

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2025  
TARİHİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR  
VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**İÇİNDEKİLER**

<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b> .....	<b>1</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....	<b>2</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	<b>3</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b> .....	<b>4</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR</b> .....	<b>5-51</b>
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	5
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	5
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	22
4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	23
5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	23
6. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR.....	24
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....	25
8. ERTELENMİŞ GELİRLER.....	25
9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	25
10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	26
11. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	28
12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	29
13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR .....	30
14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR .....	30
15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	32
16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	34
17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	36
18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	36
19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	37
20. FİNANSMAN GİDERLERİ .....	37
21. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	38
22. PAY BAŞINA KAZANÇ .....	39
23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	39
24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR .....	41
25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	41
26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) .....	47
27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	49
28. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR .....	49
29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	50

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**Genel Kurulu'na;**

**Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

### Görüş

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

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarına (TMS/TFRS) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

### Görüşün Dayanağı

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



www.gureli.com.tr

**Merkez Ofis**  
Spine Tower Maslak Mah.  
Saat Sk. No: 5 Kat: 25-26-28  
Sarıyer 34485 - İstanbul  
T: 444 9 475 (212) 285 01 50  
F: +90 (212) 285 03 40 - 43  
gym@gureli.com.tr

**Ankara Ofis**  
İşçi Blokları Mah.  
Muhsin Yazıcıoğlu Cad.  
Akman Plaza No: 61 Kat: 19  
Daire: 197 Çankaya / Ankara  
T: +90 (312) 466 84 20  
F: +90 (312) 466 84 21  
gymankara@gureli.com.tr

**Antalya Ofis**  
Fener Mah.1964 Sk. No:36  
Kat:1 D:4 Kemal Erdoğan Apt.  
Muratpaşa 07230 / Antalya  
T: +90 (242) 324 30 14  
F: +90 (242) 324 30 15  
gymantalya@gureli.com.tr

**Bursa Ofis**  
Odonluk Mah. Akademi Cad.  
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7  
D:31 16265 Nilüfer / Bursa  
T: +90 (224) 451 27 10  
F: +90 (224) 451 27 79  
gymbursa@gureli.com.tr

**Trakya Ofis**  
Yavuz Mah. Ferman Sk.  
No: 3/7 K:2  
59100 Süleymanpaşa/Tekirdağ  
T: +90 (282) 261 25 30  
T: +90 (282) 261 62 56  
F: +90 (282) 261 83 22  
gymtrakya@gureli.com.tr

**İzmir Ofis**  
Kültür Mah. Atatürk Cad.  
Ekim Pasajı No:174/1  
Kapı No: 9 Konak / İzmir  
T: +90 (232) 421 21 34  
F: +90 (232) 421 21 87  
gymizmir@gureli.com.tr

**Kilit Denetim Konuları**

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

<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerlerinin Belirlenmesi</b>	
<b>Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.05.02 ve 10'a bakınız.</b>	
<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı</b>
<p>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 825.700.000 TL'dir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından takdir edilen gerçeğe uygun değer neticesinde toplam 35.370.345 TL tutarında değer artışı dönem içinde finansal tablolara alınmıştır.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmeyi tercih etmesi nedeniyle, söz konusu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içermesi nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Denetim prosedürlerimiz yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespiti için Şirket tarafından seçilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlemeye yetkili kuruluşlar listesinde olduğu ve değerlemeyi yapan uzmanların gayrimenkul değerlendirme lisanslarının bulunduğu kontrol edilmiştir.</p> <p>Değerleme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir, Değerleme raporlarında kullanılan tahmin ve varsayımlar önceki yıllarda yapılan varsayımlarla karşılaştırılmıştır.</p> <p>Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardının (TMS 29) uygulamasına ilişkin; tarihi maliyet ve satın alım tarihlerinin, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak doğru bir şekilde hesaplamaya dahil edildiğinin örneklem yoluyla test edilmiş ve hesaplamalarda kullanılan katsayılar, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden (TÜFE) elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili finansal tablo dipnotlarının, temel tahminler ve varsayımlara ilişkin açıklamalar ve TMS 29 uygulaması da dahil olmak üzere, TMS/TFRS açısından uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.</p>



www.gureli.com.tr

**Merkez Ofis**  
Spine Tower Maslak Mah.  
Saat Sk. No: 5 Kat: 25-26-28  
Sarıyer 34485 - İstanbul  
T: 444 9 475 (212) 285 01 50  
F: +90 (212) 285 03 40 - 43  
gym@gureli.com.tr

**Ankara Ofis**  
İşçi Blokları Mah.  
Muhsin Yazıcıoğlu Cad.  
Akman Plaza No: 61 Kat: 19  
Daire: 197 Çankaya / Ankara  
T: +90 (312) 466 84 20  
F: +90 (312) 466 84 21  
gymankara@gureli.com.tr

**Antalya Ofis**  
Fener Mah.1964 Sk. No:36  
Kat:1 D:4 Kemal Erdoğan Apt.  
Muratpaşa 07230 / Antalya  
T: +90 (242) 324 30 14  
F: +90 (242) 324 30 15  
gymantalya@gureli.com.tr

**Bursa Ofis**  
Odunluk Mah. Akademi Cad.  
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7  
D:31 16265 Nilüfer / Bursa  
T: +90 (224) 451 27 10  
F: +90 (224) 451 27 79  
gymbursa@gureli.com.tr

**Trakya Ofis**  
Yavuz Mah. Ferman Sk.  
No: 3/7 K:2  
59100 Süleymanpaşa/Tekirdağ  
T: +90 (282) 261 25 30  
T: +90 (282) 261 62 56  
F: +90 (282) 261 83 22  
gymtrakya@gureli.com.tr

**İzmir Ofis**  
Kültür Mah. Atatürk Cad.  
Ekim Pasajı No:174/1  
Kapı No: 9 Konak / İzmir  
T: +90 (232) 421 21 34  
F: +90 (232) 421 21 87  
gymizmir@gureli.com.tr

**Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Uygulaması****Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.01.04'e bakınız.****Kilit Denetim Konusu**

2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası -TL) 31 Aralık 2025 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardını (TMS 29) uygulamıştır.

TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, TL'nin genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre TL'nin satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.

TMS 29'a uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için TÜFE kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

**Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı**

Denetimimiz sırasında, TMS 29 uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

- Şirket yönetimi tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin ve kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi,

- Şirket Yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi,

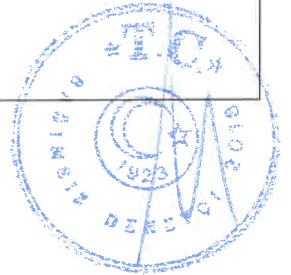
- Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal kayıt tarihlerinin ve tutarlarının örneklem yöntemiyle test edilmesi,

- Şirket yönetimi kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi,

- Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, TÜİK tarafından yayınlanan TÜFE'den elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi,

- Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi,

- TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TMS/TFRS göre yeterliliğinin değerlendirilmesi.



www.gureli.com.tr

**Merkez Ofis**  
Spine Tower Maslak Mah.  
Saat Sk. No: 5 Kat: 25-26-28  
Sarıyer 34485 - İstanbul  
T: 444 9 475 (212) 285 01 50  
F: +90 (212) 285 03 40 - 43  
gym@gureli.com.tr

**Ankara Ofis**  
İşçi Blokları Mah.  
Muhsin Yazıcıoğlu Cad.  
Akman Plaza No: 61 Kat: 19  
Daire: 197 Çankaya / Ankara  
T: +90 (312) 466 84 20  
F: +90 (312) 466 84 21  
gymankara@gureli.com.tr

**Antalya Ofis**  
Fener Mah.1964 Sk. No:36  
Kat:1 D:4 Kemal Erdoğan Apt.  
Muratpaşa 07230 / Antalya  
T: +90 (242) 324 30 14  
F: +90 (242) 324 30 15  
gymantalya@gureli.com.tr

**Bursa Ofis**  
Odunluk Mah. Akademi Cad.  
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7  
D:31 16265 Nilüfer / Bursa  
T: +90 (224) 451 27 10  
F: +90 (224) 451 27 79  
gymbursa@gureli.com.tr

**Trakya Ofis**  
Yavuz Mah. Ferman Sk.  
No: 3/7 K:2  
59100 Süleymanpaşa/Tekirdağ  
T: +90 (282) 261 25 30  
F: +90 (282) 261 62 56  
F: +90 (282) 261 83 22  
gymtrakya@gureli.com.tr

**İzmir Ofis**  
Kültür Mah. Atatürk Cad.  
Ekim Pasajı No:174/1  
Kapı No: 9 Konak / İzmir  
T: +90 (232) 421 21 34  
F: +90 (232) 421 21 87  
gymizmir@gureli.com.tr

## Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

SPK düzenlemeleri ve BDS'ye uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciligimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

www.gureli.com.tr

**Merkez Ofis**  
Spine Tower Maslak Mah.  
Saat Sk. No: 5 Kat: 25-26-28  
Sarıyer 34485 - İstanbul  
T: 444 9 475 (212) 285 01 50  
F: +90 (212) 285 03 40 - 43  
gym@gureli.com.tr

**Ankara Ofis**  
İşçi Blokları Mah.  
Muhsin Yazıcıoğlu Cad.  
Akman Plaza No: 61 Kat: 19  
Daire: 197 Çankaya / Ankara  
T: +90 (312) 466 84 20  
F: +90 (312) 466 84 21  
gymankara@gureli.com.tr

**Antalya Ofis**  
Fener Mah.1964 Sk. No:36  
Kat:1 D:4 Kemal Erdoğan Apt.  
Muratpaşa 07230 / Antalya  
T: +90 (242) 324 30 14  
F: +90 (242) 324 30 15  
gymantalya@gureli.com.tr

**Bursa Ofis**  
Oduzluk Mah. Akademi Cad.  
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7  
D:31 16265 Nilüfer / Bursa  
T: +90 (224) 451 27 10  
F: +90 (224) 451 27 79  
gymbursa@gureli.com.tr

**Trakya Ofis**  
Yavuz Mah. Ferman Sk.  
No: 3/7 K:2  
59100 Süleymanpaşa/Tekirdağ  
T: +90 (282) 261 25 30  
F: +90 (282) 261 62 56  
F: +90 (282) 261 83 22  
gymtrakya@gureli.com.tr

**İzmir Ofis**  
Kültür Mah. Atatürk Cad.  
Ekim Pasajı No:174/1  
Kıapı No: 9 Konak / İzmir  
T: +90 (232) 421 21 34  
F: +90 (232) 421 21 87  
gymizmir@gureli.com.tr

