	(6.953.903)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	**1.553.206.845**	**356.355.914**	1.588.919.351	471.389.685
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	**5.192.621**	**901.388**	3.443.893	(1.119.426)
Kullanım hakkı varlığı	**31.257**	**(101.058)**	(224.393)	(273.156)
Ertelenmiş gelirler	**(230.620)**	**(108.574)**	104.968	4.622
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	**(200.018.299)**	**(45.802.644)**	(106.265.043)	(31.319.376)
Ödenmiş sermaye	**(819.198.262)**	**(187.590.069)**	(849.070.737)	(250.564.467)
Hisse senetleri ihraç primleri	**(374.740)**	**(85.813)**	(388.405)	(114.620)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	**(378.958.693)**	**(86.778.611)**	(392.777.613)	(115.910.381)
Geçmiş yıllar karları	**(210.758.860)**	**(48.262.148)**	(278.978.388)	(82.190.309)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	**(140.644)**	**(63.153)**	(313.179)	(353.079)
Kar veya zarar tablosu kalemleri				
Hasılat	**(26.908.972)**	**(14.729.742)**	(31.251.914)	(20.091.395)
Satışların maliyeti (-)	**14.559.349**	**9.764.069**	18.912.932	12.997.163
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	**964.579**	**(1.391.383)**	886.565	580.384
Genel yönetim giderleri (-)	**14.399.811**	**7.635.011**	15.049.819	12.876.025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	**(518.754)**	**(218.996)**	(682.597)	(350.698)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	**628.809**	**295.494**	622.360	311.253
Finansman gelirleri	**(1.068.902)**	**(536.434)**	(1.030.723)	(655.514)
Finansman giderleri (-)	**350**	**179**	21.259	16.036
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	**(250.324)**	**(250.324)**	(58.931)	(58.931)
Net parasal pozisyon kayıpları	**(39.627.574)**	**(9.837.991)**	(31.960.194)	(10.525.042)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye yönetimi

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

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

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

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

a) Sermaye yönetimi (devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Toplam yükümlülükler	**35.115.682**	50.782.136
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 3)	**(66.023.955)**	(48.040.918)
Net nakit/ borç	**(30.908.273)**	2.741.218
Toplam özkaynaklar	**6.976.561.868**	7.201.728.321
Borç/ özkaynak dengesi	**6.945.653.595**	7.198.987.104
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.

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

b.1) Kredi riski

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

30 Eylül 2026

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	**298.194**	**41.192.988**	**360.000**	**3.613.029**	**62.248.355**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı (**)	**-**	**6.960.689**	**-**	**-**	**-**
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	**298.194**	**35.624.422**	**360.000**	**3.613.029**	**62.248.355**
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	**-**	**5.568.566**	**-**	**-**	**-**
-Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	**-**	**5.568.566**	**-**	**-**	**-**
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	**-**	**4.150.626**	**-**	**-**	**-**
- Değer düşüklüğü (-)	**-**	**(4.150.626)**	**-**	**-**	**-**
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
- Değer düşüklüğü (-)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
- Net değerin 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.

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

b.1) Kredi riski (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2025

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	53.900.892	447.542	3.780.355	45.552.692
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	8.310.433	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	-	49.937.013	447.542	3.780.355	45.552.692
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	-	3.963.879	-	-	-
-Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.963.879	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.369.070	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.369.070)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerin 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.

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

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu:

30 Eylül 2026	**Ticari alacaklar**	**Diğer alacaklar**
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	**2.615.673**	**-**
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	**1.045.000**	**-**
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	**1.843.309**	**-**
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	**64.584**	**-**
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	**-**	**-**
Toplam vadesi geçen alacaklar	**5.568.566**	**-**
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	**6.960.689**	**-**

31 Aralık 2025	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.089.521	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.772.292	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	102.066	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	-	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	3.963.879	-
Teminat sonucu güvence altına alınmış kısmı	8.310.433	-

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.

