

**ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2026
TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	5-52
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	24
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	31
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

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA****FİNANSAL DURUM TABLOSU***(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)*

VARLIKLAR	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025
Dönen Varlıklar		54.566.318	56.319.842
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	47.069.629	50.517.118
Ticari Alacaklar	5,23	5.077.182	4.731.173
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5,23	4.008.794	3.721.096
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5,	1.068.388	1.010.077
Diğer Alacaklar	7	485.886	38.917
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	485.886	38.917
Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.929.312	1.032.634
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	9	1.929.312	1.032.634
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	9	4.309	-
Duran Varlıklar		913.922.595	910.489.128
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	908.923.541	908.600.280
Maddi Duran Varlıklar	11	330.985	356.798
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	3.824.315	619.363
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	832.038	912.687
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	11	832.038	912.687
Peşin Ödenmiş Giderler	9	11.716	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	9	11.716	-
TOPLAM VARLIKLAR		968.488.913	966.808.970
KAYNAKLAR	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.826.643	6.248.805
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	501.758	258.281
Ticari Borçlar	5,23	2.217.911	2.758.708
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5,23	846.863	1.336.648
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	1.371.048	1.422.060
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	1.095.851	753.589
Diğer Borçlar	7	1.306.610	1.298.900
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	7	1.306.610	1.298.900
Ertelenmiş Gelirler	8	90.052	128.643
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	8	90.052	128.643
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	574.613
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	614.461	476.071
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	14	614.461	476.071
Uzun Vadeli Yükümlülükler		171.608.345	157.908.156
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	3.130.978	303.485
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	508.233	428.031
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	14	508.233	428.031
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	167.969.134	157.176.640
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		177.434.988	164.156.961
Özkaynaklar		791.053.925	802.652.009
Ödenmiş Sermaye	16	47.500.000	47.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	556.134.680	556.134.680
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	43.448.324	43.448.324
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	16	(511.633)	(594.282)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	6.862.364	6.862.364
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	16	149.300.923	156.332.079
Net Dönem Karı / (Zararı)	16	(11.680.733)	(7.031.156)
TOPLAM KAYNAKLAR		968.488.913	966.808.970

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak – 31 Mart 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak – 31 Mart 2025
Hasılat	17	11.291.629	11.914.909
Satışların Maliyeti(-)	17	(4.839.516)	(3.525.653)
BRÜT KAR/(ZARAR)		6.452.113	8.389.256
Genel Yönetim Giderleri(-)	18	(7.058.556)	(7.114.381)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	4.353.058	7.738.720
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	19	(606)	(7.349)
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		3.746.009	9.006.246
Finansman Giderleri(-)	20	(275.367)	(362.077)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	(4.394.301)	(7.871.039)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		(923.659)	773.130
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)		(10.777.952)	(13.540.173)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	21	-	(297.707)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	21	(10.757.074)	(13.242.466)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/(Zararı)		(11.680.733)	(12.767.043)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		(11.680.733)	(12.767.043)
Pay Başına Kazanç			
- Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	22	(0,246)	(0,269)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	16	82.649	56.063
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		82.649	56.063
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(11.598.084)	(12.710.980)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki 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
1 Ocak 2025	16	47.500.000	556.134.680	43.448.324	(532.961)	6.862.364	98.015.619	58.316.460	809.744.486
Transferler	16	-	-	-	-	-	58.316.460	(58.316.460)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	56.063	-	-	(12.767.043)	(12.710.980)
- Dönem Karı (Zararı)	16	-	-	-	-	-	-	(12.767.043)	(12.767.043)
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	16	-	-	-	56.063	-	-	-	56.063
31 Mart 2025	16	47.500.000	556.134.680	43.448.324	(476.898)	6.862.364	156.332.079	(12.767.043)	797.033.506
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem									
01 Ocak 2026	16	47.500.000	556.134.680	43.448.324	(594.282)	6.862.364	156.332.079	(7.031.156)	802.652.009
Transferler	16	-	-	-	-	-	(7.031.156)	7.031.156	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	82.649	-	-	(11.680.733)	(11.598.084)
- Dönem Karı (Zararı)	16	-	-	-	-	-	-	(11.680.733)	(11.680.733)
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	16	-	-	-	82.649	-	-	-	82.649
31 Mart 2026	16	47.500.000	556.134.680	43.448.324	(511.633)	6.862.364	149.300.923	(11.680.733)	791.053.925