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

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

### **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Metin ETKİN'dir.

### **Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.**

**İstanbul, 2 Mart 2026**



**Metin ETKİN**  
Sorumlu Denetçi

www.gureli.com.tr

**Merkez Ofis**  
Spine Tower Maslak Mah.  
Saat Sk. No: 5 Kat: 25-26-28  
Sarıyer 34485 - İstanbul  
T: 444 9 475 (212) 285 01 50  
F: +90 (212) 285 03 40 - 43  
gym@gureli.com.tr

**Ankara Ofis**  
İşçi Blokları Mah.  
Muhsin Yazıcıoğlu Cad.  
Akman Plaza No: 61 Kat: 19  
Daire: 197 Çankaya / Ankara  
T: +90 (312) 466 84 20  
F: +90 (312) 466 84 21  
gymankara@gureli.com.tr

**Antalya Ofis**  
Fener Mah.1964 Sk. No:36  
Kat:1 D:4 Kemal Erdoğan Apt.  
Muratpaşa 07230 / Antalya  
T: +90 (242) 324 30 14  
F: +90 (242) 324 30 15  
gymantalya@gureli.com.tr

**Bursa Ofis**  
Oduzluk Mah. Akademi Cad.  
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7  
D:31 16265 Nilüfer / Bursa  
T: +90 (224) 451 27 10  
F: +90 (224) 451 27 79  
gymbursa@gureli.com.tr

**Trakya Ofis**  
Yavuz Mah. Ferihan Sk.  
No: 3/7 K:2  
59100 Süleymanpaşa/Tekirdağ  
T: +90 (282) 261 25 30  
T: +90 (282) 261 62 56  
F: +90 (282) 261 83 22  
gymtrakya@gureli.com.tr

**İzmir Ofis**  
Kültür Mah. Atatürk Cad.  
Ekim Pasajı No:174/1  
Kapı No: 9 Konak / İzmir  
T: +90 (232) 421 21 34  
F: +90 (232) 421 21 87  
gymizmir@gureli.com.tr

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA****FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>51.181.245</b>	<b>77.555.099</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	45.907.959	72.147.884
Ticari Alacaklar	5,23	4.299.503	3.528.588
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	917.918	835.976
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5,23	3.381.585	2.692.612
Diğer Alacaklar	7	35.366	137.115
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	35.366	137.115
Peşin Ödenmiş Giderler	9	938.417	361.447
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	9	938.417	361.447
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	9	-	1.380.065
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>827.416.511</b>	<b>759.365.395</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	825.700.000	758.451.076
Maddi Duran Varlıklar	11	324.244	128.421
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	562.853	762.802
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	829.414	23.096
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	11	829.414	23.096
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>878.597.756</b>	<b>836.920.494</b>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>5.678.667</b>	<b>3.151.184</b>
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	234.716	180.422
Ticari Borçlar	5,23	2.507.005	1.566.183
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	1.292.312	1.354.401
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5,23	1.214.693	211.782
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	684.832	425.861
Diğer Borçlar	7	1.180.389	636.078
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	1.180.389	636.078
Ertelenmiş Gelirler	8	116.906	140.288
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	8	116.906	140.288
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		522.186	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	432.633	202.352
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	14	432.633	202.352
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>143.500.689</b>	<b>97.905.547</b>
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	275.795	16.071
Ertelenmiş Gelirler	8	-	116.906
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	8	-	116.906
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	388.980	214.150
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	14	388.980	214.150
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	142.835.914	97.558.420
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>149.179.356</b>	<b>101.056.731</b>
<b>Özkaynaklar</b>		<b>729.418.400</b>	<b>735.863.763</b>
Ödenmiş Sermaye	16	47.500.000	47.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	501.059.323	501.059.323
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	39.484.118	39.484.118
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	16	(540.060)	(484.334)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	6.236.245	6.236.245
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	16	142.068.411	89.072.718
Net Dönem Karı / (Zararı)	16	(6.389.637)	52.995.693
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>878.597.756</b>	<b>836.920.494</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2024
Hasılat	17	44.351.351	37.600.546
Satışların Maliyeti(-)	17	(16.434.298)	(10.627.597)
<b>BRÜT KAR/(ZARAR)</b>		<b>27.917.053</b>	<b>26.972.949</b>
Genel Yönetim Giderleri(-)	18	(26.185.029)	(28.044.974)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	58.605.150	61.364.826
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	19	(10.054)	(79.080)
<b>ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>		<b>60.327.120</b>	<b>60.213.721</b>
Finansman Giderleri(-)	20	(1.226.347)	(1.203.844)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	(15.991.578)	(24.025.635)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)</b>		<b>43.109.195</b>	<b>34.984.242</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)</b>		<b>(49.498.832)</b>	<b>18.011.451</b>
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	21	(4.197.455)	-
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	21	(45.301.377)	18.011.451
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)</b>		<b>(6.389.637)</b>	<b>52.995.693</b>
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>		<b>(6.389.637)</b>	<b>52.995.693</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
- Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	22	0,13452	1,11570
<b>Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	16	(55.726)	216.441
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>(55.726)</b>	<b>216.441</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>(6.445.363)</b>	<b>53.212.134</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Farkları	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2025</b>	<b>16</b>	<b>47.500.000</b>	<b>501.059.323</b>	<b>39.484.118</b>	<b>(484.334)</b>	<b>6.236.245</b>	<b>89.072.718</b>	<b>52.995.693</b>	<b>735.863.763</b>
Transferler	16	-	-	-	-	-	52.995.693	(52.995.693)	-
<b>Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)</b>		-	-	-	<b>(55.726)</b>	-	-	<b>(6.389.637)</b>	<b>(6.445.363)</b>
- Dönem Karı (Zararı)	16	-	-	-	-	-	-	(6.389.637)	6.389.637
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	16	-	-	-	(55.726)	-	-	-	(55.726)
<b>31 Aralık 2025</b>	<b>16</b>	<b>47.500.000</b>	<b>501.059.323</b>	<b>39.484.118</b>	<b>(540.060)</b>	<b>6.236.245</b>	<b>142.068.411</b>	<b>(6.389.637)</b>	<b>729.418.400</b>
<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem</b>									
<b>01 Ocak 2024</b>	<b>16</b>	<b>47.500.000</b>	<b>501.059.323</b>	<b>39.484.118</b>	<b>(700.775)</b>	<b>6.236.245</b>	<b>143.390.916</b>	<b>61.251.229</b>	<b>798.221.056</b>
Diğer Düzeltmeler (*)		-	-	-	-	-	(115.569.427)	-	(115.569.427)
Transferler	16	-	-	-	-	-	61.251.229	(61.251.229)	-
<b>Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)</b>		-	-	-	<b>216.441</b>	-	-	<b>52.995.693</b>	<b>53.212.134</b>
- Dönem Karı (Zararı)	16	-	-	-	-	-	-	52.995.693	52.995.693
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	16	-	-	-	216.441	-	-	-	216.441
<b>31 Aralık 2024</b>	<b>16</b>	<b>47.500.000</b>	<b>501.059.323</b>	<b>39.484.118</b>	<b>(484.334)</b>	<b>6.236.245</b>	<b>89.072.718</b>	<b>52.995.693</b>	<b>735.863.763</b>

(\*) Not 21 içerisinde açıklanmıştır.

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2025	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2024
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>18.371.059</b>	<b>26.168.751</b>
<b>Dönem Net Karı/Zararı</b>	<b>(6.389.637)</b>	<b>52.995.693</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	(6.389.637)	52.995.693
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>	<b>26.019.654</b>	<b>(44.206.426)</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11,12 849.947	817.548
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	19 -	45.287
<i>Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	19 -	45.287
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	14 503.410	(321.709)
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	14 503.410	(321.709)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19 1.092.150	(20.734.502)
<i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>	19 (131.638)	(21.861.304)
<i>Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</i>	20 1.223.788	1.126.802
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	19 (35.370.345)	(26.479.809)
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değeri ile İlgili Düzeltmeler</i>	19 (35.370.345)	(26.479.809)
<i>Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler</i>	21 49.498.832	49.625.610
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler	9.445.660	(47.158.851)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>	<b>1.230.319</b>	<b>(1.553.639)</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5,23 (1.603.702)	3.811.598
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	5,23 (1.324.460)	4.402.679
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	5 (279.242)	(591.081)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7 69.388	(14.678)
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	7 69.388	(14.678)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9 (576.970)	505.997
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5,23 1.310.459	(7.822.777)
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	5,23 1.052.894	(1.749.234)
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış Azalış</i>	5 257.565	(6.073.543)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	13 359.479	102.854
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7 694.433	(106.431)
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	7 694.433	(106.431)
Ertelemiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8 (140.288)	(35.511)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	1.117.520	2.005.309
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)</i>	(533.541)	785.713
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)</i>	1.651.061	1.219.596
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>	<b>20.860.336</b>	<b>7.235.628</b>
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	9 (2.620.915)	(1.303.173)
Alınan Faiz	19 131.638	22.089.173
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	14 -	(1.852.877)
<b>İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit</b>	<b>18.371.059</b>	<b>26.168.751</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(32.992.445)</b>	<b>(2.286.872)</b>
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11 (335.311)	(124.514)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11 (854.291)	-
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11 75.736	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10 (31.878.579)	(2.162.358)
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(2.640.439)</b>	<b>(2.446.518)</b>
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6 (1.416.651)	(1.319.716)
Ödenen Faiz	6,20 (1.223.788)	(1.126.802)
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>(17.261.825)</b>	<b>21.435.361</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>72.147.884</b>	<b>73.218.213</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi</b>	<b>(8.978.100)</b>	<b>(22.505.690)</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4 45.907.959</b>	<b>72.147.884</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

**1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Ata Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, ("Ata GYO" veya "Şirket") 20 Mart 1997 tarihinde İstanbul'da 367415/314997 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'na kayıtlı bir yatırım ortaklığı olarak kurulmuş; 27 Ekim 2011 tarih ve 2011/14 sayılı yönetim kurulu kararı ile nev'ini gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürme kararı almış ve 28 Aralık 2011 tarihli YO 46 sayılı yazı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvuruda bulunmuştur.

