



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama
Finansal Rapor



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Vadi Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	43.261.071	69.137.220
Ticari Alacaklar	5,24	4.090.451	3.381.343
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,24	947.005	801.091
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	3.143.446	2.580.252
Diğer Alacaklar	7	1.171.020	131.393
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	1.171.020	131.393
Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.190.563	346.364
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	9	1.190.563	346.364
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	9	522.585	1.322.476
ARA TOPLAM		50.235.690	74.318.796
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		50.235.690	74.318.796
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	757.423.708	726.801.627
Maddi Duran Varlıklar	11	234.650	123.068
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	185.753	730.971
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	37.917	22.131
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	37.917	22.131
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		757.882.028	727.677.797
TOPLAM VARLIKLAR		808.117.718	801.996.593
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		48.348	172.893
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		48.348	172.893
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	48.348	172.893
Ticari Borçlar	5,24	1.752.714	1.500.827
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,24	274.646	202.944
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5	1.478.068	1.297.883
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	615.178	408.090
Diğer Borçlar	7	1.107.091	609.535
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	7	1.107.091	609.535
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	134.434	134.433
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	134.434	134.433
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	15	304.582	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	221.869	193.911
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	221.869	193.911
ARA TOPLAM		4.184.216	3.019.689
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.184.216	3.019.689
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	15.400
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	15.400
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	0	15.400
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	11.202	112.028
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	11.202	112.028
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	241.944	205.211
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	241.944	205.211
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	97.152.930	93.487.398
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		97.406.076	93.820.037
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		101.590.292	96.839.726
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		706.527.426	705.156.867

Ödenmiş Sermaye	17	47.500.000	47.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	17	478.168.460	478.168.460
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	17	37.836.484	37.836.484
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	17	-483.501	-464.124
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	5.976.012	5.976.012
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	17	136.140.035	85.355.801
Net Dönem Karı veya Zararı	17	1.389.936	50.784.234
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		706.527.426	705.156.867
TOPLAM KAYNAKLAR		808.117.718	801.996.593

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	31.995.245	26.698.345	10.301.108	8.599.116
Satışların Maliyeti	18	-11.380.768	-7.827.714	-4.352.822	-2.684.746
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		20.614.477	18.870.631	5.948.286	5.914.370
BRÜT KAR (ZARAR)		20.614.477	18.870.631	5.948.286	5.914.370
Genel Yönetim Giderleri	19	-18.315.973	-21.855.007	-5.924.790	-5.841.666
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	17.792.558	25.262.846	2.619.820	7.707.908
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-9.319	-50.951	-743	-47.141
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		20.081.743	22.227.519	2.642.573	7.733.471
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		20.081.743	22.227.519	2.642.573	7.733.471
Finansman Giderleri	21	-823.002	-924.768	-202.768	-260.307
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-13.890.383	-18.440.229	-3.768.432	-5.179.640
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		5.368.358	2.862.522	-1.328.627	2.293.524
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-3.978.422	0	-2.372.435	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-304.586	0	249.971	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-3.673.836	0	-2.622.406	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.389.936	2.862.522	-3.701.062	2.293.524
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.389.936	2.862.522	-3.701.062	2.293.524
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		1.389.936	2.862.522	-3.701.062	2.293.524
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülebilir Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	23	0,02900000	0,06000000	-0,07800000	0,04800000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-19.377	74.511	-86.244	-152.398
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	-19.377	74.511	-86.244	-152.398
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-19.377	74.511	-86.244	-152.398
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.370.559	2.937.033	-3.787.306	2.141.126
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		1.370.559	2.937.033	-3.787.306	2.141.126

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		19.721.075	18.640.353
Dönem Karı (Zararı)	17	1.389.936	2.862.522
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	17	1.389.936	2.862.522
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		4.077.345	-13.482.258
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11,12	596.074	581.239
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	5	0	34.599
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	5	0	34.599
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	14	145.610	801.252
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	14	145.610	801.252
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	721.114	-14.899.348
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	20	-99.436	-15.750.289
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	820.550	850.941
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	20	-1.050.985	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	20	-1.050.985	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	22	3.665.532	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-783.255	-1.259.348
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	5,24	-1.394.650	2.962.116
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5,24	-1.086.321	3.548.963
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5	-308.329	-586.847
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	7	-1.066.267	-50.071
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	-1.066.267	-50.071
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	-844.199	-28.075
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	5,24	556.168	-5.473.581
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5,24	112.847	-1.193.390
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	443.321	-4.280.191
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	289.821	124.314
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	7	925.721	-167.059
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	925.721	-167.059
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8	-100.825	-37.431
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		850.976	1.410.439
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		0	600.276
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		850.976	810.163
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		4.684.026	-11.879.084
Alınan Faiz	20	99.436	15.066.693
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	14	0	-101.889
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	9	531.769	-658.428
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		14.405.844	16.213.061
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-29.749.320	-2.075.664
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-178.224	-10.774
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-153.668	-10.774
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-24.556	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-29.571.096	-2.064.890
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.830.847	-1.836.169
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-1.010.297	-985.228
Ödenen Faiz	6,21	-820.550	-850.941

YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-11.859.092	14.728.520
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-11.859.092	14.728.520
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	69.137.220	70.162.902
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-14.017.057	-18.519.407
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	43.261.071	66.372.015

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primi / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kusulanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Risikden Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Kar Zararı	

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımlar	17	47.500.000	478.168.459	37.836.484	-671.533			5.976.012	137.407.352	58.695.273	764.912.047	764.912.047
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler	17							58.695.273	-58.695.273	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					74.511				2.862.522	2.937.033		2.937.033
Dönem Kar (Zararı)	17				0				2.862.522	2.862.522		2.862.522
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	17				74.511				0	74.511		74.511
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
Kar Payları												
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması												
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Opsiyonlanın Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Forward Süleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Bakımlar	17	47.500.000	478.168.459	37.836.484	-597.022			5.976.012	196.102.625	2.862.522	767.849.080	767.849.080

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımlar	17	47.500.000	478.168.459	37.836.484	-464.124			5.976.012	85.355.801	50.784.234	705.156.867	705.156.867
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler	17							50.784.234	-50.784.234	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-19.377				1.389.936	1.370.559		1.370.559
Dönem Kar (Zararı)	17				0				1.389.936	1.389.936		1.389.936
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	17				-19.377				0	-19.377		-19.377
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												