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

	Dipnot	Sınırlı	Sınırlı
		Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2026	Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		5.062.256	25.833.994
Dönem Net Karı/Zararı		(11.680.733)	(12.767.043)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		(11.680.733)	(12.767.043)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		16.742.989	38.601.037
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11,12	423.988	225.087
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	14	419.150	206.058
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	14	419.150	206.058
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19	242.020	346.593
<i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>	19	(25.319)	(12.668)
<i>Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</i>	20	267.339	359.261
<i>Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler</i>	21	10.757.074	13.266.493
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		4.900.757	24.556.806
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1.851.611)	(935.816)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5,23	(777.679)	(783.282)
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	5,23	(627.209)	(326.237)
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	5	(150.470)	(457.045)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	(450.519)	34.632
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>	7	(450.519)	34.632
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	(908.394)	(1.142.745)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5,23	(289.094)	63.219
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	5,23	(367.830)	(27.245)
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış Azalış</i>	5	78.736	90.464
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	13	411.019	180.365
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	126.223	401.371
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>	7	126.223	401.371
Ertelemiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8	(38.591)	(38.591)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		75.424	349.215
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)</i>		(3.522.478)	-
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)</i>		3.597.902	349.215
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		3.210.645	24.898.178
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	9	(526.495)	226.200
Alınan Faiz	19	25.319	12.668
İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit		2.709.469	25.137.046
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(323.261)	(42.533)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-	(42.533)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(323.261)	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(676.202)	(771.316)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	(408.863)	(412.055)
Ödenen Faiz	6,20	(267.339)	(359.261)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.710.006	24.323.197
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		50.517.118	79.391.531
Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		(5.157.495)	-24.271.368
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	47.069.629	79.443.360

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 iştiğal 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 Mart 2026 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 2025: 4 kişi).

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 28 Nisan 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. Finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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 Mart 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Finansal Tablo Tarihi	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2026	3.866,67	1,0000	205%
31 Aralık 2025	3.513,87	1,1004	211%
31 Mart 2025	2.954,69	1,3087	250%

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 Mart 2026 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 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden gösterilmiştir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 Mart 2026 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 sözleşmeye 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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. Şirket, cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapmamıştır.

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 değişiklik olmamıştır.

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

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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

Kiralanın 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde yabancı para cinsinden yapılan işlemi bulunmamaktadır. Bu nedenle, 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden dövizli parasal varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 muhasebeleştirmeyi 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 yansıtabilecek 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 yansıtmaktadır.

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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 itibari 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 tüm dönemler için 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 m² 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Banka	10.378.428	4.429
-Vadesiz mevduatlar	5.073	4.429
-Vadeli mevduatlar	10.373.355	-
Yatırım fonları	36.661.171	50.479.650
Diğer hazır değerler (*)	30.030	33.039
Toplam	47.069.629	50.517.118

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri üzerinde blokaj veya rehin bulunmamaktadır.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların detayı aşağıdaki gibidir. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır)

Para Birimi	31 Mart 2026		
	Vade Tarihi	Tutar (TL)	Faiz Oranı (%)
TL	1 Nisan 2026	10.373.355	39,25
Toplam		10.373.355	

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım fonlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
	Gerçeğe uygun değer	Gerçeğe uygun değer
Yatırım fonları	36.661.171	50.479.650
Toplam	36.661.171	50.479.650