7 Eylül 2012 tarihinde yapılan, unvan ve statü değişikliklerine ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin onaylandığı Olağan Genel Kurul ve İmtiyazlı Pay Sahipleri Genel Kurulu toplantısında alınan kararlar 11 Ekim 2012 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiş, Ata Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olan ticaret unvanı Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiş ve bu değişiklik 17 Ekim 2012 tarih, 8176 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ("TTSG") ilan edilmiştir.

Bu tarihe kadar Şirket'in esas faaliyet konusu, sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetilmesi olup Şirket, SPK'nın, yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslarını belirlediği tebliğlere uygun şekilde faaliyetlerini sürdürmüştür.

Şirket'in yeni faaliyet konusu, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek üzere, esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır.

Şirket'in merkezi, Dikilitaş Mahallesi Emirhan Caddesi No: 109 Beşiktaş / İstanbul adresindedir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket hisselerinin %3,69'luk kısmının tamamı A Grubu olmak üzere, Ata Yatırım Menkul Kıymetler Anonim Şirketi'ne ("Ata Yatırım") aittir. Söz konusu hisseler neticesinde Ata Yatırım, Şirket'in ana ortağı ve Ata Holding Anonim Şirketi ("Ata Holding") ise esas kontrolü elinde tutan taraftır. B Grubu %96,31 oranındaki hisse halka açık olarak Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BIST") işlem görmektedir.

Şirket 7 (yedi) üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na sahiptir. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Şirket'in dönem içinde görev alan ortalama çalışan sayısı 5'tir (31 Aralık 2024: 4 kişi).

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklık, iştirak veya müşterek yönetime tabi teşebbüsü bulunmamaktadır.

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar**

**2.1.1 TMS/TFRS'ye uygunluk beyanı**

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin (II-14.1 sayılı Tebliğ) 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/ Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TMS/TFRS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS/TFRS'ler; KGGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS), TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımların gerçeğe uygun değerlerinden gösterilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)**

**2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli**

Finansal tablolar, KGK tarafından yayımlanan TMS Taksonomisi ile SPK tarafından 2013/19 sayılı Bültende yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 2 Mart 2026 tarihinde onaylanarak yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

**2.1.3 İşletmenin sürekliliği varsayımı**

İlişikteki 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.

**2.1.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

KGK'nın 23 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında TMS/TFRS uygulayan şirketlerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı'nda ("TMS 29") yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği ile kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşların TMS 29 hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak farklı geçiş tarihleri belirleyebileceği hususları kamuya ilan edilmiştir

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

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

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

Finansal Tablo Tarihi	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000	211%
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	291%
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981	268%

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)**

**2.1.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)**

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. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumlarda, TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı hükümleri uygulanmaktadır.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Finansal durum 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, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

**2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi**

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışlarındaki eğilimlerini 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.

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı finansal tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

31 Aralık 2025 tarihli ve önceki raporlama dönemlerine ait finansal tablolar TMS 29 kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanarak karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

**2.1.6 Geçerli ve raporlama para birimi**

Şirket'in geçerli ve raporlama para birimi Türk Lirası (TL) olup, tüm finansal bilgiler TL'nin 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden gösterilmiştir.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.1 Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar (devamı)**

**2.1.7 Netleştirme/mahsup**

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

**2.2 Yeni ve revize edilmiş Türkiye finansal raporlama standartları**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS ile bunların yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**a. 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar:**

**TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü**

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı (“TFRS 9”) ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardına (“TFRS 7”) ilişkin finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin “teslim tarihi”nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. Erken uygulamasına izin verilmektedir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Genel anlamda, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

**TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler**

KGK, 10 Ağustos 2025 tarihinde “Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) Resmi Gazete’de yayımlamıştır. 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. İsteğe bağlı erken uygulama mümkündür. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.2 Yeni ve revize edilmiş Türkiye finansal raporlama standartları (devamı)**

**TMS/TFRS'ye İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11.**

KGK tarafından 27 Eylül 2025 tarihli Resmi Gazete'de TMS/TFRS'ye ilişkin iyileştirmeler, Cilt 11 yayınlanmıştır. Bu kapsamda;

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması Standardı ("TFRS 1") – TMS/TFRS'yi ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Standardına referans eklenmiştir.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla değişiklik yapılmıştır.

TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası söz konusu ifade silinmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup erken uygulama mümkündür.

Genel anlamda, Şirket finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

***b. 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**

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar Standardı ve TMS 28 İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardında yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

**TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri Standardını ("TFRS 17") yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. Standardın zorunlu yürürlük tarihi, yapılan son düzenleme ile birlikte 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan hesap dönemlerine ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.2 Yeni ve revize edilmiş Türkiye finansal raporlama standartları (devamı)**

**TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama**

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı ("TFRS 18") 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, finansal tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir: Kar veya zarar tablosunun yapısı, İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için finansal tablolarda gerekli açıklamalar,

Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

**TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı**

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı ("TFRS 19"), 10 Ağustos 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu standart kapsama giren bağlı ortaklıklar açısından TMS/TFRS'lerde yer alan açıklama yükümlülüklerinin azaltılması amacına yöneliktir. TFRS 19 kapsamında kamuya hesap verme sorumluluğu bulunmayan ve kendisi bir bağlı ortaklık niteliğinde olan işletmelerin, diğer TMS/TFRS'de yer alan açıklama hükümleri yerine TFRS 19'da düzenlenen kolaylaştırılmış açıklama hükümlerini uygulaması öngörülmektedir. Böylece, bu işletmelerin açıklama hükümleri açısından raporlama yükümlülüklerinin hafifletilmesi amaçlanmaktadır. TFRS 19'un uygulanması zorunlu olmayıp, işletmelerin tercihine bırakılmıştır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar:

- Halka açık olmayan ya da sermaye piyasası araçları borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması veya,
- TMS/TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide finansal tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Şirket TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkisi bulunmamaktadır.

**2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. 31 Aralık 2024 tarihli finansal tabloları enflasyon muhasebesine göre düzeltilerek hazırlanmıştır(2.1.4 dipnot).

**2.4 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar**

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

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

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

**2.5.1 İlişkili taraflar**

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda TMS 24 İlişkili Taraflar Standardı kapsamında;

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması,
  - (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması,
  - (iii) Şirket'in veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:
- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması,
  - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması,
  - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması,
  - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması,
  - (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması (Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.),
  - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi,
  - (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,

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklar, hizmetler ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

**2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlardan çıkarılması, elden çıkarılmalarıyla, ya da bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımdan çekilmesiyle ve bunun elden çıkarılmasından ileriye dönük hiçbir ekonomik fayda beklenmiyorsa gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zararı elden çıkarma işleminin gerçekleştiği dönemde ilgili hasılat ve satılan malın maliyeti hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler sadece, gayrimenkulün mülk sahibince kullanımının sona ermesi, başka bir tarafa faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilmesi ya da yatırım çalışmalarının sonlanması neticesinde, gayrimenkulün kullanım amacında değişiklik olmasıyla mümkündür. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılan transferler ise, gayrimenkulün mülk sahibince kullanılmaya başlaması, ya da satışına yönelik yatırım çalışmalarının başlaması halinde kullanım amacında değişiklik olmasıyla gerçekleşir.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**2.5.3 Gelirlerin muhasebeleştirilmesi**

**Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model**

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı("TFRS 15") uyarınca, müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için gelirin muhasebeleştirilmesi konusundaki beş aşamalı yaklaşımı takip etmeyi gerektirir.

***Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması***

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlerin hakları ve ödeme koşulları tanımlanabilir, sözleşmenin ticari maddeye sahip olması ve sözleşmenin onaylanması ve taraflar tarafından yükümlülüklerinin yerine getirilmesi durumunda mevcuttur.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde veya bir sözleşmede diğer sözleşmeye veya mallara veya hizmetlere (veya malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda tek bir sözleşme yükümlülüğü olup Şirket, sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

***Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması***

Şirket, "edim yükümlülüğünü" gelirin muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket, bir mal veya hizmeti, eğer sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ise ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

***Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi***

Şirket, işlem fiyatını belirlemek için sözleşmeyi yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir ödeme beklendiğini değerlendirir. Değerlendirmeye gelindiğinde, Şirket, dikkate değer değişken unsurları ve önemli bir finansman bileşeninin var olup olmadığını göz önünde bulundurur.

***Önemli finansman bileşeni***

Şirket, vaat edilen mal veya hizmetin nakit satış fiyatını yansıtan tutarı, önemli bir finansman bileşeninin etkisi için taahhüt verilen tutar ile gözden geçirir. Pratik bir uygulama olarak, Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteri ödemesi ile mal veya hizmetlerin transferi arasındaki sürenin bir yıl veya daha kısa olmasını beklemesi durumunda, önemli bir finansman bileşeninin etkilerine ilişkin işlem fiyatını düzenlemez. Hizmetlerin avansının alındığı ve ödeme şemasının Şirket'in dönem içinde yükümlülüğü yerine getirmesi ile geniş ölçüde uyumlu olduğu durumlarda, Şirket, yükümlülüğü yerine getirmesi ile ödeme arasındaki sürenin asla 12 aydan fazla olmayacağı sonucuna varmıştır.

***Değişken bedel***

Şirket, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri, değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

***Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı***

Farklı mal veya hizmetler tek bir düzenleme altında teslim edilirse, o zaman bedel, ayrı mal veya hizmetlerin (yerine getirme zorunlulukları) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak tahsis edilir. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, hizmet sözleşmelerindeki toplam bedel, beklenen maliyet artı marj bazında tahsis edilir.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**2.5.3 Gelirlerin muhasebeleştirilmesi (devamı)**

***Aşama 5: Gelirin muhasebeleştirilmesi***

Şirket, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yaygın olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi,
- İşletmenin varlığı yarattığı veya geliştirdiği anda varlığın kontrolünün müşteriye geçmesi,
- Şirket'in yükümlülüğü yerine getirmesiyle Şirket'in kullanımını için herhangi bir varlığın ortaya çıkmaması ve alternatif olarak o güne kadar müşterinin ödeme hakkı olması,

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, bir işletme, mal veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Şirket, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır. Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Şirket, hasılat veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zamandaki hasılatı muhasebeleştirir.

Şirket, bir sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmenin önlenemez maliyetlerinin ekonomik faydasını aştığı durumlarda TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar Standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

**Sözleşme değişiklikleri**

Şirket, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mal veya hizmetler farklıysa, işletme, mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet yaratmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi, birleşik olarak muhasebeleştirir.