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

Likidite riski tablosu:

30 Eylül 2026

	Kayıtlı değeri	**Sözleşme uyarınca nakit akışı**	**3 aydan kısa**	**3-12 ay arası**	**1 yıl - 5 yıl arası**	**5 yıl ve üzeri**
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar (Not 5)	**3.485**	**3.485**	**3.485**		**-**	**-**
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	**224.758**	**232.243**	**174.182**	**58.061**	**-**	**-**
Ticari borçlar (Not 6)	**8.206.696**	**8.206.696**	**8.206.696**	**-**	**-**	**-**
Diğer borçlar	**26.680.743**	**26.680.743**	**9.146.243**		**17.534.500**	**-**
Toplam yükümlülük	**35.115.682**	**35.123.167**	**17.530.606**	**58.061**	**17.534.500**	**-**

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)	187.244	187.244	187.244		-	-
Kiralama yükümlülükleri (Not 5)	2.421.995	2.887.340	2.165.505	721.835	-	-
Ticari borçlar (Not 6)	20.373.187	20.373.187	20.373.187	-	-	-
Diğer borçlar	27.799.710	27.799.710	11.079.947	-	16.719.763	-
Toplam yükümlülük	50.782.136	51.247.481	33.805.883	721.835	16.719.763	-

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, 2026 yılının ilk dokuz ayında ve 2025 yılında ihracat ve ithalat yapmamıştır. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A. Döviz cinsinden varlıklar	**24.564.805**	14.033.367
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	**(12.327.293)**	(12.454.937)
Net döviz pozisyonu (A+B)	**12.237.512**	1.578.430

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

30 Eylül 2026	**Avro**	**ABD Doları**	**TL karşılığı**
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	**4.636**	**496.952**	**24.564.805**
Toplam varlıklar	**4.636**	**496.952**	**24.564.805**
Uzun vadeli yükümlülükler			
Parasal olan diğer yükümlülükler	**(82.973)**	**(157.860)**	**(12.327.293)**
Toplam yükümlülükler	**(82.973)**	**(157.860)**	**(12.327.293)**
Net bilanço pozisyonu	**(78.337)**	**339.092**	**12.237.512**
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	**(78.337)**	**339.092**	**12.237.512**

31 Aralık 2025	Avro	ABD Doları	TL Karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	4.197	322.466	14.033.367
Toplam varlıklar	4.197	322.466	14.033.367
Uzun vadeli yükümlülükler			
Parasal olan diğer yükümlülükler	(105.381)	(166.536)	(12.454.937)
Toplam yükümlülükler	(105.381)	(166.536)	(12.454.937)
Net bilanço pozisyonu	(101.184)	155.930	1.578.430
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	(101.184)	155.930	1.578.430

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

Kur riskine duyarlılık

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

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

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

		30 Eylül 2026	
		Kar/ (zarar)	
		Yabancı paranın değer kazanması	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde		
1-	ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	**1.658.604**	**(1.658.604)**
2-	ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	**-**	**-**
3-	**ABD Doları net etki (1+2)**	**1.658.604**	**(1.658.604)**
	Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde		
4-	Avro net varlık/yükümlülüğü	**(434.853)**	**434.853**
5-	Avro riskinden korunan kısım (-)	**-**	**-**
6-	**Avro net etki (4+5)**	**(434.853)**	**434.853**
	Toplam (3+6)	**1.223.751**	**(1.223.751)**

		31 Aralık 2025	
		Kar/ (zarar)	
		Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi halinde		
1-	ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	668.203	(668.203)
2-	ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-	ABD Doları net etki (1+2)	668.203	(668.203)
	Avro'nun TL karşısında %10 değer kazanması/ kaybetmesi halinde		
4-	Avro net varlık/yükümlülüğü	(510.512)	510.512
5-	Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6-	Avro net etki (4+5)	(510.512)	510.512
	Toplam (3+6)	157.691	(157.691)

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.