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

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde nakit akış tablolarının düzenlenmesi amacıyla nakit ve nakde eşdeğer varlıkların kırılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Nakit ve nakit benzerleri	47.069.629	79.443.360
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	47.069.629	79.443.360

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

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 23)	4.008.794	3.721.096
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.068.388	1.010.077
Toplam	5.077.182	4.731.173

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

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 23)	846.863	1.336.648
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.371.048	1.422.060
Toplam	2.217.911	2.758.708

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

6. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli finansal borçlanmalar		
Kiralama işlemlerinden borçlar	501.758	258.281
Toplam	501.758	258.281

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli finansal borçlanmalar		
Kiralama işlemlerinden borçlar	3.130.978	303.485
Toplam	3.130.978	303.485
Toplam	3.632.736	561.766

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

	2026	2025
1 Ocak kiralama yükümlülükleri	561.766	216.221
İlaveler	3.522.478	-
Dönem içi kiralama ödemesi	(506.610)	(412.055)
Dönem içi faiz gideri	267.339	359.261
Enflasyon düzeltmesi etkisi	(212.237)	(10.045)
31 Mart kiralama yükümlülükleri	3.632.736	153.382

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

7.DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer alacaklar	485.886	38.917
Toplam	485.886	38.917

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.306.610	1.298.900
<i>Ödenecek KDV</i>	<i>692.321</i>	<i>711.655</i>
<i>Ödenecek vergi ve fonlar</i>	<i>510.933</i>	<i>10.179</i>
<i>Diğer borçlar</i>	<i>103.356</i>	<i>577.066</i>
Toplam	1.306.610	1.298.900

8. ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibi olup, Şirket'in banka ile yapmış olduğu maaş promosyon anlaşmasından sağlanan gelirden oluşmaktadır.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait gelirler	90.052	128.643
Toplam	90.052	128.643

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait giderler	740.119	213.972
Verilen avanslar	1.189.193	818.662
Toplam	1.929.312	1.032.634

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek Yıllara ait giderler	11.716	-
Toplam	11.716	-

Şirket'in detayları 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisi ile ilgili varlıklarının aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	4.309	-
Toplam	4.309	-

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	908.923.541	908.600.280
Toplam	908.923.541	908.600.280

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem içinde gerçekleşen hareketleri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun Değer değişimi	31 Mart 2026
Kayseri (işyeri)	148.554.000	-	-	-	148.554.000
Lüleburgaz (işyeri)	393.943.200	-	-	-	393.943.200
Tekirdağ (işyeri)	326.818.800	-	-	-	326.818.800
Kilis (proje)	39.284.280	323.261	-	-	39.607.541
Toplam	908.600.280	323.261	-	-	908.923.541

Önceki Dönem	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Mart 2025
Kayseri (işyeri)	137.364.803	-	-	-	137.364.803
Lüleburgaz (işyeri)	378.690.147	-	-	-	378.690.147
Tekirdağ (işyeri)	318.544.614	-	-	-	318.544.614
Toplam	834.599.564	-	-	-	834.599.564

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Şirket'e ait Kayseri'deki işyerinin sigorta değeri 38.746.890 TL, Lüleburgaz'da bulunan işyerinin sigorta değeri 223.707.165 TL, Tekirdağ'da bulunan işyerinin sigorta değeri 78.223.292 TL, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği 1 Ocak – 31 Mart 2026 dönemine ait kira geliri 10.212.593 TL'dir (1 Ocak - 31 Mart 2025: 10.255.476 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 olup, 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden 148.554.000 TL olarak gösterilmiştir. Söz konusu gayrimenkulün değerlemesi, 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 olup, 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden 393.943.200 TL olarak gösterilmiştir. Söz konusu gayrimenkulün değerlemesi, 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 olup, 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden 326.818.800 TL olarak gösterilmiştir. Söz konusu gayrimenkulün değerlemesi, 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 olup, 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden 39.284.280 TL olarak gösterilmiştir. Söz konusu gayrimenkulün değerlemesi, yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımı yöntemine göre yapılmıştır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