Şirket'in kira gelirlerine ve gayrimenkul satışından elde ettiği gelirlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve hasılat muhasebeleştirme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir.

***i. Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri***

Kiralanen gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

***ii. Gayrimenkul satışı***

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle satılan gayrimenkulün, kontrolün alıcıya transfer ederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**2.5.4 Borçlanma maliyetleri**

Borçlanma maliyetleri gider olarak kaydedilmektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikli bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir.

**2.5.5 Finansal araçlar**

***Finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçümü***

***Finansal varlıklar***

Şirket, ticari alacaklarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Şirket bütün diğer finansal varlık ve yükümlülükleri sadece ve sadece, ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf olduğu işlem tarihinde muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer (GUD) değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ve finansal yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de GUD'e ilave edilerek ölçülür. Önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar, ilk muhasebeleştirmede işlem bedeli üzerinden ölçülür.

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardına ("TFRS 9") göre, bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında; itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – borçlanma araçlarına yapılan yatırımlar; GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçlarına yapılan yatırımlar veya GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılır. TFRS 9 kapsamındaki finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden yada GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**2.5.5 Finansal araçlar (devamı)**

Aşağıdaki muhasebe politikaları finansal varlıkların sonraki ölçümlerinde geçerlidir.

GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Herhangi bir faiz veya temettü geliri dahil olmak üzere, bunlarla ilgili net kazançlar ve kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar	Bu varlıklar sonraki ölçümlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. İtfa edilmiş maliyetleri varsa değer düşüklüğü zararları tutarı kadar azaltılır. Faiz gelirleri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bunların finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kazanç veya kayıplar kar veya zararda muhasebeleştirilir.
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları	Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz geliri, yabancı para kazanç ve kayıpları ve değer düşüklükleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer kazanç ve kayıplar ise diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar finansal durum tablosu dışı bırakıldığında daha önceden diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç veya kayıplar kar veya zararda yeniden sınıflandırılır.
GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçları	Bu varlıklar sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Temettüleri, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça kar veya zararda muhasebeleştirilir. Diğer net kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve kar veya zararda yeniden sınıflandırılmazlar.

**Finansal varlıklarda değer düşüklüğü**

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülen ticari alacaklara yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar. Şirket diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

**Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi**

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**2.5.5 Finansal araçlar (devamı)**

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit akışlarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir. Her raporlama dönemi sonunda, Şirket itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya birden fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi değer düşüklüğüne uğramıştır.

Değer düşüklüğünün sunumu

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ilişkin zarar karşılıkları, varlıkların brüt defter değerinden düşülür.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir.

*Finansal yükümlülükler*

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülükler, ilk kayıtlara alınmalarını takiben gelecekteki anapara ve faiz nakit akışlarının etkin faiz oranları ile itfa edilmiş maliyet değerleri üzerinden değer düşüklükleri indirilerek ölçülür. Faiz giderleri kar veya zararda muhasebeleştirilir. Bu yükümlülükler kayıtlardan çıkarılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

**2.5.6 Yabancı para işlemleri**

Şirket'in, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerde yabancı para cinsinden yapılan işlemi bulunmamaktadır. Bu nedenle, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden dövizli parasal varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**2.5.7 Pay başına kazanç**

Pay başına kazanç miktarı, dönem kar/zararının Şirket paylarının dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

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

**2.5.8 Maddi duran varlıklar**

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

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

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları gün itibarıyla amortismanına tabi tutulurlar. Amortisman doğrusal amortisman yöntemine göre hesaplanmaktadır. Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Faydalı Ömür (Yıl)
Döşeme ve demirbaş	3-10

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 maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış bedeli ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

**2.5.9 Kiralama işlemleri**

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içerir. Bir sözleşmenin tanımlanmış bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını sağlayıp sağlamadığını değerlendirmek için Şirket, TFRS 16 Kiralama Standardındaki (“TFRS 16) kiralama tanımını kullanmaktadır.

**i. Kiracı olarak**

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya kiralama bileşeni içeren sözleşmede değişiklik yapıldığı tarihte, Şirket, kiralama bileşeninin nispi tek başına fiyatını ve kiralama niteliği taşımayan bileşenlerin toplam tek başına fiyatını esas alarak her bir kiralama bileşenine dağıtmaktadır.

Şirket, kiralama niteliği taşımayan bileşenleri kiralama bileşenlerinden ayırmamayı, bunun yerine her bir kiralama bileşenini ve onunla ilişkili kiralama niteliği taşımayan bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirilmeyi tercih etmiştir. Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüğünü finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyeti üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer. Kullanım hakkı varlığı başlangıçta maliyet değerinden ölçülmüş ve kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket’in muhasebe politikalarına uygun olarak gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**2.5.9 Kiralama işlemleri (devamı)**

Kiralama işleminin, dayanak varlığın mülkiyetini kiralama süresi sonunda kiracıya devretmesi veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin, kiracının bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, kullanım hakkı varlığı kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutulur.

Diğer durumlarda kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Ek olarak, kullanım hakkı varlığının değeri periyodik olarak varsa değer düşüklüğü zararları da düşülmek suretiyle azaltılır ve kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçümü doğrultusunda düzeltilir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır.

Şirket, alternatif borçlanma faiz oranını, çeşitli dış finansman kaynaklarından kullanacağı borçlar için ödeyeceği faiz oranlarını dikkate alarak belirlemektedir ve kira şartlarını ve kiralanan varlığın türünü yansıtacak şekilde bazı düzeltmeler yapmaktadır.

Kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeler dâhil),
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri.

Kira yükümlülüğü, kira ödemelerinin bir iskonto oranı ile indirgenmesiyle ölçülür. Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması durumlarında Şirket yenileme, sonlandırma ve satın alma opsiyonlarını değerlendirir.

Kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmesi durumunda, yeni bulunan borç tutarına göre kullanım hakkı varlığında bir düzeltme olarak finansal tablolara yansıtılır. Ancak, kullanım hakkı varlığının defter değerinin sıfıra inmiş olması ve kira yükümlülüğünün ölçümünde daha fazla azalmanın mevcut olması durumunda, kalan yeniden ölçüm tutarı kâr veya zarara yansıtılır.

*Kısa süreli kiralamar ve düşük değerli kiralamar*

Şirket, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa süreli gayrimenkulleri ve araçları dahil olmak üzere düşük değerli varlıkların kiralamarı için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama işlemlerinden borçlarını finansal tablolarına yansıtılmayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak gider olarak finansal tablolara yansıtmıştır.

**ii. Kiraya veren olarak**

Şirket, sözleşmenin başlangıcında veya kiralama bileşeni içeren sözleşmedeki değişiklik yapıldığında, bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşen içeren bir sözleşme için, sözleşmede yer alan bedeli nispi tek başına fiyatı esas alarak dağıtır.

Şirket kiraya veren konumunda olduğunda, kiralamarın her birini faaliyet kiralaması ya da finansal kiralama olarak sınıflandırır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**2.5.9 Kiralama işlemleri (devamı)**

Her bir kiralama sözleşmesini sınıflandırmak için, Şirket, kiralama sözleşmesinin esas olarak ilgili varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm riskleri ve getirileri önemli ölçüde devredip devretmediğine dair genel bir değerlendirme yapar. Risk ve getirileri devrettiği durumda, kiralama bir finansal kiralama değildir; aksi durum söz konusuysa o zaman bir faaliyet kiralamasıdır.

Bu değerlendirmenin bir parçası olarak, Şirket, kiralama süresinin dayanak varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsayıp kapsamadığı gibi bazı diğer göstergeleri dikkate almaktadır.

Şirket, bir ara kiraya veren olduğunda, ana kiralamaya ve alt kiralamaya ayrı ayrı dikkate alır. Bir alt kiralamanın kira sınıflamasını, temel varlığa atıfta bulunarak değil, kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkı varlığına atıfta bulunarak değerlendirir. Bir kira sözleşmesi, Şirket'in yukarıda açıklanan muafiyeti uyguladığı kısa süreli bir kiralama ise, alt kiralamayı faaliyet kiralaması olarak sınıflandırır.

Kiralama bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşenleri içeriyorsa, Şirket sözleşmede yer alan bedeli TFRS 15 uygulayarak dağıtır.

Şirket, net kiralama yatırımına TFRS 9'da yer alan finansal tablo dışı bırakma ve değer düşüklüğü hükümlerini uygulamaktadır. Şirket, brüt kiralama yatırımının hesaplanmasında kullanılan tahmini taahhüt edilmemiş kalıntı değerleri düzenli olarak gözden geçirir.

Şirket, faaliyet kiralamalarından elde ettiği kira ödemelerini doğrusal olarak hasılatolarak finansal tablolarına yansıtılmaktadır.

**2.5.10 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, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki düzeltme veya açıklama gerektiren tüm olayları kapsar. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır. Şirket, raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

**2.5.11 Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar**

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 raporlama tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın 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.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti Şirket'in tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve koşullu yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**2.5.12 Vergilendirme**

***Kurumlar vergisi***

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergiler için de uygulanmaktadır.

KVK madde 15/3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK madde 15/4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Cumhurbaşkanı, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK madde 15/2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınmaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK madde 15/3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, KVK'nın 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Bununla beraber 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması, söz konusu ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- KVK'nın 32. maddesine eklenen (c) bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca KVK madde 32 ve 32/c maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir.

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**2.5.12 Vergilendirme (devamı)**

***Ertelenmiş vergiler***

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 Gelir Vergileri Standardı ("TMS 12") uyarınca varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farklar" ve kullanılmamış mali zararlar üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların ya da borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamaların dışında tutulmaktadır.

Şirket, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun öncesinde KVK'nın 5'inci maddesi gereğince kurumlar vergisinden istisna olduğundan önceki dönem ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Bununla beraber, yukarıda detayları açıklanan değişiklikler dolayısı ile cari yılda ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmıştır. Bu hesaplamada Şirket, yukarıda açıklandığı gibi cari vergi hesabında kullanacağı dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30 üzerinden ertelenmiş vergi hesaplamıştır.

**2.5.13 Çalışanlara sağlanan faydalar**

***(i) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar***

***İzin karşılığı***

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda hak ettikleri izin ücretleri için bir yükümlülük kaydedilmektedir. Şirket, çalışanlarının işlerine son verilmesi durumunda hak edilen fakat kullanılmayan izin gün sayısı ile iş sözleşmesinin sonlandırıldığı tarihteki günlük brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamının çarpılmasıyla bulunan bir tutar kadar ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket çalışanlara sağlanan uzun vadeli bir fayda yükümlülüğü olarak izin karşılığı kayıtlarına almaktadır.