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

30 Eylül 2026	İtfa edilmiş maliyet ile değerlenen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlenen finansal yükümlülükler	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	**66.023.955**	**-**	**-**	**3**
Finansal yatırımlar	**-**	**173.072.202**	**-**	**4**
Ticari alacaklar	**41.491.182**	**-**	**-**	**6**
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	**-**	**-**	**228.243**	**5**
Ticari borçlar	**-**	**-**	**8.206.696**	**6**

31 Aralık 2025	İtfa edilmiş maliyet ile değerlenen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyet ile değerlenen finansal yükümlülükler	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	48.040.918	-	-	3
Finansal yatırımlar	-	151.309.997	-	4
Ticari alacaklar	53.900.892	-	-	6
Finansal yükümlülükler	-	-	-	
Finansal borçlar	-	-	2.609.239	5
Ticari borçlar	-	-	20.373.187	6

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

NOT 25- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Atakule GYO'nun raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından fiili olarak kira geliri elde edilen AVM, iş merkezleri ve bina yatırımlarından elde edilen değer artışları bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Atakule GYO'nun her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Şirket'in finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Şirket'in faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen brüt karlılık bazında takip etmektedir. Şirket'in finansman faaliyetlerini oluşturan kiralama ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. Buna ek olarak Yönetim, toplam varlık ve yükümlülüklerini de bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır. 30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren yıllar için, raporlanabilir bölümler itibarıyla sunulan bilgiler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2026	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi gelirleri			
Atakule AVM	**281.302.895**	**145.593.149**	**27.624.996**
Obaköy İş Merkezi	**59.704.464**	**20.864.352**	**-**
Haşim İşcan İş Merkezi	**14.317.594**	**10.474.864**	**-**
Farabi Sok. No: 27	**7.068.272**	**6.902.462**	**-**
Kuleli Caddesi No: 5	**3.082.464**	**3.022.149**	**-**
Arjantin Caddesi	**3.831.561**	**3.764.402**	**-**
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	**73.152**	**(228.394)**	**-**
Toplam	**369.380.402**	**190.392.984**	**27.624.996**

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

NOT 25- BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (devamı)

30 Eylül 2025	Toplam bölüm geliri	Brüt kar/ (zarar)	Yatırım harcamaları (*)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezi gelirleri			
Atakule AVM	289.047.565	147.903.692	30.540.708
Obaköy İş Merkezi	62.647.882	28.453.888	111.870
Haşim İşcan İş Merkezi	12.410.940	8.503.241	2.167.691
Farabi Sok. No: 27	7.832.413	7.748.027	198.288
Kuleli Caddesi No: 5	2.945.442	2.907.504	-
Arjantin Caddesi	3.613.800	3.597.312	-
Borazan Sokak Konut-Ofis projesi	70.461	(64.733)	-
Toplam	378.568.503	199.048.931	33.018.557

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

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

Yoktur.

NOT 27- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

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

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2026	Önceki Dönem (TL) 31/12/2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	**239.096.157**	199.350.915
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	**7.957.363.685**	7.929.738.689
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	**20.977.023**	20.977.023
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	**360.000**	447.542
	Diğer Varlıklar		**138.360.143**	137.195.036
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**8.356.157.008**	8.287.709.205
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	**3.485**	187.244
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	**-**	-
G	Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	**224.758**	2.421.995
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	IV-11, Md. 24/ (g)	**-**	-
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	**6.976.561.868**	7.201.728.321
	Diğer Kaynaklar		**1.379.366.897**	1.083.371.645
D	**Toplam Kaynaklar**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**8.356.157.008**	8.287.709.205

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2026	Önceki Dönem (TL) 31/12/2025
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)	**62.228.376**	45.491.446
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)	**1.677.579.320**	1.677.579.320
C1	Yabancı İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	**-**	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ,Md.28/1(a)	**20.977.023**	20.977.023
J	Gayrinakdi Krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	**2.799.962**	2.736.613
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)	**176.835.185**	153.790.963

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) 30/09/2026	Önceki Dönem (TL) 31/12/2025	Asgari/ Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<%10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1) /D (*)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a), (b)	**%95**	%96	>%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C-A1) /D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	**%3**	%3	<%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1) /D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	**-**	-	<%49
5	Atıl Tutulan Arsa / Araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	**%20**	%20	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	**%0**	%0	<%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J) /I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	**%0**	%0	<%500
8	Vadeli / Vadesiz TL / Döviz (A2-A1) /D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	**%1**	%1	<%10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/ (1)	**%2**	%2	<%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.