11.MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2026
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	1.682.064	-	-	1.682.064
Özel maliyetler	742.233	-	-	742.233
Toplam	2.424.297	-	-	2.424.297
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	(1.325.266)	(25.813)	-	(1.351.079)
Özel maliyetler	(742.233)	-	-	(742.233)
Toplam	(2.067.499)	(25.813)	-	(2.093.312)
Net defter değeri	356.798			330.985

Önceki Dönem	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	1.396.427	42.533	-	1.438.960
Özel maliyetler	742.233	-	-	742.233
Toplam	2.138.660	42.533	-	1.943.530
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	(1.255.113)	(15.213)	-	(1.270.326)
Özel maliyetler	(742.233)	-	-	(742.233)
Toplam	(1.997.346)	(15.213)	-	(2.012.559)
Net defter değeri	141.314			168.634

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2026
Maliyet				
Haklar	967.785	-	-	967.785
Toplam	967.785	-	-	967.785
Birikmiş amortisman				
Haklar	(55.098)	(80.649)	-	(135.747)
Toplam	(55.098)	(80.649)	-	(135.747)
Net defter değeri	912.687			832.038

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

11.MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Önceki Dönem	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Maliyet				
Haklar	27.724	-	-	27.724
Toplam	27.724	-	-	27.724
Birikmiş amortisman				
Haklar	(2.309)	(3.467)	-	(5.776)
Toplam	(2.309)	(3.467)	-	(5.776)
Net defter değeri	25.415			21.948

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde rehin ve ipotek bulunmamaktadır.

12.KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket, 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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 2026	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2026
Maliyet				
Binalar	4.116.654	3.522.478	(4.116.654)	3.522.478
Taşıtlar	592.315	-	-	592.315
Toplam	4.708.969	3.522.478	(4.116.654)	4.114.793
Birikmiş amortisman				
Binalar	(4.048.980)	(243.801)	4.116.654	(176.127)
Taşıtlar	(40.626)	(73.725)	--	(114.351)
Toplam	(4.089.606)	(317.526)	4.116.654	(290.478)
Net defter değeri	619.363			3.824.315

Önceki Dönem	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Maliyet				
Binalar	4.116.654	-	-	4.116.654
Toplam	4.116.654	-	-	4.116.654
Birikmiş amortisman				
Binalar	(3.277.267)	(206.407)	-	(3.483.674)
Toplam	(3.277.267)	(206.407)	-	(3.483.674)
Net defter değeri	839.387			632.980

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

13.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	347.861	480.884
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	747.990	272.705
Toplam	1.095.851	753.589

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

14.ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İzin tazminatı karşılığı	614.461	476.071
Toplam	614.461	476.071

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	508.233	428.031
Toplam	508.233	428.031

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 Mart 2026 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 %4,01 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2025: %4,01). Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL (31 Aralık 2025: 64.948,77 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Dönem başı, 1 Ocak	428.031	235.647
Cari hizmet maliyeti	120.410	70.214
Faiz maliyeti	122.274	60.083
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	(120.737)	(107.304)
Enflasyon düzeltmesi etkisi	(41.745)	(22.074)
Dönem sonu, 31 Mart	508.233	236.566

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait kullanılmamış izin karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Dönem başı, 1 Ocak	476.071	222.669
Dönem gideri	185.935	177.967
Enflasyon düzeltmesi etkisi	(47.545)	(24.495)
Dönem sonu, 31 Mart	614.461	376.141

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla alınan teminatları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2026		31.12.2025		
	Para Birimi	Orjinal Tutar	TL Karşılığı	Orjinal Tutar	TL Karşılığı
Alınan teminat mektubu	TL		1.050.000		1.155.420
Toplam alınan teminatlar			1.050.000		1.155.420