İzin karşılığı, çalışanlara sağlanan fayda yükümlülüğü iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili hizmet yerine getirildikçe kar veya zararda giderleştirilir.

***Kıdem tazminatı karşılığı***

Türkiye'deki mevcut 4857 sayılı İş Kanunu ("İş Kanunu") gereğince Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esaslı ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Çalışanlara sağlanan fayda planlarına ilişkin tüm diğer giderler kar veya zarar tablosunda kayda alınır.

**2.5.14 Sermaye ve Kar Payları**

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan kar payları, kar dağıtım kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

**2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

**2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

**2.5.15 Nakit akış tablosu**

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

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

**2.5.16 Muhasebe tahmin ve varsayımlarının kullanımı**

Finansal tabloların hazırlanması, raporlama tarihi itibarıyla raporlanan varlık ve yükümlülüklerin ya da açıklanan koşullu varlık ve borçların tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen değerlendirme, tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler Şirket yönetiminin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Finansal tabloların hazırlanması sırasında yönetimin önemli değerlendirmeleri aşağıda belirtilmiştir:

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma ve gelir yöntemlerinden ilgili gayrimenkul için uzmanlık görüşüne göre uygun olanını kullanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından yetkilendirilmiş "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkulleri dikkate alarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, konu taşınmaz için arsa payı ortalama m<sup>2</sup> değeri, coğrafi konum, alan, imar durumu, fiziksel koşullar ve pazar koşullarını göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

Yukarıda belirtilenler dışında, finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve raporlama tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar bulunmamaktadır.

**3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket, tüm operasyonel işlemlerini yurtiçi piyasalardan gerçekleştirmekte olduğundan bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Banka	4.025	71.536
-Vadesiz mevduatlar	4.025	71.536
Yatırım fonları	45.873.909	72.037.064
Diğer hazır değerler (*)	30.025	39.283
<b>Toplam</b>	<b>45.907.959</b>	<b>72.147.884</b>

(\*) Diğer hazır değerler, Şirket'in ilişkili tarafı olan Ata Yatırım nezdindeki cari hesap bakiyesinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri üzerinde blokaj veya rehin bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
	<b>Gerçeğe uygun değer</b>	<b>Gerçeğe uygun değer</b>
Yatırım fonları	45.873.909	72.037.064
<b>Toplam</b>	<b>45.873.909</b>	<b>72.037.064</b>

Yatırım fonları Ata Portföy Yönetimi, Ziraat Portföy Yönetimi ve Garanti Portföy Yönetimi yatırım fonlarından oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerde nakit akış tablolarının düzenlenmesi amacıyla nakit ve nakde eşdeğer varlıkların kısıtlı olması aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Nakit ve nakit benzerleri	45.907.959	72.147.884
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>45.907.959</b>	<b>72.147.884</b>

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Dipnot 25'te sunulmaktadır.

**5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 23)	3.381.585	2.692.612
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	917.918	835.976
<b>Toplam</b>	<b>4.299.503</b>	<b>3.528.588</b>

Ticari alacaklar için ortalama vade 15 gündür (2024: 15 gün).

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 23)	1.214.693	211.782
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.292.312	1.354.401
<b>Toplam</b>	<b>2.507.005</b>	<b>1.566.183</b>

Ticari borçlar için ortalama vade 15 gündür (2024: 15 gün).

**6. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>		
Kiralama işlemlerinden borçlar	234.716	180.422
<b>Toplam</b>	<b>234.716</b>	<b>180.422</b>

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>		
Kiralama işlemlerinden borçlar	275.795	16.071
<b>Toplam</b>	<b>275.795</b>	<b>16.071</b>
<b>Toplam</b>	<b>510.511</b>	<b>196.493</b>

Şirket'in kiralama faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerine ilişkin mutabakat aşağıdaki gibidir:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
1 Ocak kiralama yükümlülükleri	196.493	513.501
İlaveler	538.273	-
Dönem içi kiralama ödemesi	(1.416.651)	(1.319.716)
Dönem içi faiz gideri	1.223.788	1.126.803
Enflasyon düzeltmesi etkisi	(31.392)	(124.095)
<b>31 Aralık kiralama yükümlülükleri</b>	<b>510.511</b>	<b>196.493</b>

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**7.DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Kısa vadeli diğer alacaklar	35.366	137.115
<b>Toplam</b>	<b>35.366</b>	<b>137.115</b>

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.180.389	636.078
<i>Ödenecek KDV</i>	646.724	472.015
<i>Ödenecek vergi ve fonlar</i>	9.250	21.735
<i>Diğer borçlar</i>	524.415	142.328
<b>Toplam</b>	<b>1.180.389</b>	<b>636.078</b>

**8. ERTELENMİŞ GELİRLER**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibi olup, Şirket'in banka ile yapmış olduğu maaş promosyon anlaşmasından sağlanan gelirden oluşmaktadır.

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Gelecek aylara ait gelirler	116.906	140.288
Gelecek yıllara ait gelirler	-	116.906
<b>Toplam</b>	<b>116.906</b>	<b>257.194</b>

**9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Gelecek aylara ait giderler	194.449	211.837
Verilen avanslar	743.968	149.610
<b>Toplam</b>	<b>938.417</b>	<b>361.447</b>

Şirket'in uzun vadeli peşin ödenen giderleri bulunmamaktadır.

Şirket'in detayları 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisi ile ilgili varlıklarının aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	-	1.380.065
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>1.380.065</b>

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	825.700.000	758.451.076
<b>Toplam</b>	<b>825.700.000</b>	<b>758.451.076</b>

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem içinde gerçekleşen hareketleri aşağıdaki gibidir:

<b>Cari Dönem</b>	<b>1 Ocak 2025</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Gerçeğe uygun Değer değişimi</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Kayseri (işyeri)	124.831.700	-	-	10.168.300	135.000.000
Lüleburgaz (işyeri)	344.138.629	-	-	13.861.371	358.000.000
Tekirdağ (işyeri)	289.480.747	-	-	7.519.253	297.000.000
Kilis (proje)	-	31.878.579	-	3.821.421	35.700.000
<b>Toplam</b>	<b>758.451.076</b>	<b>31.878.579</b>	<b>-</b>	<b>35.370.345</b>	<b>825.700.000</b>

<b>Önceki Dönem</b>	<b>1 Ocak 2024</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer Değişimi</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Kayseri (işyeri)	119.341.225	-	-	5.490.475	124.831.700
Lüleburgaz (işyeri)	333.465.648	-	-	10.672.981	344.138.629
Tekirdağ (işyeri)	277.002.037	2.162.358	-	10.316.352	289.480.747
<b>Toplam</b>	<b>729.808.910</b>	<b>2.162.358</b>	<b>-</b>	<b>26.479.808</b>	<b>758.451.076</b>

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

**10.YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**

Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından yetkilendirilmiş ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahip gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlardaki muhtemel satış fiyatları baz alınarak "emsal karşılaştırma", "maliyet" ve "gelir" yöntemlerinden uygun olanı kullanılarak gayrimenkulün değeri belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer seviyesi Seviye 2 olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Şirket'e ait Kayseri'deki işyerinin sigorta değeri 32.723.000 TL, Lüleburgaz'da bulunan işyerinin sigorta değeri 184.331.400 TL, Tekirdağ'da bulunan işyerinin sigorta değeri 59.807.000 TL, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 1 Ocak – 31 Aralık 2025 dönemine ait kira geliri 39.323.258 TL'dir (1 Ocak - 31 Aralık 2024: 32.811.861 TL) (Dipnot 17).

*Kayseri, İşyeri:*

Kayseri ili, Talas ilçesi, Talas Mahallesi üzerinde konumlu, 1.185,87 metrekare yüzölçümüne sahip, 833 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı işyeridir. İşyerinin 10 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 135.000.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 24 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 95.370.000 TL olup, 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden 124.831.700 TL olarak gösterilmiştir). Söz konusu gayrimenkulün değerlendirilmesi, pazar yaklaşımı yöntemine göre yapılmıştır.

*Lüleburgaz, İşyeri:*

Kırklareli ili, Lüleburgaz ilçesi, Kocasinan Mahallesi konumlu, 4.388 metrekare yüzölçümüne sahip, 145 ada, 52 numaralı parselde kayıtlı işyeridir. İşyerinin 15 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 358.000.000 TL'dir. (31 Aralık 2024: 24 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 262.918.000 TL olup, 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden 344.138.629 TL olarak gösterilmiştir). Söz konusu gayrimenkulün değerlendirilmesi, pazar yaklaşımı yöntemine göre yapılmıştır.

*Tekirdağ, İşyeri:*

Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Hürriyet Mahallesi üzerinde konumlu, 1.589,97 metrekare yüzölçümüne sahip, 218 ada, 34 numaralı parselde kayıtlı projedir. Projenin 16 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 297.000.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 24 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ekspertiz raporunda gerçeğe uygun değeri 221.160.000 TL olup, 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden 289.480.747 TL olarak gösterilmiştir). Söz konusu gayrimenkulün değerlendirilmesi, pazar yaklaşımı yöntemine göre yapılmıştır.