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla alınan teminatlar, faaliyet konusu doğrultusunda ödeme yükümlülüğünü yerine getirememeye ihtimaline karşılık alıcılardan alınan teminattan oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin, ipotekler ve kefalet aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler

31 Mart 2026	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	-	-	-	-
Toplam	50.000	-	-	-

(*) 50.000 TL DTS limitinden oluşmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

15.KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Şirket Tarafından Verilen TRİK'ler					
31 Aralık 2025		TL	ABD Doları	Avro	Diğer
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı					
	- <i>Teminat (*)</i>	55.020	-	-	-
	- <i>Rehin-İpotek</i>	-	-	-	-
	- <i>Kefalet</i>	-	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı					
	- <i>Teminat</i>	-	-	-	-
	- <i>Rehin-İpotek</i>	-	-	-	-
	- <i>Kefalet</i>	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı					
	- <i>Teminat</i>	-	-	-	-
	- <i>Rehin-İpotek</i>	-	-	-	-
	- <i>Kefalet</i>	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı					
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı					
	- <i>Teminat</i>	-	-	-	-
	- <i>Rehin-İpotek</i>	-	-	-	-
	- <i>Kefalet</i>	-	-	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı					
	- <i>Teminat</i>	-	-	-	-
	- <i>Rehin-İpotek</i>	-	-	-	-
	- <i>Kefalet</i>	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı					
	- <i>Teminat</i>	-	-	-	-
	- <i>Rehin-İpotek</i>	-	-	-	-
	- <i>Kefalet</i>	-	-	-	-
Toplam		55.020	-	-	-

(*) 55.020 TL DTS limitinden oluşmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

16.SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar adı / unvanı	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	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
Tarihi değerli sermaye	100,00	47.500.000	100,00	47.500.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		556.134.680		556.134.680

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 2025: 2.500.000.000 TL).

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler	6.862.364	6.862.364
Toplam	6.862.364	6.862.364

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK") göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	149.300.923	156.332.079
Toplam	149.300.923	156.332.079

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla özkaynaklar altında sınıfladığı paylara ilişkin primleri 43.448.324 TL olup, tutar ihraç edilen hisselerin nominal değeri ile piyasa değeri arasındaki farkın enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarlarından kaynaklanmaktadır (31 Aralık 2025: 43.448.324 TL).

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla (511.633) TL (kayıp) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kayıp bulunmaktadır (31 Aralık 2025: (594.282) 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 belirtilmekle 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 Mart 2026 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:

	VUK'da Yer Alan Kayıtlar	TMS Finansal Tablolarda Yer Alan Kayıtlar	Geçmiş Yıl Karları/ (Zararları) Farkı	Dönem Net Karı/(Zararı) Farkı
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	507.873.322	556.134.680	(48.261.358)	-
Paylara ilişkin primler	44.394.323	43.448.324	945.999	-
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	5.896.929	6.862.364	(965.435)	-

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

17.HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait hasılat ve satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

Hasılat	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Kira gelirleri (*)	10.212.593	10.255.476
Ortak alan gelirleri	1.079.036	1.659.433
Toplam	11.291.629	11.914.909
Satışların maliyeti	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Hizmet üretim maliyeti	(2.453.820)	(978.276)
Ortak alan giderleri	(2.385.696)	(2.547.377)
Toplam	(4.839.516)	(3.525.653)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	6.452.113	8.389.256

(*) 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 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Personel Ücret ve Giderleri	(3.580.990)	(3.669.637)
Huzur Hakkı	(1.124.552)	(1.101.073)
Danışmanlık Giderleri	(513.239)	(512.120)
Amortisman Gideri	(350.263)	(225.087)
Bilgi İşlem Dağıtım Giderleri	(304.483)	(277.889)
Aidat ve Üyelikler	(298.009)	(315.957)
Ofis Giderleri	(284.016)	(319.283)
Sigorta Giderleri	(70.363)	(89.044)
Seyahat ve Yol Giderleri	(38.814)	(8.665)
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	(24.582)	(20.211)
Noter ve Resmi Takip Giderleri	(15.860)	(4.949)
Haberleşme Giderleri	(5.202)	(6.486)
Diğer Genel Yönetim Giderleri	(448.183)	(563.980)
Toplam	(7.058.556)	(7.114.381)

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Ata Yatırım B Tipi Likit Fon Geliri	2.281.605	1.736.340
Yatırım Fonları Satış Karları ve Değer Değişiminden Kaynaklanan Karlar	2.029.992	5.879.353
Mevduat Faiz Geliri	25.319	12.668
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16.142	110.359
Toplam	4.353.058	7.738.720

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Kur Farkı Giderleri	(291)	(7.349)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(315)	-
Toplam	(606)	(7.349)

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

20.FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Finansman Giderleri		
Kiralama Faiz Giderleri	(267.339)	(359.261)
Diğer Finansman Giderleri	(8.028)	(2.816)
Toplam	(275.367)	(362.077)

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

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

21.1 Dönem Vergi Gelir/(Gideri)

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Dönem vergi gideri	-	(297.707)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(10.757.074)	(13.242.466)
Toplam	(10.757.074)	(13.540.173)

21.2 Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

	Birikmiş Geçici Farklar 31 Mart 2026	Ertelenmiş Vergi 31 Mart 2026	Birikmiş Geçici Farklar 31 Aralık 2025	Ertelenmiş Vergi 31 Aralık 2025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(622.054)	(186.616)	(414.780)	(124.434)
İzin Karşılığı	614.461	184.338	476.069	142.821
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(337.656)	(101.297)	(679.142)	(203.743)
Kullanım Hakkı Varlığı/Yük. – TFRS 16	(191.579)	(57.474)	(57.597)	(17.279)
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	34.599	10.380	38.073	11.422
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(559.013.408)	(167.704.022)	(523.069.242)	(156.920.773)
Peşin Ödenen Giderler	(53.662)	(16.099)	(18.533)	(5.560)
Ertelenmiş Gelirler	90.052	27.016	128.643	38.593
Gelir/Gider Tahakkuku	(417.867)	(125.360)	(325.624)	(97.687)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / Yük. (Net)	(559.897.117)	(167.969.134)	(523.922.133)	(157.176.640)
			31 Mart 2026	31 Mart 2025
Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)			(157.176.640)	(107.353.285)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)			(10.757.074)	(13.242.466)
Diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen			(35.420)	(24.027)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)			(167.969.134)	(120.619.778)

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

22.PAY BAŞINA KAZANÇ

	2026	2025
Tedavüldeki pay adedi 1 Ocak itibarıyla (toplam)	47.500.000	47.500.000
Nakit Karşılığı Çıkarılan Hisse Senedi	-	-
Tedavüldeki pay adedi 31 Aralık itibarıyla (toplam)	47.500.000	47.500.000
Tedavüldeki payların ağırlıklı ortalama adedi	47.500.000	47.500.000
Net dönem karı / (zararı)	(11.680.733)	(12.767.043)
Pay başına kazanç / (kayıp)	(0,246)	(0,269)

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:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzeri değerler		
Ata Yatırım'daki cari hesap	30.030	33.039
Yatırım fonları		
Ata Portföy Para Piyasası Fonu	23.682.454	27.377.838
Toplam	23.712.484	27.410.877

İlişkili taraflardan alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	4.008.794	3.717.883
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnş. A.Ş.	-	3.213
Toplam	4.008.794	3.721.096

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

23.İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçlar bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ticari Borçlar	846.863	1.336.648
Kiralama İşlemlerinden Borçlar (kısa vadeli) (*)	256.884	13.510
Kiralama İşlemlerinden Borçlar (uzun vadeli) (*)	2.925.947	-
Toplam	4.029.694	1.350.158