*Kilis, Proje:*

Kilis ili, Merkez ilçesi, Ekrem Çetin Mahallesi üzerinde konumlu, 850 metrekare yüzölçümüne sahip, 2094 ada, 15 numaralı parselde kayıtlı arsadır. Arsanın 15 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda gerçeğe uygun değeri 35.700.000 TL'dir. Söz konusu gayrimenkulün değerlendirilmesi, yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımı yöntemine göre yapılmıştır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**11.MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Cari Dönem</b>	<b>1 Ocak 2025</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
<b>Maliyet</b>				
Döşeme ve demirbaşlar	1.269.018	335.311	(75.736)	1.528.593
Özel maliyetler	674.512	-	-	674.512
<b>Toplam</b>	<b>1.943.530</b>	<b>335.311</b>	<b>(75.736)</b>	<b>2.203.105</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Döşeme ve demirbaşlar	(1.140.597)	(63.752)	-	(1.204.349)
Özel maliyetler	(674.512)	-	-	(674.512)
<b>Toplam</b>	<b>(1.815.109)</b>	<b>(63.752)</b>	<b>-</b>	<b>(1.878.861)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>128.421</b>			<b>324.244</b>

<b>Önceki Dönem</b>	<b>1 Ocak 2024</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
<b>Maliyet</b>				
Döşeme ve demirbaşlar	1.169.698	99.320	-	1.269.018
Özel maliyetler	674.512	-	-	674.512
<b>Toplam</b>	<b>1.844.210</b>	<b>99.320</b>	<b>-</b>	<b>1.943.530</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Döşeme ve demirbaşlar	(1.087.949)	(52.648)	-	(1.140.597)
Özel maliyetler	(674.512)	-	-	(674.512)
<b>Toplam</b>	<b>(1.762.461)</b>	<b>(52.648)</b>	<b>-</b>	<b>(1.815.109)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>81.749</b>			<b>128.421</b>

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Cari Dönem</b>	<b>1 Ocak 2025</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
<b>Maliyet</b>				
Haklar	25.194	854.291	-	879.485
<b>Toplam</b>	<b>25.194</b>	<b>854.291</b>	<b>-</b>	<b>879.485</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(2.098)	(47.973)	-	(50.071)
<b>Toplam</b>	<b>(2.098)</b>	<b>(47.973)</b>	<b>-</b>	<b>(50.071)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>23.096</b>			<b>829.414</b>

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

11.MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Önceki Dönem	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
<b>Maliyet</b>				
Haklar	-	25.194	-	25.194
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>25.194</b>	<b>-</b>	<b>25.194</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	-	(2.098)	-	(2.098)
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>(2.098)</b>	<b>-</b>	<b>(2.098)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>-</b>			<b>23.096</b>

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde rehin ve ipotek bulunmamaktadır.

12.KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bir kiracı olarak, dayanak varlığı kullanım hakkını temsil eden kullanım hakkı varlığı ve kira ödemekle yükümlü olduğu kira ödemelerini temsil eden kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır.

Cari Dönem	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
<b>Maliyet</b>				
Binalar	3.741.052	-	-	3.741.052
Taşıtlar	-	538.273	-	538.273
<b>Toplam</b>	<b>3.741.052</b>	<b>538.273</b>	<b>-</b>	<b>4.279.325</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Binalar	(2.978.250)	(701.303)	-	(3.679.553)
Taşıtlar	-	(36.919)	-	(36.919)
<b>Toplam</b>	<b>(2.978.250)</b>	<b>(738.222)</b>	<b>-</b>	<b>(3.716.472)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>762.802</b>			<b>562.853</b>

Önceki Dönem	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
<b>Maliyet</b>				
Binalar	3.741.052	-	-	3.741.052
<b>Toplam</b>	<b>3.741.052</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.741.052</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Binalar	(2.215.451)	(762.799)	-	(2.978.250)
<b>Toplam</b>	<b>(2.215.451)</b>	<b>(762.799)</b>	<b>-</b>	<b>(2.978.250)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>1.525.601</b>			<b>762.802</b>

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**13.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Ödenecek vergi ve fonlar	437.008	259.051
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	247.824	166.810
<b>Toplam</b>	<b>684.832</b>	<b>425.861</b>

**14.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
İzin tazminatı karşılığı	432.633	202.352
<b>Toplam</b>	<b>432.633</b>	<b>202.352</b>

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	388.980	214.150
<b>Toplam</b>	<b>388.980</b>	<b>214.150</b>

Şirket, İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı, bir şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ilişikteki finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili raporlama tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %25 enflasyon ve %30,74 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,59 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2024: %4,01). Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL (31 Aralık 2024: 46.655,43 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

**14.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Dönem başı, 1 Ocak	214.150	327.810
Cari hizmet maliyeti	105.385	71.782
Faiz maliyeti	55.517	33.581
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	87.878	(1.687)
Ödeme/Faydaların kısılması/işten çıkarılma dolayısıyla oluşan kayıp	-	(98.534)
Enflasyon düzeltmesi etkisi	(73.950)	(118.802)
<b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>	<b>388.980</b>	<b>214.150</b>

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait kullanılmamış izin karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Dönem başı, 1 Ocak	202.352	3.365.922
Dönem içinde ödenen	-	(1.480.265)
Dönem gideri	306.918	(743.703)
Enflasyon düzeltmesi etkisi	(76.637)	(939.602)
<b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>	<b>432.633</b>	<b>202.352</b>

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in taraf olduğu ve Şirket aleyhine açılmış önemli bir dava bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla alınan teminatları aşağıdaki gibidir:

		31.12.2025		31.12.2024	
	Para Birimi	Orjinal Tutar	TL Karşılığı	Orjinal Tutar	TL Karşılığı
Alınan teminat mektubu	TL		1.050.000		261.000
<b>Toplam alınan teminatlar</b>			<b>1.050.000</b>		<b>261.000</b>

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla alınan teminatlar, faaliyet konusu doğrultusunda ödeme yükümlülüğünü yerine getirememeye ihtimaline karşılık alıcılardan alınan teminattan oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin, ipotekler ve kefalet aşağıdaki gibidir:

**Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler**

31 Aralık 2025	TL	ABD Doları	Avro	Diğer
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat (*)	50.000	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı				
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı				
-Teminat	-	-	-	-
-Rehin-İpotek	-	-	-	-
-Kefalet	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>50.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) 50.000 TL DTS limitinden oluşmaktadır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**15.KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)**

<b>Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler</b>					
<b>31 Aralık 2024</b>		<b>TL</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>	<b>Diğer</b>
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı					
	-Teminat (*)	65.446	-	-	-
	-Rehin-İpotek	-	-	-	-
	-Kefalet	-	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı					
	-Teminat	-	-	-	-
	-Rehin-İpotek	-	-	-	-
	-Kefalet	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı					
	-Teminat	-	-	-	-
	-Rehin-İpotek	-	-	-	-
	-Kefalet	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı					
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı					
	-Teminat	-	-	-	-
	-Rehin-İpotek	-	-	-	-
	-Kefalet	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı					
	-Teminat	-	-	-	-
	-Rehin-İpotek	-	-	-	-
	-Kefalet	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı					
	-Teminat	-	-	-	-
	-Rehin-İpotek	-	-	-	-
	-Kefalet	-	-	-	-
<b>Toplam</b>		<b>65.446</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) 65.446 TL DTS limitinden oluşmaktadır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**16.SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**

*Ödenmiş sermaye*

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

Hissedar adı / unvanı	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	3,69	1.751.087	3,69	1.751.087
Halka açık	96,31	45.748.913	96,31	45.748.913
<b>Tarihi değerli sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>47.500.000</b>	<b>100,00</b>	<b>47.500.000</b>
<b>Sermaye düzeltmesi olumlu farkları</b>		<b>501.059.323</b>		<b>501.059.323</b>

Yönetim Kurulunun 16 Ağustos 2022 tarihli kararında 23.750.000 (Yirmüçmilyonyediyüzellibin) TL olan çıkarılmış sermayenin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 23.750.000 (Yirmüçmilyonyediyüzellibin) TL arttırılarak 47.500.000 (Kırkyedimilyonbeşyüzbin) TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye artırımı başvurusu, SPK'nın 03 Kasım 2022 tarih ve 65/1601 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 14 Kasım 2022 – 28 Kasım 2022 tarihleri arasında 15 gün süre ile yeni pay alma haklarını kullandırılma sürecinde 23.712.869 adet karşılığında 23.712.871,35 TL'lik rüçhan hakkı kullanılmış olup, kalan paylar ise birincil piyasada 30 Kasım 2021 tarihinde 165.162 TL bedelle satılmıştır. Sermaye artırımına ilişkin ana sözleşme tadil metni 4 Ocak 2023 tarihinde tescil edilmiş olup, 5 Ocak 2023 tarih 10741 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı ödenmiş olup, her biri 1 TL itibari değerinde (A) grubu 1.751.087 adet ve (B) grubu 45.748.913 adet olmak üzere toplam 47.500.000 adet paya ayrılmıştır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Şirket 7 (yedi) üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu'na sahiptir. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin 4 (dört) adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Kayıtlı sermaye tavanı nominal olarak 2.500.000.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 135.000.000 TL).

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	6.236.245	6.236.245
<b>Toplam</b>	<b>6.236.245</b>	<b>6.236.245</b>

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK") göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşmaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine %5 oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. TTK'ya göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**16.SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (devamı)**

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	142.068.411	89.072.718
<b>Toplam</b>	<b>142.068.411</b>	<b>89.072.718</b>

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla özkaynaklar altında sınıfladığı paylara ilişkin primleri 39.484.118 TL olup, tutar ihraç edilen hisselerin nominal değeri ile piyasa değeri arasındaki farkın enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarlarından kaynaklanmaktadır (31 Aralık 2024: 39.484.118 TL).

*Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler*  
*Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları:*

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla (540.060) TL (kayıp) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kayıp bulunmaktadır (31 Aralık 2024: (484.334) TL).

*Kar dağıtımı*

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler.

Cari döneme ilişkin olarak alınmış olan bir kar dağıtım kararı bulunmamaktadır.

SPK'nın 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı Kararı Uyarınca;

a) - "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" kalemi altında yer alan "Yasal Yedekler" in yasal kayıtlarında yer alan değeri üzerinden finansal tablolarda gösterileceği 2013/19 sayılı Kurul Bülteni'nde yer alan dipnot açıklamalarında belirtmekle birlikte, enflasyon düzeltmesinde kullanılan endeks farkı dikkate alınarak, finansal tabloların bütüncül olarak tek bir endeks kapsamında gösterilmesi amacından hareketle; "Sermaye Düzeltme Farkları", "Paylara İlişkin Primler (İskontolar)" (Emisyon Primi) dâhil "Yasal Yedekler", ile "Diğer Yedekler"de sınıflanan statü yedekleri ile özel yedekleri vb. yedek kalemlerinin;

- Finansal Durum Tablosu'nda (Bilançoda) TÜFE ile düzeltilmiş tutarları üzerinden gösterilmesine,  
- Yasal kayıtlarında yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar ile TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan düzeltilmiş tutarlar arasındaki farkın ise "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" hesabına yansıtılmasına, bu kapsamda dipnotlarda TMS/TFRS finansal durum tablosunda özkaynaklar altında izlenen "Sermaye Düzeltme Farkları" ve yedek tutarları, söz konusu kalemlerin yasal kayıtlardaki tutarların ayrıntısı ile "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları"nda izlenen fark hakkında açıklama yapılmasına,

b) Enflasyona ilk geçiş kapsamında TMS/TFRS uyarınca hazırlanan bilançoda oluşan "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" ve anılan tutarın ilgili finansal tablo dönemindeki endekslenmiş tutarının dipnotlarda açıklanmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin Vergi Usul Kanununa göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	<b>VUK'da Yer Alan Kayıtlar</b>	<b>TMS Finansal Tablolarda Yer Alan Kayıtlar</b>	<b>Geçmiş Yıl Karları/ (Zararları) Farkı</b>	<b>Dönem Net Karı/(Zararı) Farkı</b>
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	507.873.322	501.059.323	6.813.999	-
Paylara ilişkin primler	44.394.323	39.484.118	4.910.205	-
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	5.896.929	6.236.245	(339.316)	-

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**17.HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Hasılat</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2024</b>
Kira gelirleri (*)	39.323.258	32.811.861
Ortak alan gelirleri	5.028.093	4.788.685
<b>Toplam</b>	<b>44.351.351</b>	<b>37.600.546</b>
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2024</b>
Hizmet üretim maliyeti	(6.745.131)	(1.292.348)
Ortak alan giderleri	(9.689.167)	(9.335.249)
<b>Toplam</b>	<b>(16.434.298)</b>	<b>(10.627.597)</b>
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR</b>	<b>27.917.053</b>	<b>26.972.949</b>

(\*) Şirket, kira gelirlerinin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak, gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirin edim yükümlülüklerini ise belirli bir anda yerine getirir.