(*) Kiralama İşlemlerinden Borçlar, şirketin genel merkez ofis kira bedeline ilişkin yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

İlişkili taraflara ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Atp Yazılım ve Teknoloji A.Ş.	711.371	1.105.584
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş.	66.778	70.431
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	39.636	34.340
Ata Express Elekt.İlet.Tan.Paz.Dağ.San.ve Tic.A.Ş.	28.028	24.676
Ata Portföy Yönetimi A.Ş.	1.050	1.155
Ata Holding A.Ş.	-	50.508
Arbeta Turizm Org.ve Tic. A.Ş.	-	49.954
Toplam	846.863	1.336.648

İlişkili taraflarla yapılan işlemler

İlişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Alımlar	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Ata Portföy Yönetimi A.Ş. (Portföy Yönetim Ücreti)	3.069	1.371
Bedela İnşaat ve Ticaret A.Ş. (Ofis Kira)	408.863	412.055
Seraş Servis Organizasyonları ve Ticaret A.Ş. (Bina Yönetimi)	182.648	212.478
Arbeta Turizm Org.ve Tic. A.Ş. (Seyahat, Yol, Konaklama Hizmeti)	16.955	9.463
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.(Aracılık Hizmeti)	101.369	103.771
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnşaat A.Ş (Danışmanlık Giderleri)	251.904	-
Atp Yazılım ve Teknoloji A.Ş. (Lisans Yazılım ve Teknoloji)	203.423	164.738
Ata Express Elekt.İlet.Tan.Paz.Dağ.San.ve Tic.A.Ş. (Personel Yemek Gideri)	75.656	62.668
Toplam	1.243.887	966.544

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili Taraflara Satımlar	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Tab Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş. (Kira ve Diğer Yansıtma)	9.112.445	9.061.176
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Yansıtma)	-	83.340
Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnşaat A.Ş. (Ofis Yazıcı Kiralama)	-	7.581
Toplam	9.112.445	9.152.097

31 Mart 2026 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:

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.771.407	2.613.258

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

Parasal Kazanç / (Kayıp)	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Gelecek Aylara/Yıllara Ait Giderler	28.415	128.512
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13.261	-
Maddi&Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(16.617)	1.292
Kullanım Hakkı Varlıkları/(Yükümlülükleri)	92.624	(171.719)
Gelecek Aylara/Yıllara Ait Gelirler	(22.479)	(22.479)
Parasal Kalemler-Parasal Pozisyon (Kayıp) /Kazançları	(4.513.454)	(24.928.807)
Gelir Tablosu Etkileri - (Sınıflandırma)	23.949	17.122.162
Toplam	(4.394.301)	(7.871.039)

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 yöneliktir.

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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vadesi geçen ve değer düşüklüğüne uğrayan alacağı bulunmamaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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 Mart 2026	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	4.008.794	1.068.388	-	485.886	10.378.428	-	36.691.201
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.008.794	1.068.388	-	485.886	10.378.428	-	36.691.201
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

(**) 36.661.171 TL'si nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonları, 30.030 TL'si diğer hazır değerlerden oluşmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 2025	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*) (A+B+C+D+E)	3.721.096	1.010.077	-	38.917	4.429	-	50.512.689
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.721.096	1.010.077	-	38.917	4.429	-	50.512.689
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)	-	38.073	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(38.073)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin 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.

(**) 50.479.650 TL'si nakit ve nakit benzerleri içerisindeki yatırım fonları, 33.039 TL'si diğer hazır değerlerden oluşmaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

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

Fiyat riski

Şirket, 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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 Mart 2026

Yatırım Fonu	Adet / Nominal	Birim pay değeri	Birim pay değerinin artışı	Birim pay değerinin azalışı
Yatırım Fonu	406.290	3,080754	12.517	(12.517)
Yatırım Fonu	1.334.164	7,424932	99.061	(99.061)
Yatırım Fonu	762.450	3,13758	23.922	(23.922)
Yatırım Fonu	1.098.637	9,209203	101.176	(101.176)
Yatırım Fonu	2.867.492	4,425713	126.907	(126.907)
Yatırım Fonu	100	135,918558	136	(136)
Yatırım Fonu	814	353,833938	2.880	(2.880)
Yatırım Fonu	1.200	1,072649	13	(13)

31 Aralık 2025

Yatırım Fonu	Adet / Nominal	Birim pay değeri	Birim pay değerinin artışı	Birim pay değerinin azalışı
Yatırım Fonu	1.185.300	3,098788	36.730	(36.730)
Yatırım Fonu	1.334.164	7,621189	101.679	(101.679)
Yatırım Fonu	762.450	3,129831	23.863	(23.863)
Yatırım Fonu	1.208.059	9,216719	111.343	(111.343)
Yatırım Fonu	5.127.033	4,449219	228.113	(228.113)
Yatırım Fonu	100	162,474776	162	(162)
Yatırım Fonu	814	356,904800	2.905	(2.905)

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 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in değişken faizli varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde yabancı para cinsinden yapılan işlemi bulunmamaktadır.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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.

31 Mart 2026	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	2.217.911	2.217.911	2.217.911	-	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan borçlar	3.632.736	8.210.596	495.222	1.485.666	6.229.708
Diğer Borçlar	1.306.610	1.306.610	1.306.610	-	-
Toplam yükümlülükler	7.157.257	11.735.117	4.019.743	1.485.666	6.229.708

31 Aralık 2025	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	2.758.708	2.758.708	2.758.708	-	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan borçlar	561.766	175.696	40.545	121.636	13.515
Diğer Borçlar	1.298.900	1.298.900	1.298.900	-	-
Toplam yükümlülükler	4.619.374	4.233.304	4.098.153	121.636	13.515

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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
31 Mart 2026					
<u>Finansal Varlıklar</u>					
Nakit Ve Nakit Benzerleri	10.408.458	36.661.171	-	47.069.629	4
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4.008.794	-	-	4.008.794	5,23
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.068.388	-	-	1.068.388	5
Diğer Alacaklar	485.886	-	-	485.886	7
<u>Finansal Yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	-	-	4.029.694	4.029.694	5,23
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	-	-	3.127.563	3.127.563	5,7
31 Aralık 2025					
<u>Finansal Varlıklar</u>					
Nakit Ve Nakit Benzerleri	37.468	50.479.650	-	50.517.118	4
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3.721.096	-	-	3.721.096	5,23
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.010.077	-	-	1.010.077	5
Diğer Alacaklar	38.917	-	-	38.917	7
<u>Finansal Yükümlülükler</u>					
İlişkili Taraflara Borçlar	-	-	1.350.158	1.350.158	5,23
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	-	-	3.269.216	3.269.216	5,7

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Finansal Borçlar	-	-
Eksi :Nakit ve Nakit Benzerleri ve Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	(47.069.629)	(50.517.118)
Net Borç	(47.069.629)	(50.517.118)
Toplam Özkaynak	791.053.925	802.652.009
Oran	(5,95)%	(6,29)%

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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	47.069.629	50.517.118
	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		908.923.541	908.600.280
B	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	-	-
C	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
	Diğer Varlıklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	12.495.743	7.691.572
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	968.488.913	966.808.970
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	3.632.736	561.766
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
H	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	791.053.925	802.652.009
İ	Diğer Kaynaklar		173.802.252	163.595.195
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	968.488.913	966.808.970
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı		10.378.428	4.429
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	50.000	55.020
		III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	23.712.484	27.410.877

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar Türk Lirası'nın 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Mart 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (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%	94%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	5%	5%
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	1%	0%
Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 22/(l)	L/D	Azami %10	2%	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.