**18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2024</b>
Personel Ücret ve Giderleri	(10.902.134)	(15.020.748)
Danışmanlık ve Denetim Giderleri	(4.036.336)	(3.734.747)
Huzur Hakkı	(4.718.005)	(2.581.620)
Taşıt Giderleri	(1.418.355)	(1.306.200)
Ofis Giderleri	(1.127.452)	(823.121)
Bilgi İşlem Dağıtım Giderleri	(1.005.282)	(958.754)
Amortisman Gideri	(813.028)	(817.548)
Aidat ve Üyelikler	(376.269)	(495.115)
Seyahat ve Yol Giderleri	(72.559)	(127.979)
Noter ve Resmi Takip Giderleri	(53.617)	(141.240)
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	(57.499)	(85.403)
Haberleşme Giderleri	(27.448)	(23.834)
Diğer Genel Yönetim Giderleri	(1.577.045)	(1.928.665)
<b>Toplam</b>	<b>(26.185.029)</b>	<b>(28.044.974)</b>

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)**

**Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler**

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

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2024</b>
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.859.000	1.904.479
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	200.000	130.892
<b>Toplam</b>	<b>2.059.000</b>	<b>2.035.371</b>

**19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2024</b>
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	35.370.345	26.479.808
Mevduat Faiz Geliri	131.638	21.861.304
Ata Yatırım B Tipi Likit Fon Geliri	8.667.365	9.852.782
Yatırım Fonları Satış Karları ve Değer Değişiminden Kaynaklanan Karlar	13.026.974	464.478
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.408.828	2.706.454
<b>Toplam</b>	<b>58.605.150</b>	<b>61.364.826</b>

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2024</b>
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>		
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	-	(45.287)
Kur Farkı Giderleri	(6.679)	(4.292)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(3.375)	(29.501)
<b>Toplam</b>	<b>(10.054)</b>	<b>(79.080)</b>

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

**20.FİNANSMAN GİDERLERİ**

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2024</b>
<b>Finansman Giderleri</b>		
Kiralama Faiz Giderleri	(1.223.788)	(1.126.802)
Diğer Finansman Giderleri	(2.559)	(77.042)
<b>Toplam</b>	<b>(1.226.347)</b>	<b>(1.203.844)</b>

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**21.VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**

KGK'nın 12 Şubat 2025 tarihli yazısında Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği'ne verdiği görüş kapsamında, vergi mevzuatı değişikliğiyle, daha önce tamamen istisna kapsamında olan kazançların vergilendirilmesi söz konusu olduğundan Şirket'in daha önce finansal tablolarına almamış olduğu ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü tutarlarını 2024 yılı finansal tablolarına yansıtılmıştır. Bu bağlamda 2024 yılına ait finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğünün, 2024 yılı öncesine ilişkin etkisi geçmiş yıllar kârları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kâr veya zarara yansıtılmıştır.

**21.1 Dönem Vergi Gelir/(Gideri)**

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2024</b>
Dönem vergi gideri	(4.197.455)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(45.301.377)	18.011.451
<b>Toplam</b>	<b>(49.498.832)</b>	<b>18.011.451</b>

Dipnot 2.5.12'de açıklandığı üzere Şirket'in 2024 yılında vergi muafiyeti bulunmakta olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yasal vergi karşılığı bulunmamaktadır.

**21.2 Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri**

	<b>Birikmiş Geçici Farklar 31 Aralık 2025</b>	<b>Ertelenmiş Vergi 31 Aralık 2025</b>	<b>Birikmiş Geçici Farklar 31 Aralık 2024</b>	<b>Ertelenmiş Vergi 31 Aralık 2024</b>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(376.936)	(113.081)	(407.900)	(122.370)
İzin Karşılığı	432.633	129.790	202.352	60.706
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(617.177)	(185.153)	(185.761)	(55.728)
Kullanım Hakkı Varlığı/Yük. – TFRS 16	(52.342)	(15.703)	(566.310)	(169.893)
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	34.599	10.380	45.287	13.586
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(475.344.640)	(142.603.392)	(324.323.943)	(97.297.185)
Peşin Ödenen Giderler	(16.842)	(5.053)	(211.837)	(63.551)
Ertelenmiş Gelirler	116.906	35.072	257.194	77.158
Gelir/Gider Tahakkuku	(295.914)	(88.774)	(3.810)	(1.143)
<b>Ertelenmiş Vergi Varlığı / Yük. (Net)</b>	<b>(476.119.713)</b>	<b>(142.835.914)</b>	<b>(325.194.728)</b>	<b>(97.558.420)</b>

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)	(97.558.420)	-
Geçmiş yıllar kar/(zararında) muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi etkisi(*)	-	(115.569.427)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(45.301.377)	18.011.451
Diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen	23.883	(444)
<b>Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)</b>	<b>(142.835.914)</b>	<b>(97.558.420)</b>

(\*) 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti bölümünde açıkladığı üzere, vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sebebiyle 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde ertelenmiş vergi hesaplanmış olup, 31 Aralık 2024 tarihinde ertelenmiş vergi tutarının geçmiş dönemlerle ilgili olan kısmı geçmiş yıllar kar/(zararları) hesabında muhasebeleştirilmiştir.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**21.VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE**  
**YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vergi karşılığı mutabakatı aşağıdaki gibidir:

<b>Vergi Karşılığının Mutabakatı:</b>	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Vergi Öncesi Kar/ (Zarar)	43.109.195	34.984.242
Kurumlar Vergisi Oranı %30		
Vergi Etkisi	(12.932.759)	(10.495.273)
İlaveler	(458.198)	-
İstisna ve İndirimler	118	1.103.420
Ertelenmiş Vergiye Dahil Olmayan	(36.107.993)	27.403.304
<b>Gelir Tablosundaki Vergi Karşılığı Gideri</b>	<b>(49.498.832)</b>	<b>18.011.451</b>

**22.PAY BAŞINA KAZANÇ**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Tedavüldeki pay adedi 1 Ocak itibarıyla (toplam)	47.500.000	47.500.000
Nakit Karşılığı Çıkarılan Hisse Senedi	-	-
<b>Tedavüldeki pay adedi 31 Aralık itibarıyla (toplam)</b>	<b>47.500.000</b>	<b>47.500.000</b>
Tedavüldeki payların ağırlıklı ortalama adedi	47.500.000	47.500.000
Net dönem karı / (zararı)	<b>(6.389.637)</b>	<b>52.995.693</b>
<b>Pay başına kazanç / (kayıp)</b>	<b>0,13452</b>	<b>1,11570</b>

**23.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Şirket'in ana ortağı, Türkiye'de kurulmuş olan Ata Yatırım olup esas kontrolü elinde bulunduran taraf Ata Holding'dir.

**İlişkili taraflarla bakiyeler**

İlişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerler</b>		
Ata Yatırım'daki cari hesap	30.025	39.283
<b>Yatırım fonları</b>		
Ata Portföy Para Piyasası Fonu	24.879.896	22.139.771
<b>Toplam</b>	<b>24.909.921</b>	<b>22.179.054</b>

İlişkili taraflardan alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	3.378.665	2.692.612
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnş. A.Ş.	2.920	-
<b>Toplam</b>	<b>3.381.585</b>	<b>2.692.612</b>

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**23.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçlar bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Ticari Borçlar (*)	1.214.693	211.782
Kiralama İşlemlerinden Borçlar (kısa vadeli)	12.278	180.422
Kiralama İşlemlerinden Borçlar (uzun vadeli)	-	16.071
<b>Toplam</b>	<b>1.226.971</b>	<b>408.275</b>

(\*) Ticari borçlardaki artış proje geliştirme maliyetlerinden kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflara ticari ve diğer borçlar ile kiralama işlemlerinden borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Atp Yazılım ve Teknoloji A.Ş.	1.004.711	53.931
Arbeta Turizm Org.ve Tic. A.Ş.	45.395	21.447
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnşaat A.Ş.	-	9.313
Ata Holding A.Ş.	45.900	42.723
Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	1.050	1.374
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	31.207	-
Bedela İnşaat ve Ticaret A.Ş.	12.278	196.493
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş.	64.005	64.276
Ata Express Elekt.İlet.Tan.Paz.Dağ.San.ve Tic.A.Ş.	22.425	18.718
<b>Toplam</b>	<b>1.226.971</b>	<b>408.275</b>

**İlişkili taraflarla yapılan işlemler**

İlişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili Taraflardan Alımlar</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2024</b>
Ata Portföy Yönetimi A.Ş. (Portföy Yönetim Ücreti)	9.752	18.029
Bedela İnşaat ve Ticaret A.Ş. (Ofis Kira)	1.364.450	1.319.716
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş. (Bina Yönetimi)	698.315	784.768
Arbeta Turizm Org.ve Tic. A.Ş. (Seyahat, Yol, Konaklama Hizmeti)	285.766	57.895
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.(Aracılık Hizmeti)	482.014	425.228
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnşaat A.Ş (Ofis Giderleri)	5.600	44.674
Ata Holding A.Ş. (Hukuk Hizmeti)	154.809	215.764
Tab Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş. (Personel Yemek Bedeli)	-	66.480
Entegre Harç Sanayi ve Ticaret A.Ş.(İnşaat Malzemesi Gideri)	-	253.172
Reklam Üssü Reklam Ajansı Prodüksiyon Dan. Org. San. ve Tic. A.Ş. (Reklam ve Pazarlama Gideri)	-	2.425
Atp Yazılım ve Teknoloji A.Ş. (Lisans Yazılım ve Teknoloji)	1.378.843	843.007
Ata Express Elekt.İlet.Tan.Paz.Dağ.San.ve Tic.A.Ş. (Personel Yemek Gideri)	236.511	65.887
<b>Toplam</b>	<b>4.616.060</b>	<b>4.097.045</b>

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

<b>İlişkili Taraflara Satımlar</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2024</b>
Tab Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş. (Kira ve Diğer Yansıtma)	34.456.756	32.084.028
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Yansıtma)	75.736	-
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnşaat A.Ş. (Ofis Yazıcı Kiralama)	30.795	30.330
<b>Toplam</b>	<b>34.563.287</b>	<b>32.114.358</b>

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerek hakim ortak ve gerekse hakim ortağın bağlı şirketleri ile Şirket arasında yapılmış olan ticari faaliyetlerin tümü sermaye piyasası mevzuatına, piyasa teamüllerine ve koşullarına uygun şartlarda gerçekleştirilmiştir.

Şirket üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve genel müdürden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2025</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2024</b>
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	8.698.485	12.414.204

**24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

<b>Parasal Kazanç / (Kayıp)</b>	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Gelecek Aylara/Yıllara Ait Giderler	(69.836)	(430.530)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(179.003.076)	(224.327.566)
Maddi Duran Varlıklar	2.744	(31.495)
Kullanım Hakkı Varlıkları/(Yükümlülükleri)	(586.889)	(618.439)
Gelecek Aylara/Yıllara Ait Gelirler	75.838	(48.849)
Parasal Kalemler-Parasal Pozisyon (Kayıp) /Kazançları	(17.488.949)	(20.633.989)
Gelir Tablosu Etkileri - (Sınıflandırma)	181.078.590	222.065.233
<b>Toplam</b>	<b>(15.991.578)</b>	<b>(24.025.635)</b>

**25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

*Finansal risk faktörleri*

Şirket, faaliyetlerinden dolayı çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Bu riskler; kredi riski, piyasa riski (kur riski, faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskidir. Şirket Yönetim Kurulu'nca, belirli dönemlerde portföyün yönetimine ilişkin stratejiler, limitler ve programlar belirlenmektedir. Şirket'in genel risk yönetimi programı, finansal piyasaların değişkenliğine bağlı muhtemel olumsuz gelişmelerin, finansal performans üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır.

*Kredi riski*

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın finansal araç sözleşmesindeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve müşterilerden alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Finansal varlıklar, vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacaklardan oluşmaktadır.

Şirket'in, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadesi geçen ve değer düşüklüğüne uğrayan alacağı bulunmamaktadır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer (**)
31 Aralık 2025	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	3.381.585	917.918	-	35.366	4.025	-	45.903.934
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.381.585	917.918	-	35.366	4.025	-	45.903.934
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	-	-	-	-	-	-	-
- teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	34.599	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(34.599)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

(\*\*) 45.873.909 TL'si nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonları, 30.025 TL'si diğer hazır değerlerden oluşmaktadır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer (**)
31 Aralık 2024	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	2.692.612	835.976	-	137.115	71.536	-	72.076.347
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.692.612	835.976	-	137.115	71.536	-	72.076.347
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	-	-	-	-	-	-	-
- teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	45.287	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(45.287)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

(\*\*) 72.037.064 TL'si nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonları, 39.283 TL'si diğer hazır değerlerden oluşmaktadır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)***Fiyat riski*

Şirket, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinde sınıfladığı yatırım fonlarının birim pay değerinde, para ve sermaye piyasalarında meydana gelecek dalgalanmalar ile fon portföy değerinde meydana gelecek değişiklikler sebebiyle fiyat riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in, yatırım fonunun birim pay değerinin %1'lik artış ve azalışına olan duyarlılığını gösterir.

**31 Aralık 2025**

Yatırım Fonu	Adet / Nominal	Birim pay değeri	Birim pay değerinin artışı	Birim pay değerinin azalışı
Yatırım Fonu	762.450	2,844267	21.686	(21.686)
Yatırım Fonu	100	147,650651	148	(148)
Yatırım Fonu	1.185.300	2,816056	33.379	(33.379)
Yatırım Fonu	867.278	8,375790	72.641	(72.641)
Yatırım Fonu	1.334.164	6,925835	92.402	(92.402)
Yatırım Fonu	340.781	8,375790	28.543	(28.543)
Yatırım Fonu	5.127.033	4,043274	207.300	(207.300)
Yatırım Fonu	814	324,340967	2.640	(2.640)

**31 Aralık 2024**

Yatırım Fonu	Adet / Nominal	Birim pay değeri	Birim pay değerinin artışı	Birim pay değerinin azalışı
Yatırım Fonu	762.450	2,460322	18.759	(18.759)
Yatırım Fonu	1.191.850	2,392862	28.519	(28.519)
Yatırım Fonu	2.776.574	6,271025	174.120	(174.120)
Yatırım Fonu	14.463.833	3,449797	498.973	(498.973)

*Faiz oranı riski*

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçları bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in değişken faizli varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

*Gerçeğe uygun değer açıklamaları*

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, ticari borçlar ve finansal borçların kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmıştır. Finansal yatırımlar gerçeğe uygun değerleri ile mali tablolara yansıtılmıştır.

*Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması*

Aşağıdaki tabloda GUD farkı kar/zarara yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar verilmiştir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar,

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler,

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

*Kur riski*

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve finansal tablo dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket'in, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerde yabancı para cinsinden yapılan işlemi bulunmamaktadır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

*Likidite riski*

Şirket kısa, orta ve uzun vadeli fonlama gereklilikleri için uygun bir likitide riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likitide riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşitlenmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervlerinin devamını sağlamak suretiyle yönetir. Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır.

<b>31 Aralık 2025</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>					
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Ticari borçlar	2.507.005	2.507.005	2.507.005	-	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan borçlar	510.511	724.660	107.832	286.650	330.178
Diğer Borçlar	1.180.389	1.180.389	1.180.389	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>4.197.905</b>	<b>4.412.054</b>	<b>3.795.226</b>	<b>286.650</b>	<b>330.178</b>

<b>31 Aralık 2024</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>					
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Ticari borçlar	1.566.183	1.566.183	1.566.183	-	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan borçlar	196.493	208.990	48.228	144.686	16.076
Diğer Borçlar	636.078	636.078	636.078	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>2.398.754</b>	<b>2.411.251</b>	<b>2.250.489</b>	<b>144.686</b>	<b>16.076</b>

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)**

**Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir. Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

*Finansal varlıklar*

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülmektedir.

*Finansal yükümlülükler*

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır. Finansal araçların kategorileri itibarıyla defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıda sunulmuştur.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)**

**Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)**

	İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Gösterilen Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Farkı Kar/Zarara Yansıtılarak Ölçülen Finansal Varlıklar	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Dipnot
<b>31 Aralık 2025</b>					
<u>Finansal Varlıklar</u>					
Nakit Ve Nakit Benzerleri	34.050	45.873.909	-	45.907.959	4
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3.381.585	-	-	3.381.585	5,23
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	917.918	-	-	917.918	5
Diğer Alacaklar	35.366	-	-	35.366	7
<u>Finansal Yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	-	-	1.226.971	1.226.971	5,23
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	-	-	2.472.701	2.472.701	5,7
<b>31 Aralık 2024</b>					
<u>Finansal Varlıklar</u>					
Nakit Ve Nakit Benzerleri	110.820	72.037.064	-	72.147.884	4
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	2.692.612	-	-	2.692.612	5,23
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	835.976	-	-	835.976	5
Diğer Alacaklar	137.115	-	-	137.115	7
<u>Finansal Yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	-	-	408.275	408.275	5,23
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	-	-	1.990.479	1.990.479	5,7

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) (devamı)**

*Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu*

Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal araçlarını her finansal araç sınıfının değerlendirme girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

- Seviye 1: Belirlenen finansal araçlar için aktif piyasada işlem gören (düzeltilmemiş) piyasa fiyatı kullanılan değerlendirme teknikleri  
Seviye 2: Dolaylı veya dolaysız gözlemlenebilir girdi içeren diğer değerlendirme teknikleri  
Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerlendirme teknikleri

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri içerisinde bulunan yatırım fonları gerçeğe uygun değerleri ile takip edilmektedir. Gerçeğe uygun değerleri 1'inci seviyedir.

**Sermaye yönetimi**

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığı sağlamak, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket pay sahiplerine kar payı dağıtımında, yürürlükteki mevzuatın yanı sıra yeni yatırımlar için etkin sermaye kullanımı gereksinimini de dikkate almaktadır.

Şirket'in sermaye yapısı borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

	<b>31 Aralık 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Finansal Borçlar	-	-
Eksi :Nakit ve Nakit Benzerleri ve Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	(45.907.959)	(72.147.884)
Net Borç	(45.907.959)	(72.147.884)
Toplam Özkaynak	729.418.400	735.863.763
<b>Oran</b>	<b>(6,29)%</b>	<b>(9,80)%</b>

**27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

**28. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR**

Bulunmamaktadır.

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2025 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2024 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	45.907.959	72.147.884
	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		825.700.000	758.451.076
<b>B</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	-	-
<b>C</b>	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
	Diğer Varlıklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>		6.989.797	6.321.532
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	<b>878.597.756</b>	<b>836.920.492</b>
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	510.511	196.492
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	729.418.400	735.863.763
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	148.668.845	100.860.237
			<b>878.597.756</b>	<b>836.920.492</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2025 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2024 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı		4.025	71.536
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
<b>C2</b>	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	-	-
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	50.000	65.446
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
		III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	24.909.921	22.179.054

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

**29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)**

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/(e)	K/D	Azami % 10	0%	0%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari % 51	94%	91%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	5%	9%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0%	0%
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(c)	B2/D	Azami % 20	0%	0%
İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0%	0%
Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	0%	0%
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami % 10	0%	0%
Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/(l)	L/D	Azami % 10	3%	3%
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı					

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler, SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.